

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

**DELIBERATION
CC_2023_145**

OBJET :

**COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS**

PLUI

***Lancement d'une mise
en compatibilité suite à
la déclaration de projet
du PLU de PONT-A-
MARCQ***

**Présents au vote de la
délibération :**

Titulaires et suppléants
présents : 40
Procurations : 10

Nombre de votants : 50

Communauté de communes P

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt trois, le trois juillet à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 26 juin 2023, conformément à la loi.

Présents :

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Thierry BRIDAULT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Isabelle LEMOINE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Pascal DELPLANQUE, Carine GAU, Michel PIQUET, Frédéric SZYMCAK, Valérie NEIRYNCK, Luc MONNET, Guillaume FLUET, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :

Yves LEFEBVRE, procuration à Luc FOUTRY
Jean-Louis DAUCHY, procuration à Michel DUPONT
Cathy POIDEVIN, procuration à Jean-Luc LEFEBVRE
Sylvain PEREZ, procuration à Arnaud HOTTIN
Christian DEVAUX, procuration à Patrick LEMAIRE
Ludovic ROHART, procuration à Thierry BRIDAULT
Gilda GRIVON, procuration à Michel PIQUET
Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX
Thierry LAZARO, procuration à Marie CIETERS
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :

Didier WIBAUX, Alain DUCHESNE

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 3 juillet 2023

Délibération CC_2023_145

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Lancement d'une mise en compatibilité suite à la déclaration de projet du PLU de PONT-A-MARCQ

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59 et R153-15 à R153-16 et suivants,

Vu le PLU révisé et approuvé le 4 juillet 2005,

Vu l'arrêté Préfectoral confirmant la prise de compétence PLUI en date du 3 août 2021,

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 22 juin 2023.

Le site de l'ancienne entreprise AGFA-GEVAERT, situé sur la commune de PONT-À-MARCQ est inscrit en zones UE du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a fait l'objet d'une acquisition par l'Établissement Public Foncier (EPF) au titre du renouvellement urbain.

La société "AGFA-GEVAERT", ancienne propriétaire du site, était spécialisée dans la fabrication des pellicules et de papier photographique, ainsi que du matériel de photographie et de cinéma amateur. Le groupe, confronté à des difficultés économiques a annoncé courant juin 2020 sa volonté de cesser son activité sur ce site. Le site industriel, occupé depuis 1935, se composait de plusieurs bâtiments industriels, d'un restaurant, de logements de fonction, des hangars de stockage, ainsi qu'une station d'épuration et une station de tri sélectif.

L'annonce de la libération de l'établissement "AGFA-GEVAERT" a conduit Pévèle Carembault à accompagner la reconversion du site. L'objectif de l'opération est de créer une offre diversifiée de développement économique tout en profitant de l'opportunité de recyclage foncier qu'offre la friche. A ce titre, Pévèle Carembault a fait le choix de geler un temps le projet de développement économique initial de Pévèle Parc, privilégiant ainsi le travail sur le renouvellement urbain.

Afin d'anticiper ce projet innovant d'un point de vue réglementaire, il apparaît opportun de lancer une déclaration de projet sur le site pour adapter le zonage du PLU de PONT-À-MARCQ.

Durant cette procédure, la concertation préalable se tiendra pendant une durée de 1 mois et se déroulera à minima selon les modalités suivantes :

- la mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- la mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultables en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et aux bureaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- la tenue d'une réunion publique de présentation et d'échanges autour du projet.

La présente délibération sera portée à la connaissance du public par affiche en mairie, au siège de la

Pévèle Carembault, ainsi que par avis dans deux journaux régionaux, p mise à disposition du dossier.

Au terme de cette concertation, un bilan sera tiré par le Conseil communautaire. Il devra permettre de clarifier la programmation et les grandes orientations du schéma d'aménagement. Le cas échéant, les règles d'urbanisme en vigueur sur le site seront ajustées via la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

Où l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

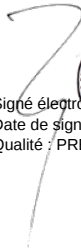
DECIDE (par 50 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 50 VOTANTS) :

- *D'adopter les objectifs du projet et les modalités de concertation préalables,*
- *De laisser à Monsieur le Président l'initiative de déterminer les dates exactes de la concertation et de procéder aux formalités afférentes.*

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY


Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 09/07/2023
Qualité : PRESIDENT



Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Pevele-Carembault | CCPC
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	CC_2023_145
Objet :	Lancement d'une mise en compatibilité suite à la déclaration de projet du PLU de PONT-A-MARCQ
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-07-05 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-200041960-20230705-CC_2023_145-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20230705-CC_2023_145-DE-1-1_0.xml	text/xml	917 o
Document principal (Délibération) Nom original : acte.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20230705-CC_2023_145-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	148.9 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	5 juillet 2023 à 11h14min10s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	5 juillet 2023 à 11h42min04s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Marjorie
En attente de transmission	5 juillet 2023 à 11h43min47s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	5 juillet 2023 à 11h44min14s	Transmis au MI
Acquittement reçu	5 juillet 2023 à 11h44min22s	Reçu par le MI le 2023-07-05

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

**DELIBERATION
CC_2024_195**

OBJET :

**COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS**

AMENAGEMENT

***Arrêt de projet et bilan
de concertation de la
déclaration de projet
valant mise en
compatibilité du PLU de
Pont-à-Marcq avec le
projet d'AGFA***

**Présents au vote de la
délibération :**

Titulaires et suppléants
présents : 41
Procurations : 7

Nombre de votants : 48

Communauté de communes P

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt quatre, le vingt trois septembre à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 17 septembre 2024, conformément à la loi.

Présents :

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Jean-Louis DAUCHY, Didier DALLOY, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Cathy POIDEVIN, Olivier VERCRUYSSSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Paul DHALLEWYN, Anne-Sabine PLAYS, Pascal DELPLANQUE, Ludovic ROHART, Carine GAU, Michel PIQUET, Gilda GRIVON, Frédéric SZYMCZAK, Valérie NEIRYNCK, José DUHAMEL, Guillaume FLUET, Alain DUCHESNE, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :

Guy SCHRYVE, procuration à Frédéric PRADALIER
Thierry BRIDAULT, procuration à Ludovic ROHART
Isabelle LEMOINE, procuration à Bernadette SION
Vinciane FABER, procuration à Olivier VERCRUYSSSE
Christian DEVAUX, procuration à Patrick LEMAIRE
Luc MONNET, procuration à Joëlle DUPRIEZ
Michel MAILLARD, procuration à Anne WAUQUIER

Absents excusés :

François-Hubert DESCAMPS, Coralie SEILLIER, Thierry LAZARO, Didier WIBAUX

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le 26/09/2024

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 23 septembre 2024

Délibération CC_2024_195

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

AMENAGEMENT

Arrêt de projet et bilan de concertation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Pont-à-Marcq avec le projet d'AGFA

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L.300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 confirmant la prise de compétence PLU par Pévèle Carembault,

Vu la délibération intercommunale de lancement de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de Pont à Marcq en date du 3 juillet 2023,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale des Hauts-De-France (MRAe HDF) n°MRAe 2024-7757 du 19 mars 2023, soumettant la procédure à évaluation environnementale,

Vu le recours déposé par Pévèle Carembault à l'encontre de cet avis,

Vu le nouvel avis conforme de la MRAE délibéré n°2024-8142 en date du 20 août 2024,

Vu les différentes pièces composant le PLU, et notamment :

- Le dossier de mise en compatibilité du PLU,
- Le rapport de présentation,
- Le zonage,
- Le règlement,
- Le dossier d'évaluation environnementale au cas par cas.

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 10 septembre 2024.

• Historique du projet

Le projet de reconversion de l'ancien site d'Agfa se situe au sud de la commune de Pont-à-Marcq, mais concerne également des terrains à cheval sur la commune voisine de Mérignies. La présente Déclaration de Projet ne concerne que les terrains localisés sur la commune de Pont-à-Marcq. Les terrains faisant l'objet de cette déclaration de projet concernent plus précisément l'ancien site industriel AGFA-Gevaert, ainsi que des espaces à vocation agricole à l'Est et à l'Ouest.

L'usine Agfa à Pont-à-Marcq était spécialisée dans la création de plaques pour l'impression offset, un procédé d'impression notamment utilisé pour les journaux ou les magazines. En 2020, l'entreprise Agfa a annoncé la fermeture de son usine de Pont-à-Marcq.

Lors du Conseil Communautaire du 15 février 2021, les élus de la Pévèle Carembault ont validé la signature d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour le rachat du site de l'entreprise Agfa-Gevaert. Cette convention a permis à l'EPF de se porter acquéreur du site d'Agfa-Gevaert au nom de Pévèle Carembault, en mars 2022. L'EPF gère le site et assure les travaux de

déconstruction.

Depuis lors, Pévèle Carembault travaille sur le projet de requalification du site et sa programmation dans un objectif de création de 800 emplois. La réalisation de cette programmation est maintenant tributaire de la modification des règles du PLU de Pont-à-Marcq, via la présente procédure de déclaration de projet.

• Objectif d'intérêt général

Dès l'acquisition du site par l'EPF, Pévèle Carembault a conduit différentes études permettant de définir le projet et ses conditions de mise en œuvre. L'étude de programmation urbaine, achevée mi-2023, a permis de poser les orientations de projet et de stabiliser un plan-guide qui fait actuellement l'objet d'une mise à jour dans le cadre du démarrage de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et d'infrastructure, démarrée en mai 2024.

Sur ce site, l'intercommunalité porte un projet de développement économique permettant d'offrir aux entreprises des solutions d'implantation, dans une logique de parcours résidentiel (incubation, location, acquisition...). Le site, idéalement situé à proximité des axes autoroutiers, a vocation à accueillir jusqu'à 800 emplois.

Pour autant, le site ne sera pas un parc d'activités « classique ». En effet, la proximité avec le centre-ville, la présence d'un patrimoine architectural de qualité, et l'absence de pollution chronique sur le site et les résultats d'un premier Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) organisé en 2022, ont amené Pévèle Carembault à imaginer une programmation ouverte sur les habitants, et à proposer des espaces pour se retrouver, pour se restaurer, se divertir, se promener, découvrir...

Par ailleurs, il s'agit d'offrir aux usagers du futur site, un cadre de vie qualitatif et respectueux de l'environnement, grâce à des partis-pris d'aménagements ambitieux. L'ambition est de faire de cet ancien site industriel un quartier d'activités du 21ème siècle « 100% fertile », reposant sur une synergie entre les entreprises notamment grâce à des services mutualisés, et sur la qualité de ses aménagements.

• La concertation préalable

Compte tenu de l'incidence de cette opération d'aménagement sur le cadre de vie, la Communauté de communes Pévèle Carembault a souhaité, en partenariat avec la ville, lancer une concertation préalable, conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, afin d'associer l'ensemble du public concerné par ce projet à la réflexion. L'objectif est de définir plus précisément le schéma d'aménagement et le programme à mettre en œuvre sur le site, en application des politiques communautaires notamment en matière de développement économique.

Par délibération du Conseil Communautaire du 3 juillet 2023, le Conseil Communautaire a approuvé le lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Pont-à-Marcq avec le projet de réhabilitation de la friche AGFA. Les modalités suivantes de concertation avec la population ont alors été définies comme suit :

- la mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et dans les (anciens) locaux de Pévèle Carembault à TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault ;
- la mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultable en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et aux (anciens) bureaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi

que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune de Carembault ;

- la tenue d'une réunion publique de présentation et d'échanges autour du projet le 12 avril 2024 à Terrabundo à Ennevelin.

• Synthèse des avis émis lors de la réunion publique

Une réunion publique s'est tenue le 12 avril 2024 pour présenter le projet. L'ensemble des habitants de Pévèle Carembault a été convié. Différents supports ont été utilisés notamment : publication sur site + réseaux sociaux, courrier diffusé en toute boîte aux riverains, diffusion dans les communes de Pévèle Carembault Pévèle Carembault a pu compter 75 participants à la réunion publique.

L'ordre du jour était composé de la présentation de l'avancée du projet, d'un zoom sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de PONT-A-MARCQ, et des modifications en cours liées au projet.

Les principaux questionnements ont porté sur : (*cf intégralité des questions/réponses en annexes)

1/ Délimitation de la zone de maraîchage

2/ Que deviennent les AMI d'entreprises montés en 2022 ?

3/ Quid de la place des associations dans le projet ?

4/ Quel est le coût de l'opération et le financement ?

5/ Pourquoi ne pas s'appuyer sur le site pour développer le tourisme ?

6/ A-t-on des exemples de reconversion de site semblable ?

7/ Est-ce qu'en fin de projet, il est prévu de changer le nom pour qu'il soit approprié par les habitants ?

8/ Pourquoi ne pas faire venir des laboratoires et des universitaires ?

9/ Quid de la circulation ? Quid de la prise en charge d'aménagement pour la sécurité, notamment pour faire ralentir sur la voie départementale.

10/ Est-ce que la cuisine centrale va être uniquement alimentée par le maraîchage ou élargissement aux autres maraîchers locaux ?

11/ Pourquoi ne pas prévoir un musée de la photographie qui permettrait de respecter la mémoire du site ?

• Synthèse des avis émis sur les registres papiers et dématérialisés :

Pévèle Carembault a pu compter 10 contributions sur les registres papiers et dématérialisés. En synthèse, les contributions ont porté sur (*cf intégralité des questions/réponses en annexes) :

La programmation :

- Questionnements sur le statut et l'usage du chemin de Molpas (3 avis) ;
- Interrogations relatives à l'usage/la propriété de terrains agricoles vis-à-vis de la programmation du projet (1 avis) ;
- Le nom du site : Intérêt d'imaginer un nouveau nom pour le site (2 avis) ;
- Les nuisances / le bruit / la circulation : Craintes de nuisances liées au trafic routier (1 avis) ;

- L'information, la communication autour du projet : Volonté de suivre l'avancée du projet/ou implanter des activités sur le site (3 avis).

Aucune opposition forte n'a pu être relevée. Les riverains sont en attente de précisions et seront de nouveau informés au fur et à mesure de l'avancement du projet. En conséquence, il est proposé de donner un avis favorable à la poursuite de la procédure.

Une synthèse des contributions est annexée à la présente délibération.

• Arrêt du projet et mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

A l'issue de la concertation préalable, le projet qui peut être arrêté, a deux grands objectifs :

- Passage de 2 sous-secteurs en zone agricole (A) pour la mise en place d'un espace maraîchage / pâturage de 18 000 m² au sein du site / favoriser un circuit-court entre la production agricole, la transformation alimentaire (cuisine centrale) et la distribution / consommation ;
- Création d'un secteur spécifique au sein de la zone UE (UEa) correspondant au périmètre du projet de requalification du site AGFA pour permettre la mise en œuvre du projet tel que défini dans le plan-guide de l'étude de programmation urbaine (en matière de destinations, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs...).

Concernant la synthèse des ajustements proposés dans le règlement du sous-secteur UEa, il s'agit de permettre :

- L'autorisation de nouvelles d'activités : autoriser les activités d'hébergement (si liées à des activités économiques programmées sur le site), les commerces et activités de services (hors cinéma) ;
- L'assouplissement des règles d'implantation : réduire les reculs vis-à-vis des voies et entre les bâtiments pour optimiser l'occupation de l'espace au sol ;
- L'augmentation des gabarits des bâtiments : permettre de monter en hauteur certains bâtiments en cœur et fond de site (les bâtiments en front à rue restent limités à 12m) ;
- L'organisation du stationnement : supprimer la règle du stationnement à organiser sur la parcelle pour permettre son organisation en foisonnement ;
- De supprimer l'article qui proscrit l'utilisation de certains matériaux afin de permettre la démarche de réemploi issus de la déconstruction ;
- Favoriser le développement des dispositifs d'énergies renouvelables et la végétalisation des toitures ;
- Préciser les typologies de clôtures (constituées de haies vives).

Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme proposé sera détaillé dans le dossier d'enquête publique. Au terme de cette enquête publique, au regard des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Communautaire sera appelé à se prononcer sur l'intérêt général du projet poursuivi et à approuver la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme nécessaire à sa mise en œuvre.

Où l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

DECIDE (par 48 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 48 VOTANTS) :

- *De tirer le bilan de la concertation préalable et d'arrêter les orientations du projet tels que définies ci-dessus.*
- *De laisser à Monsieur le Président, ou son représentant, l'initiative d'engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.300-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *De laisser à Monsieur le Président, ou son représentant, l'initiative des formalités afférentes.*

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY

Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 24/09/2024
Qualité : PRESIDENT



Département du Nord

Arrondissement de LILLE

**DELIBERATION
CC_2023_145**

OBJET :

**COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS**

PLUI

***Lancement d'une mise
en compatibilité suite à
la déclaration de projet
du PLU de PONT-A-
MARCQ***

**Présents au vote de la
délibération :**

Titulaires et suppléants
présents : 40
Procurations : 10

Nombre de votants : 50

Communauté de communes P

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt trois, le trois juillet à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 26 juin 2023, conformément à la loi.

Présents :

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Thierry BRIDAULT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Isabelle LEMOINE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Pascal DELPLANQUE, Carine GAU, Michel PIQUET, Frédéric SZYMCAK, Valérie NEIRYNCK, Luc MONNET, Guillaume FLUET, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :

Yves LEFEBVRE, procuration à Luc FOUTRY
Jean-Louis DAUCHY, procuration à Michel DUPONT
Cathy POIDEVIN, procuration à Jean-Luc LEFEBVRE
Sylvain PEREZ, procuration à Arnaud HOTTIN
Christian DEVAUX, procuration à Patrick LEMAIRE
Ludovic ROHART, procuration à Thierry BRIDAULT
Gilda GRIVON, procuration à Michel PIQUET
Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX
Thierry LAZARO, procuration à Marie CIETERS
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :

Didier WIBAUX, Alain DUCHESNE

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 3 juillet 2023

Délibération CC_2023_145

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Lancement d'une mise en compatibilité suite à la déclaration de projet du PLU de PONT-A-MARCQ

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59 et R153-15 à R153-16 et suivants,

Vu le PLU révisé et approuvé le 4 juillet 2005,

Vu l'arrêté Préfectoral confirmant la prise de compétence PLUI en date du 3 août 2021,

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 22 juin 2023.

Le site de l'ancienne entreprise AGFA-GEVAERT, situé sur la commune de PONT-À-MARCQ est inscrit en zones UE du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a fait l'objet d'une acquisition par l'Établissement Public Foncier (EPF) au titre du renouvellement urbain.

La société "AGFA-GEVAERT", ancienne propriétaire du site, était spécialisée dans la fabrication des pellicules et de papier photographique, ainsi que du matériel de photographie et de cinéma amateur. Le groupe, confronté à des difficultés économiques a annoncé courant juin 2020 sa volonté de cesser son activité sur ce site. Le site industriel, occupé depuis 1935, se composait de plusieurs bâtiments industriels, d'un restaurant, de logements de fonction, des hangars de stockage, ainsi qu'une station d'épuration et une station de tri sélectif.

L'annonce de la libération de l'établissement "AGFA-GEVAERT" a conduit Pévèle Carembault à accompagner la reconversion du site. L'objectif de l'opération est de créer une offre diversifiée de développement économique tout en profitant de l'opportunité de recyclage foncier qu'offre la friche. A ce titre, Pévèle Carembault a fait le choix de geler un temps le projet de développement économique initial de Pévèle Parc, privilégiant ainsi le travail sur le renouvellement urbain.

Afin d'anticiper ce projet innovant d'un point de vue réglementaire, il apparaît opportun de lancer une déclaration de projet sur le site pour adapter le zonage du PLU de PONT-À-MARCQ.

Durant cette procédure, la concertation préalable se tiendra pendant une durée de 1 mois et se déroulera à minima selon les modalités suivantes :

- la mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- la mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultables en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et aux bureaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- la tenue d'une réunion publique de présentation et d'échanges autour du projet.

La présente délibération sera portée à la connaissance du public par affiche en mairie, au siège de la

Pévèle Carembault, ainsi que par avis dans deux journaux régionaux, p mise à disposition du dossier.

Au terme de cette concertation, un bilan sera tiré par le Conseil communautaire. Il devra permettre de clarifier la programmation et les grandes orientations du schéma d'aménagement. Le cas échéant, les règles d'urbanisme en vigueur sur le site seront ajustées via la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

Où l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

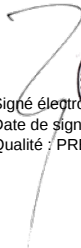
DECIDE (par 50 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 50 VOTANTS) :

- *D'adopter les objectifs du projet et les modalités de concertation préalables,*
- *De laisser à Monsieur le Président l'initiative de déterminer les dates exactes de la concertation et de procéder aux formalités afférentes.*

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY


Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 09/07/2023
Qualité : PRESIDENT

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Pevele-Carembault | CCPC
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	CC_2023_145
Objet :	Lancement d'une mise en compatibilité suite à la déclaration de projet du PLU de PONT-A-MARCQ
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-07-05 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1 - Documents d urbanisme
Identifiant unique :	059-200041960-20230705-CC_2023_145-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20230705-CC_2023_145-DE-1-1_0.xml	text/xml	917 o
Document principal (Délibération) Nom original : acte.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20230705-CC_2023_145-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	148.9 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	5 juillet 2023 à 11h14min10s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	5 juillet 2023 à 11h42min04s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Marjorie
En attente de transmission	5 juillet 2023 à 11h43min47s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	5 juillet 2023 à 11h44min14s	Transmis au MI
Acquittement reçu	5 juillet 2023 à 11h44min22s	Reçu par le MI le 2023-07-05



Plan Local d'Urbanisme
De Pont-À-Marcq

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Notice explicative



Vu pour être annexé à la délibération du 23/09/2024. Luc Foutry, Président

VERDI

Sommaire

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
1.1 TEXTE DE REFERENCE	6
1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE	7
1.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	8
1.4 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU.....	8
2 PRESENTATION DU PROJET	9
2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE.....	10
2.2 HISTORIQUE DU SITE	12
2.3 UN SITE QUI PRESENTE PLUSIEURS ATOUTS	13
2.4 DESCRIPTION DU PROJET : UN QUARTIER D'ACTIVITE « PAS COMME LES AUTRES »	14
2.5 LA TENUE DE LA QUALITE DANS LE TEMPS	22
2.6 COUT ESTIMATIF DU PROJET	23
2.7 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU PLU.....	24
3 JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	25
3.1 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL	26
3.1.1 LA CREATION D'EMPLOIS	26
3.1.2 L'IMPACT ECOLOGIQUE.....	27
3.1.3 L'INCARNATION DU TERRITOIRE	27
3.1.4 LE RENOUVELLEMENT URBAIN	27
3.2 ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES	28
3.2.1 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE	28
3.2.2 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCOT LILLE METROPOLE	29
3.2.3 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PCAET DE LA CC PEVELE-CAREMBAULT	32
3.2.4 LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE PONT-À-MARCQ.....	33
4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	34
4.1 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE.....	35
4.1.1 POINT DE MODIFICATION N°1 ET N°2.....	35
4.2 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	37
4.2.1 POINT DE MODIFICATION N°1	37

4.3 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION..

4.3.1 POINT DE MODIFICATION N°1 47

4.3.2 POINT DE MODIFICATION N°1 ET N°2..... 47

5 ANNEXE 48

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le transfert de la compétence urbanisme s'est effectué le 1er juillet 2021 à la C Carembault.

Comme la loi le prévoit, l'intercommunalité a décidé d'achever les procédures engagées par les communes mais également de permettre le lancement de nouvelles procédures destinées à faire évoluer à la marge les documents en vigueur.

La commune de Pont-À-Marcq dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 dont la révision a été engagée en 2016.

En 2019, un dossier d'arrêt projet a été formalisé mais rejeté par la municipalité.

En 2020, une nouvelle équipe municipale est arrivée avec de nouvelles ambitions en termes d'évolution pour la commune.

Entre temps, en juin 2020, la cessation d'activité a été prononcée sur le site AGFA Gevaert et la commune et l'intercommunalité se sont retrouvées face à un site majeur de renouvellement urbain de plus de 15 hectares.

Une étude de programmation urbaine sous le pilotage de l'intercommunalité a été engagée afin de préciser la vocation de ce site. L'objectif affiché étant de favoriser le développement et la diversification de l'activité économique en profitant du recyclage foncier qu'offre l'ancien site industriel

L'étude de programmation étant bien avancée, les élus souhaitent anticiper ce projet innovant d'un point de vue réglementaire et engager une procédure de déclaration de projet (Cf. « Annexe_2_délibération_prescription ») valant mise en compatibilité du PLU conformément aux articles L. 300-6 et L.153-53 et suivants du code de l'urbanisme sur le site pour adapter le PLU de PONT-À-MARCQ.

1.1 TEXTE DE REFERENCE

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153-53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

L'article L300-6 du Code de l'Urbanisme indique notamment que : « L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°. »

Conformément à l'article R104-14 du code de l'urbanisme, « lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :

1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;

2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas. »

1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE

La procédure peut se résumer selon les points ci-dessous :

- **Réalisation du dossier de déclaration et réalisation du formulaire au cas par cas** : présentation du projet, justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, réalisation du formulaire au cas par cas.
- **Saisine de l'Autorité environnementale** (Cf.1.3) sur une durée de consultation de 2 mois. La Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pourra également s'autosaisir ;
- **Transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées** (PPA) 1 mois minimum avant la réunion d'examen conjoint ;
- **Une réunion d'examen conjoint avec les PPA** sera organisée. L'examen conjoint sera formalisé par l'établissement d'un procès-verbal (article R. 153-16 du code de l'urbanisme) qui sera joint au dossier d'enquête publique ;
- **Une enquête publique** d'une durée d'un mois minimum sera formalisée. La saisine du tribunal administratif permettra la désignation d'un commissaire-enquêteur pour le suivi de l'enquête publique ;

A la réception de l'avis du commissaire enquêteur dans un délai d'un mois après la fin de l'enquête publique, la collectivité dispose de deux mois pour modifier le projet au vu des divers avis (examen conjoint, avis du commissaire enquêteur, observations du public) et approuver la mise en compatibilité du PLU (article 153-58 du code de l'urbanisme).

- **Approbation de la déclaration de projet par l'EPCI.**

Affichage de la délibération qui modifie le PLU pendant un mois à la mairie et à l'EPCI. Les modalités de concertation avec la population ont été fixées par délibération du conseil communautaire le 3 juillet 2023.

Le public dispose de différents moyens pour faire connaître ses observations et propositions pendant cette période de concertation :

- La mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, en mairie de Pont-à-Marcq, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PEVELE, 85 rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- La mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultables en mairie de Pont-à-Marcq, aux heures habituelles des bureaux dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PEVELE, 85 rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault.
- La tenue d'une réunion publique de présentation et d'échanges autour du projet.

1.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTAL

Au regard des modifications du document d'urbanisme envisagées, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pont-à-Marcq doit faire l'objet d'un formulaire d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). L'autorité environnementale aura 2 mois pour se prononcer sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale stratégique.

En parallèle, le projet étant réalisé sur une emprise supérieure à 10 ha, ce dernier fera l'objet d'une étude d'impact permettant d'identifier les éventuels impacts et mesures à mettre en place (réalisation en phase Avant-Projet). Un inventaire faune-flore a été réalisé sur le site. L'étude est jointe en annexe. (Cf. « Annexe_3_Etude_Faune_Flore »)

1.4 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU

La commune souhaiterait que soit engagée une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU. La commune de Pont-À-Marcq dispose d'un PLU approuvé le 4 juillet 2005 ayant fait l'objet de deux procédures d'évolutions.

Date d'approbation du PLU	Type d'évolution	Date d'approbation	Raison de l'évolution - Observations
2005	A – Modification 1 B – Révision 1	A – 6 octobre 2008 B – Délibération du 12 mai 2016	B – Appréhender les nouvelles dispositions législatives, mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT de la métropole de Lille, prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondations pour la Marque, préserver le potentiel agricole, permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE

La commune de Pont-à-Marcq, située à proximité immédiate de Fretin et de Lesquin, appartient à la Communauté de Communes Pévèle Carembault, qui regroupe 38 communes et compte 97 129 habitants (chiffres INSEE 2020).

Les communes limitrophes de Pont-À-Marcq sont :

- Avelin
- Ennevelin
- Mérignies

La superficie de la commune est de 2,22 km². Elle compte 2 924 habitants au recensement INSEE de 2020.

La commune bénéficie d'une situation géographique favorable puisqu'elle est située à 16 km au Sud de Lille et 25 km au Nord de Douai.



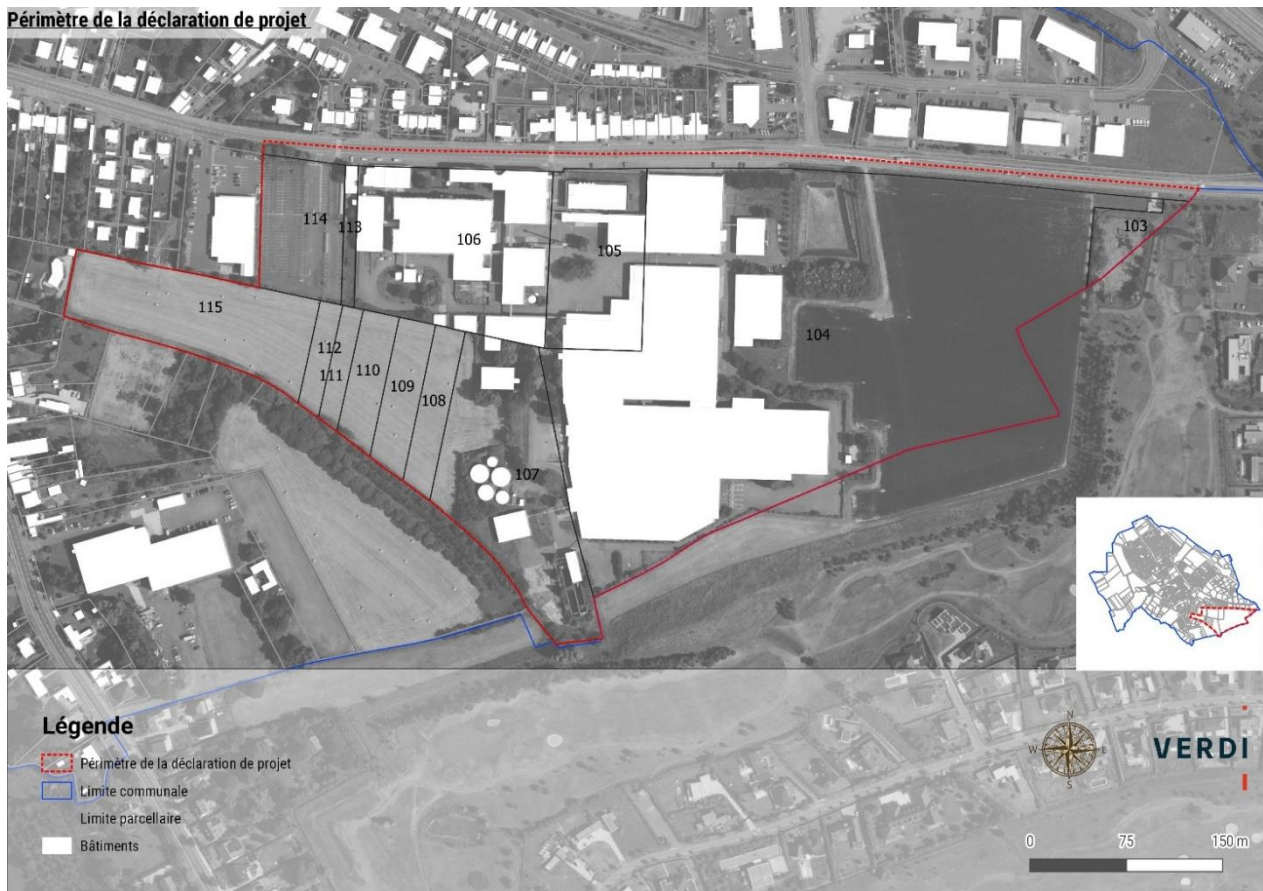
Localisation de la commune – Source : Géoportail

Le projet de reconversion de l'ancien site d'Agfa se situe au sud de la commune de Pont-A-Marcq mais concerne également des terrains à cheval sur la commune voisine de Mérignies.

La présente Déclaration de Projet ne concerne que les terrains localisés sur la commune de Pont-A-Marcq.

Les terrains concernent donc l'ancien site industriel AGFA-Gevaert ainsi que des espaces à vocation agricole à l'Est et à l'Ouest.

Périmètre de la déclaration de projet



Localisation de la zone de projet

Les parcelles concernées par la déclaration de projet emportant la mise en comp
suivantes :

Section	Numéro	Contenance (m²)
AD	103	2229,7
AD	111	1529,6
AD	110	3013,2
AD	104	89655,3
AD	107	17818,2
AD	114	6860,5
AD	106	18707,6
AD	112	1531,9
AD	115	12092,1
AD	108	3071,8
AD	105	10459,7
AD	113	1101,4
AD	109	3418,3
Total		171489,3

Les parcelles sont actuellement classées majoritairement en zone UE au PLU à l’exception d’une partie de la parcelle D115 classée en UB.

2.2 HISTORIQUE DU SITE

Le passé industriel

C'est en 1867 que Paul Mendelssohn Bartholdy et Carl Alexander von Martius, tous deux chimistes, fondent leur usine de fabrication d'aniline et de teintures colorées près de Berlin en Allemagne. C'est uniquement en 1897 que l'usine prend le nom d'AGFA, acronyme allemand de « Aktien-Gesellschaft für Anilin-Fabrikation » qui signifie Société par action pour la fabrication de l'aniline. En 1925, IG Farben est créée et constitue une association d'entreprises chimiques. Ainsi, pendant plus de 10 ans, Agfa fut sous le contrôle de l'entreprise IG Farben. Entre les années 1920 et les années 1930, Agfa fut la seule entreprise à continuer d'améliorer la photographie couleur. Le procédé Agfacolor a permis à l'entreprise de s'imposer dans une industrie du cinéma en plein essor.

L'entreprise prend de l'ampleur au fil des années et étend son influence en France notamment. En 1936, l'usine de Pont-À-Marcq est construite. La tour de l'usine qui servait de cheminée devint rapidement un point de repère pour les communes des alentours. Après la guerre, IG Farben est démantelée et Agfa retrouve son autonomie.

En 1964, Agfa fusionne avec l'entreprise belge Gevaert. Afin d'avoir de l'avance sur ses principaux concurrents, l'entreprise développe son activité autour de l'imagerie médicale et de la radiographie.

L'usine Agfa à Pont-à-Marcq est spécialisée dans la création de plaques pour l'impression offset un procédé d'impression notamment utilisé pour les journaux ou les magazines.

En 2020, l'entreprise Agfa annonce la fermeture de son usine de Pont-à-Marcq.



Le portage EPF

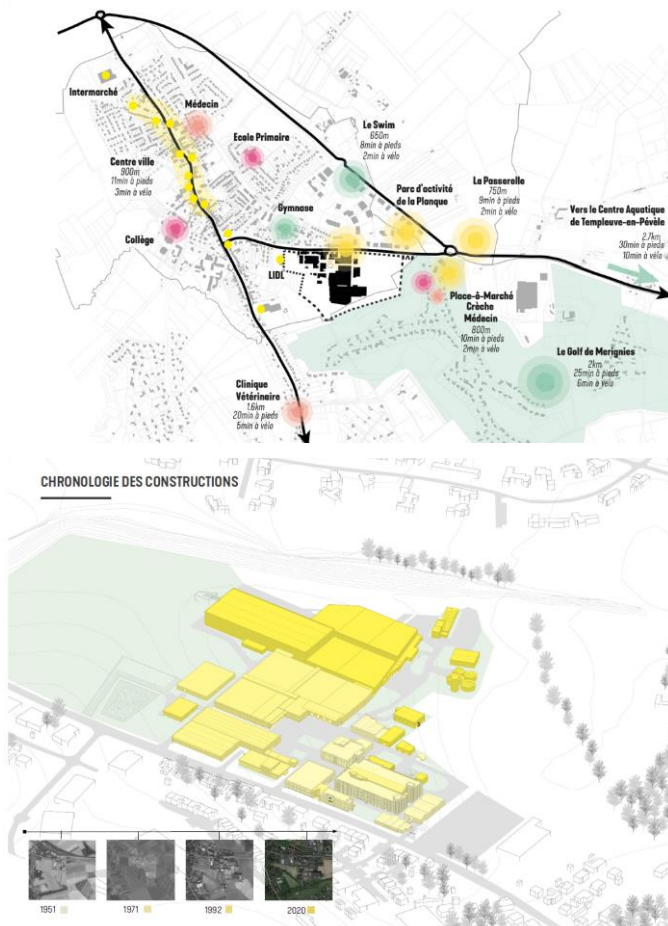
Lors du Conseil Communautaire du 15 février 2021, les élus de la Pévèle Carembault ont validé la signature d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour le rachat du site de l'entreprise Agfa-Gevaert.

Cette convention permet à l'EPF de se porter acquéreur du site d'Agfa-Gevaert au nom de Pévèle Carembault, en mars 2022.

Il gère le site et assure les travaux de déconstruction. A la fin des 8 ans, la collectivité deviendra propriétaire des lieux.

2.3 UN SITE QUI PRESENTE PLUSIEURS ATOUTS

Une localisation favorable



Le site AGFA est un **ancien site industriel de presque 17 hectares** situé avenue du Général de Gaulle, à l'entrée de Ville de Pont-à-Marcq.

Il bénéficie de cette localisation favorable, à la fois en **entrée de ville et à proximité immédiate du centre-ville de Pont-à-Marcq et de ses services (commerces, équipements sportifs, équipements éducatifs...)** et du golf de Méricnies.

L'accessibilité vis-à-vis des **axes autoroutiers (A1, A23)** du site est un atout pour son futur développement.

Le site se compose de **2 ensembles distincts** :

- 1) L'ancien site industriel qu'AGFA occupait depuis 1936 (11,1 hectares), majoritairement bâti
- 2) Des réserves foncières (5,5 hectares)

La présence d'un patrimoine de qualité

Le site a la particularité de faire coexister plusieurs ambiances :

- En front à rue et en second plan, un **registre urbain**, avec des bâtiments qui présentent une réelle qualité architecturale typique des années 1930 (bâtiments en brique, façade rythmée, fer forgé (le bâtiment administratif, le restaurant scolaire, un hangar de stockage)



- En arrière-plan, un **registre industriel** avec des bâtiments anciens et une a (chaufferie) d'une part ; des bâtiments et entrepôts logistiques plus récents (bâtiments de stockage en plus ou moins bon état).



Une visibilité vis-à-vis de l'état des sols

En juin 2021, Pévèle Carembault missionne le bureau d'étude EACM pour réaliser une **étude historique et de vulnérabilité** en parallèle des **démarches réalisées par AGFA** dans le cadre de la **cessation d'activités**. Une grande partie des éléments observés dans ces études a ainsi été traitée par l'entreprise AGFA avant la vente à l'EPF.

Ces démarches menées très en amont du travail de conception donnent à Pévèle Carembault une visibilité sur les interventions à mener pour **rendre le site compatible avec l'usage industriel**, dans le cadre des **travaux de déconstruction EPF**.

En sus, des **sondages complémentaires** qui permettront d'aboutir à un plan de gestion ont été commandés à l'entreprise EACM afin d'identifier les mesures à prendre pour **rendre le site compatible avec les activités ouvertes au public**.

Le sujet pollution est détaillé dans l'auto-évaluation et fait l'objet de 2 annexes :

- Annexe 4 : Synthèse des interventions réalisées / programmées pour rendre le site compatible avec l'usage industriel (EACM - AVP Déconstruction – Mai 2024)
- Annexe 5 : Synthèse des interventions programmées pour rendre le site compatible avec des activités recevant du public (EACM – Note méthodologique – Juillet 2024)

---Objet d'une modification du chapeau de la zone UE du règlement du PLU---

Un rappel du passé industriel du site informant sur la présence potentielle de pollutions sera mentionné et rappellera que, la maîtrise d'ouvrage, via des études de sols complémentaires, s'engagera à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle du sol et la vocation du site.

2.4 DESCRIPTION DU PROJET : UN QUARTIER D'ACTIVITE « PAS COMME LES AUTRES »

Dès l'acquisition du site par l'EPF, Pévèle Carembault a conduit différentes études permettant de définir le projet et ses conditions de mise en œuvre. L'étude de programmation urbaine, achevée mi-2023, a permis de **poser les orientations de projet et de stabiliser un plan-guide** qui fait actuellement l'objet **d'une mise à jour dans le cadre du démarrage de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et d'infrastructure**, démarrée en mai 2024.

Sur le site de l'ancienne usine AGFA, Pévèle Carembault porte un projet de développement économique permettant d'offrir aux entreprises des solutions d'implantation, dans une logique de **parcours résidentiel** (incubation, location, acquisition...). Le site, idéalement situé à proximité des axes autoroutiers, a vocation à accueillir jusqu'à **800 emplois**.

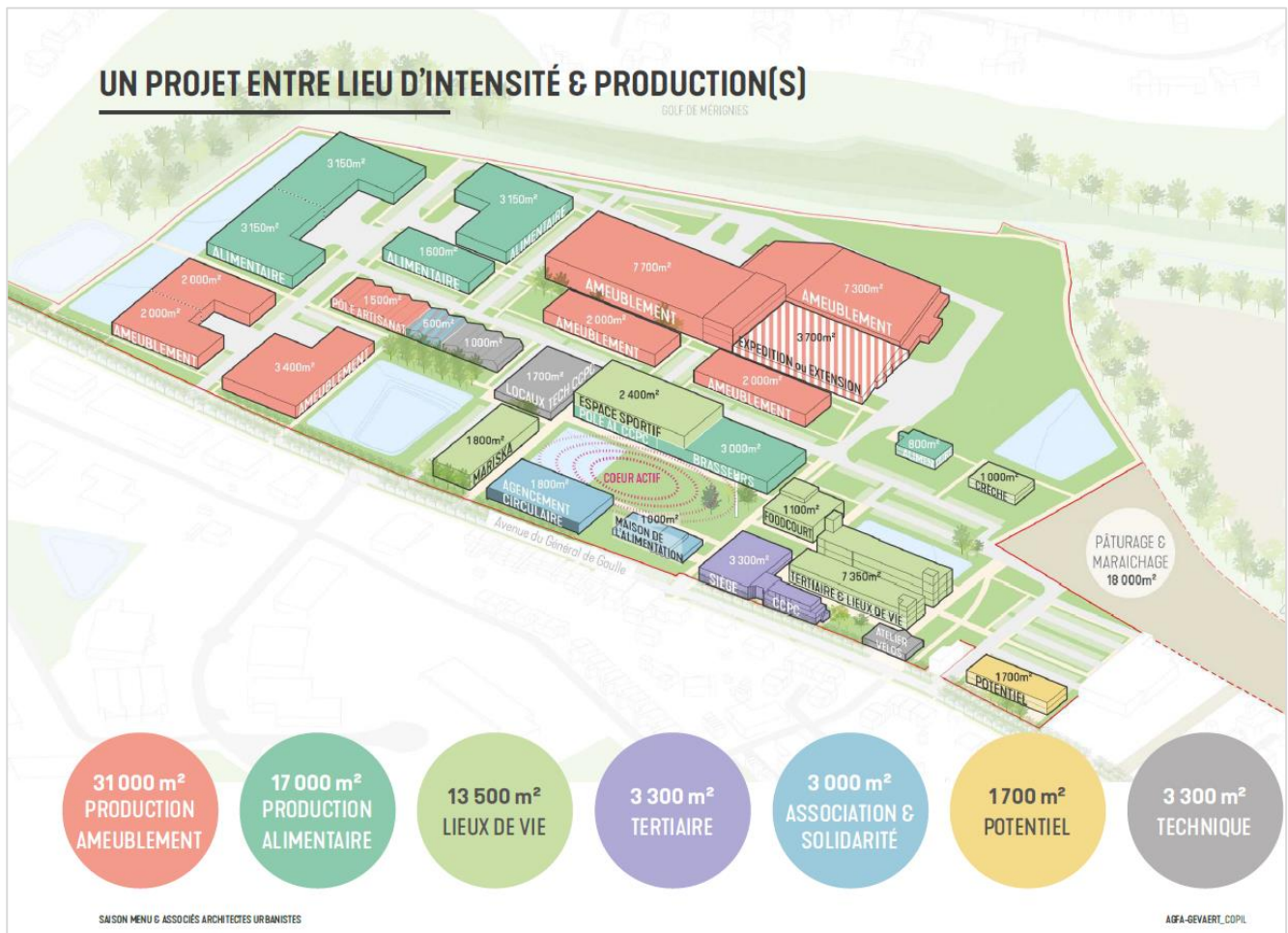
Pour autant, le site ne sera pas un parc d'activités « classique ». En effet, la **proximité avec le centre-ville**, la présence d'un **patrimoine architectural** de qualité, et **l'absence de pollution chronique** sur le site (cf. Annexe_4_Note_de_synthèse_EACM_interventions_réalisées_et_programmées_pour_compatibilité_usage_industriel) et les résultats d'un premier Appel à Manifestation d'intérêt organisé en 2022 ont amené Pévèle Carembault à imaginer

une **programmation ouverte sur les habitants** et à **proposer des espaces pour s'amuser, se divertir, se promener, découvrir...**

Par ailleurs, il s'agit d'offrir aux usagers du futur site un **cadre de vie qualitatif et respectueux de l'environnement**, grâce à des partis-pris d'aménagement ambitieux.

L'ambition est de faire de cet ancien site industriel un **quartier d'activités du 21ème siècle « 100% fertile » reposant sur une synergie entre les entreprises** notamment grâce à des services mutualisés et sur la qualité de ses aménagements.

Ces différents objectifs sont détaillés ci-après.



→ Un quartier « **PRODUCTIF** » : le site AGFA est emblématique des nouvelles pratiques en matière d'immobilier d'entreprise

Pévèle Carembault aménage et gère 13 parcs d'activités disséminés sur son territoire. Premier territoire situé hors du périmètre des champs captant l'eau potable dans le Sud de Lille et peuplé d'entreprises particulièrement dynamiques, le territoire connaît une **pénurie de foncier économique**.

<<< Des activités productives principalement tournées vers des activités à haute valeur environnementale : l'alimentation de qualité et l'économie circulaire >>>

Le projet vise donc à **proposer des solutions immobilières aux entreprises** afin de favoriser l'attractivité économique du territoire. Il prévoit la requalification de bâtiments existants et la construction de bâtiments neufs dédiés au déploiement d'activités de production (48 000 m²) principalement tournées vers **2 thématiques** :

- **Les métiers de l'alimentation.** Pévèle Carembault anime un **Programme Alim DRAAF** qui vise notamment à soutenir l'alimentation durable de qualité et favorable à la production locale.

Sur le site, cela se traduit par :

- **L'implantation d'une activité de maraichage** pour produire les fruits et légumes de qualité (PRODUCTION)
 - **L'implantation d'une cuisine centrale** qui a vocation à fournir en alimentation saine et locale la restauration scolaire du territoire (TRANSFORMATION)
 - Des **espaces de ventes à destination des usagers** du site (DISTRIBUTION)
 - **L'implantation d'autres acteurs économiques** qui gravitent dans ce domaine et qui seraient en mesure de participer à l'écosystème
- **Les métiers de l'agencement circulaire.** Pévèle Carembault est partenaire d'un projet européen INTERREG nommé CIRCULAR ECONOMY OFFICE qui vise à **accélérer la transition du secteur du mobilier de bureau vers une économie circulaire, innovante et efficiente** en termes de ressources et de coûts. Le projet se déroulera sur 3 années de mi-2023 à mi-2026.

Le plan d'actions proposé par de Pévèle Carembault repose notamment sur les éléments suivants :

- La formation des agenceurs aux techniques de réemploi de mobilier,
- L'analyse des process de démantèlement et d'upcycling en s'appuyant sur l'agencement du siège de Pévèle Carembault (cf. ci-contre)
- L'organisation d'un concours de design, etc...
- La conception d'un atelier de production de pièces détachées de mobilier upcyclées.

Sur le site, cela se traduit par :

- L'implantation d'une **Maison de l'Agencement circulaire** : installation d'artisans qui souhaitent massifier leur process en réemploi, de bureaux d'étude, d'espace showroom et de salles de formation pour développer la pratique de l'économie circulaire
- **L'implantation d'une plateforme de réemploi** avec des startups incubés par un groupe de BTP
- **Le soutien à la constitution d'une filière de l'agencement circulaire** à travers la formation, en s'appuyant sur l'expérience du siège communautaire (cf. ci-contre)

➤ L'expérience de l'ameublement du siège communautaire

Lors de son départ, AGFA a laissé environ 1 000 pièces de mobiliers. Pévèle Carembault a souhaité mener une démarche pour réutiliser ce mobilier pour les besoins de son futur siège communautaire (travaux entre février 2022 et avril 2023, pour un emménagement en juin 2024).

Après la réalisation d'un **inventaire précis** et l'organisation d'un **marché exploratoire**, un marché mobilier a été lancé et a abouti à :

- La réutilisation de 18 bureaux (sans transformation)
- La commande de 48 bureaux de mobilier neuf fabriqués avec des matériaux de réemploi ou de seconde main
- La commande de 50 bureaux issus du site AGFA, récupérés puis transformés

La démarche a eu plusieurs intérêts :

- Mise en relation de différents acteurs de l'agencement et sensibilisation aux enjeux de changement de pratique
- Plus grande visibilité et recul sur les difficultés techniques, financières et juridiques pour massifier et amplifier la démarche de réemploi et sur la manière d'y remédier



Exemple d'un bureau avant transformation (ci-dessus)



Et après transformation (ci-dessous)



Illustration de la future boucle logistique (Mise à jour du plan guide - Mai 2024)

<<< Une boucle logistique qui concentre les flux de poids-lourds

Les activités de production sont spatialisées au sud et à l'est du site autour d'une **boucle logistique qui concentre les flux de poids-lourds**. La boucle logistique est envisagée en sens unique sur la majorité de son tracé pour des questions de sécurité et de **limitation de l'espace artificialisé**.

La boucle logistique est située à + de 200 m des habitations existantes de l'avenue du Général De Gaulle.

→ Un quartier « OUVERT »



L'appel à manifestation d'intérêt organisé en 2022 a permis de **confirmer que le site présentait un potentiel de développement d'autres activités** que le développement économique.

Aussi, **autour des bâtiments qui présentent une grande qualité architecturale typique de la période Art-Déco** (la Chaufferie, la Coulée), il s'agit de requalifier les bâtiments existants et construire des bâtiments neufs pour implanter :

- Des **espaces de restauration**
- Des **loisirs** (salle de sport, salle de théâtre...)
- Des **services** (crèches, points de vente, hébergement courte durée, tertiaire...)
- Une **vaste terrasse extérieure** qui permet la convivialité et le vivre-ensemble

Par ailleurs, **le siège communautaire de Pévèle Carembault est installé sur le site** depuis juin 2024.

Au sud du site, la frange paysagère encercle le site et le raccroche à la ville de Pont-à-Marcq :

- Un **lieu de promenade**, qui laisse toute sa place à la biodiversité
- Un **lieu de respiration**, de pause en pleine nature pour les usagers du site
- Un **axe de mobilité douce**
- Un lieu propice à la **pratique sportive**



---Objet d'une modification de l'article UE 2 du règlement du PLU---

Afin de diversifier les programmes et accueillir différents publics, de nouvelles occupations pourront être autorisées dans le secteur UEa telles des hôtels, théâtres, services et tout hébergement en lien avec les activités en place et nécessaires à l'accueil d'apprentis. Ceci permettra une appropriation du site par tous, à savoir : salariés, habitants, familles, etc...

→ Un quartier « VERT »

<<< Un projet de renouvellement urbain >>>

La cessation d'activité de l'entreprise Agfa a poussé Pévèle Carembault à revoir l'intégralité de sa stratégie économique intercommunale. Le projet d'aménagement de Pévèle Parc à Ennevelin a ainsi été mis de côté dès l'annonce du départ d'AGFA en 2020.

En choisissant d'intervenir sur le site, le choix du renouvellement urbain a été fait. **Le projet entre pleinement avec les évolutions réglementaires récentes et les objectifs de réduction du phénomène d'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers** (Cf. Loi Climat & Résilience, objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050).

<<< Une optimisation de l'occupation du sol >>>

Dès l'étude de programmation urbaine, des **principes urbains et architecturaux** ont été posés afin de **réduire au maximum l'espace artificialisé sur le site** dans le but de **laisser plus de place aux aménagements paysagers et à la gestion de l'eau**.

Ces efforts se portent sur :

- Un principe de **mutualisation des stationnements** et des **quais de livraison**

---Objet d'une modification de l'article UE 12 du règlement du PLU---

La volonté sera de privilégier le stationnement à l'échelle de tout le secteur UEa et non à l'échelle de chaque parcelle. Ceci permettra d'optimiser l'utilisation de ces aménagements en les partageant entre plusieurs utilisateurs ou entreprises. Les poches de stationnement mutualisées seront tout de même calculées sur la base de ratios (destination/ surface de plancher) afin de répondre au mieux aux futurs besoins.

- Le développement de la **mobilité douce**

---Objet d'une modification de l'article UE 12 du règlement du PLU---

Des stationnements vélos, qualitatifs et sécurisés, seront aménagés et ponctueront l'ensemble du site.

- Les **solutions architecturales** vers plus de compacité, à travers :
 - **Une optimisation des hauteurs des bâtiments pour favoriser la mixité programmatique et l'intensité d'usage. Par exemple, les activités tertiaires ou de loisirs pourraient s'implanter à l'étage de bâtiments de production.**

---Objet d'une modification de l'article UE 10 du règlement du PLU---

Un gradient de hauteur sera observé depuis la départementale où les hauteurs maximales autorisées seront de 12 mètres. Ceci permettra d'être en accord avec le contexte urbain existant. Pour permettre une densification au sein du site, la hauteur sera plus importante avec 16 mètres de hauteur maximale. Une exception a été instaurée sur les bâtiments de Coulée verte où la hauteur est portée à 22 mètres (hauteur du bâtiment existant).

- **Généralisation des bureaux en mezzanines** : dans les bâtiments de production, les bureaux seront positionnés dans des mezzanines qui accueilleront les bureaux, permettant un gain de place de 20%
- **Prise en compte de l'enjeu d'évolutivité dès la conception des bâtiments**

<<< Des partis-pris d'aménagement qui respectent l'environnement >>>

Afin d'atteindre les objectifs d'excellence fixés, un **certain nombre de principes d'aménagement permettront de rendre le projet attractif en incluant une dimension environnementale et sociale forte**.

- **Des aménagements paysagers qui laissent toute sa place à la biodiversité**

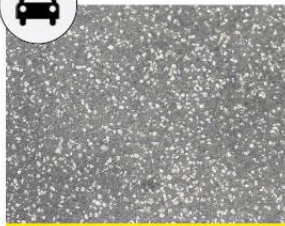
Des traitements paysagers et architecturaux :

- Des matérialités de sols différenciés en fonction des usages du projet urbain

DES MATÉRIALITÉS DE SOLS DIFFÉRENCIÉS EN FONCTION DES USAGES DU PROJET URBAIN



Voie mobilité douce :
pavé infiltrant & béton balayé



Voie circulée secondaire :
enrobé clouté



Voie circulée logistique :
enrobé



Stationnement : pavés joints
engazonnés

- Des aménagements paysagers répartis sur l'ensemble du site destinés à amplifier la valeur paysagère

LES CLUMPS



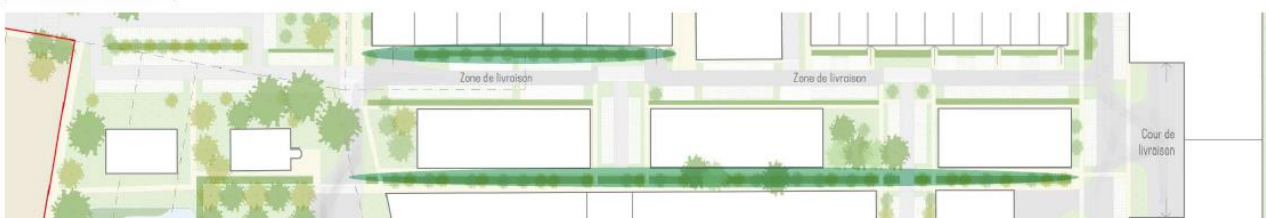
Créer des îlots de végétation denses au sein du projet

L'OURLET ARBORÉ



Marquer la limite du site par des zones de végétation de plus en plus riches et hautes

LES ALIGNEMENTS



Jouer avec les plantations longitudinales pour végétaliser intensément le site et intégrer les nouvelles constructions

Une palette végétale aux arbustes, vivaces et graminées élancés plantées densément, qui cadrent et emmènent le regard au loin

---Objet d'une modification de l'article UE 11 du règlement du PLU---

Pour amplifier la valeur paysagère et favoriser la biodiversité, les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies végétales et composées d'essences locales.

---Objet d'une modification de l'article UE 13 du règlement du PLU---

Un pourcentage minimum d'espaces paysagers de pleine terre sera exigé à l'échelle du secteur UEa. Ces derniers présenteront de nombreux bienfaits, tant pour l'environnement que pour la qualité de vie des usagers.

- Une gestion intégrée des eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

S²LOW

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

L'étude de programmation urbaine achevée en juin 2023 a défini les **orientations** e **site**. Elle s'appuie sur les résultats des études géotechniques réalisées en janvier 2022 qui constate que le sol argileux est très peu propice à l'infiltration.

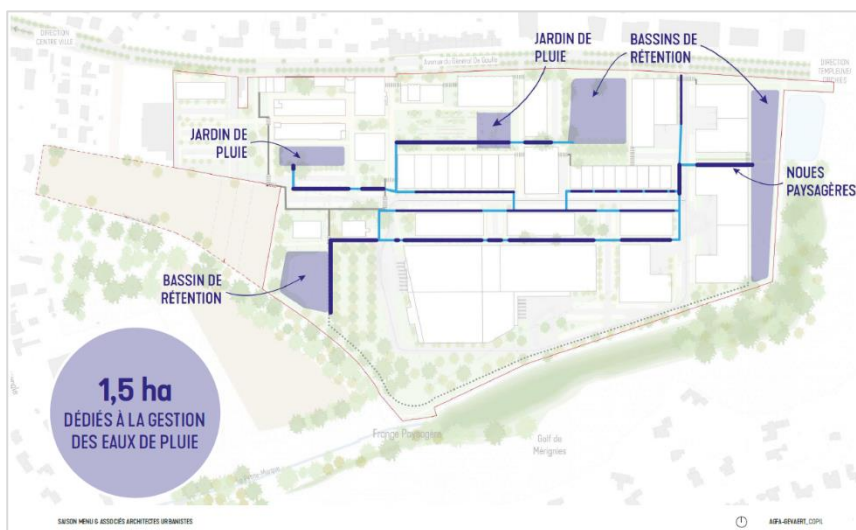
Néanmoins, malgré le contexte peu favorable, le projet de requalification du site AGFA est exemplaire en matière de gestion alternative des eaux : en effet, la mise en place d'un **réseau de noues et de bassin de rétention** permettra de recueillir les eaux et de les tamponner au lieu de les rejeter dans le réseau (fortement sollicité lors des épisodes de fortes pluies).

Ces **installations hydrauliques** représentent **une emprise de 1,5 hectares** à l'échelle du périmètre de projet de 18,7 hectares. Par ailleurs, elles font l'objet d'une attention particulière sur l'aspect paysager : en effet, les **aménagements paysagers** et le **choix des essences** seront adaptés aux usages et permettra le développement de la biodiversité.

- Le **bassin de rétention** existant au nord est préservé et amélioré. Un autre bassin est créé au sud ;
- **2 jardins de pluie** sont créés à proximité des espaces les + empruntés par le grand public et permettent de donner une identité forte au cœur actif, en valorisant la présence de l'eau sur le site.
- **Un réseau de noues paysagères** permet d'apaiser les axes de circulation.

Ce système permet de gérer efficacement la plupart des épisodes pluviaux (pluies décennales).

Ces efforts permettent de fortement d'augmenter l'infiltration sur le site.



AUJOURD'HUI >>> 44% du site est imperméable



Le projet de requalification du site AGFA veut concilier le Développement Economique du territoire avec la préservation des ressources naturelles

DEMAIN >>> 23% du site sera imperméable



---Objet d'une modification de l'article UE 15 du règlement du PLU---

En complément des dispositifs de gestion des eaux pluviales mis en place pour l'aménagement des espaces communs, les porteurs de projet de construction et/ou réhabilitation devront réfléchir et intégrer, dès la phase de conception, diverses infrastructures et techniques (toitures végétalisées, cuves, etc...) afin de ralentir, stocker et traiter les eaux pluviales.

- Le déploiement d'une énergie verte

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

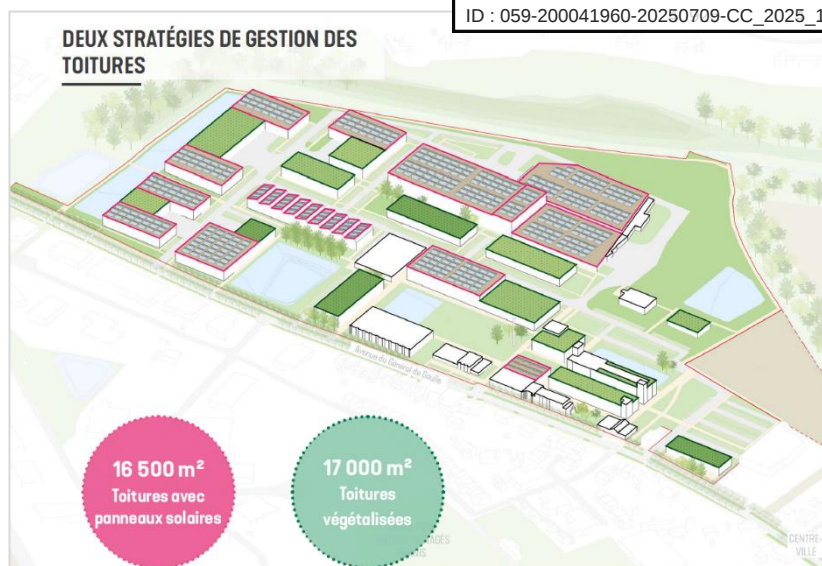
S²LOW

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

Le projet prévoit la mise en place :

- 1) D'un réseau de chaleur
- 2) La pose de panneaux photovoltaïques pour réduire le recours aux énergies fossiles

Ces dispositifs permettent de réduire le recours aux énergies fossiles, de favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en baissant les charges des occupants.



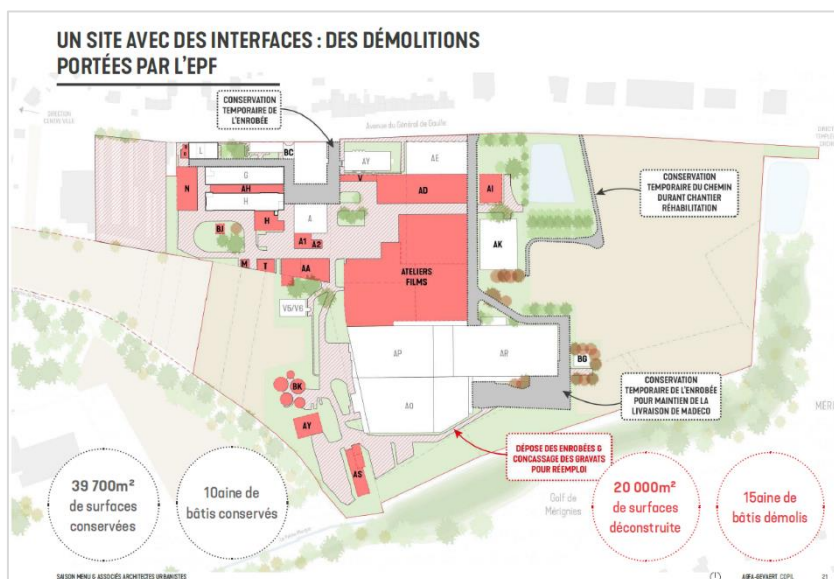
---Objet d'une modification de l'article UE 15 du règlement du PLU---

- Un pourcentage minimum de toitures équipées d'un système de production des énergies renouvelables sera exigé à l'échelle du secteur UEa. En imposant ce quota, l'objectif est de s'assurer que les nouvelles constructions et les rénovations majeures participent activement à la production d'énergie verte.
- La mutualisation de la production et de la distribution d'énergie via le réseau de chaleur sera garantie en imposant obligatoirement la mise en place d'un dispositif technique à chaque construction permettant de s'y raccorder à court, moyen ou long terme.

- Le réemploi des matériaux issus de la déconstruction

Plusieurs paramètres ont été pris en compte pour identifier le périmètre de déconstruction porté par l'EPF :

- Qualité architecturale, patrimoniale
- Etat sanitaire
- Configuration technique (éclairage naturel et hauteur)



Cette stratégie permet de conserver plus de la moitié des bâtiments afin de réduire l'impact environnemental d'une opération de déconstruction.

Par ailleurs, le projet est l'occasion de mettre en œuvre une **stratégie de réemploi des matériaux issus de la déconstruction**, en partenariat avec l'EPF. En 2023, la réalisation d'un diagnostic Ressources a permis d'identifier les matériaux pouvant faire l'objet de réemploi :

- La **récupération des bétons** pour concassage et mise en place en fond
- La **récupération des charpentes métalliques**, et éléments divers (sanitaires, escaliers...) qui seront réutilisés dans le projet

---Objet d'une modification de l'article UE 11 du règlement du PLU---

La suppression du paragraphe interdisant l'utilisation de matériaux dégradés permettra d'ouvrir de nouvelles possibilités, notamment dans la conception et la composition des enveloppes extérieures des constructions, en favorisant le réemploi et/ou recyclage de matériaux issus de travaux de déconstruction.

Dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre, une démarche spécifique est en cours d'étude avec un artiste designer : il s'agit de réaliser du mobilier urbain à partir de morceaux de murs (carottage).

Cette démarche a plusieurs vertus :

- Elle permet une **économie de ressources** en évitant d'acheter du mobilier urbain neuf (objectif environnemental)
- Elle valorise l'histoire du site et son **passé industriel** (objectif symbolique)

2.5 LA TENUE DE LA QUALITE DANS LE TEMPS

Afin de tenir ces objectifs de qualité dans le temps, Pévèle Carembault mobilisera l'architecte-urbaniste coordonnateur (mandataire de l'étude de MOE) à l'échelle de chaque lot pour :

- Réaliser une **fiche de lot** qui déclinera – à l'échelle d'un ensemble bâti – les préconisations générales du Cahiers de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagère et environnementale
- Assurer une **mission de suivi et de conseil** qui se traduira par des réunions de partage aux temps clés de la conception du projet avec le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre de l'opération bâimentaire.

Ces outils et cette gouvernance sont des conditions de succès, en parallèle du règlement, pour assurer des projets de qualité qui prennent en compte les spécificités et l'équilibre financier de chaque programme.

2.6 COUT ESTIMATIF DU PROJET

COÛTS D'INVESTISSEMENT & D'AMÉNAGEMENT

PAYSAGE

• TRAVAUX PRÉPARATOIRES :	20 000 €
• PLANTATIONS :	2 518 600 €
• MOBILIER :	444 000 €
• CLÔTURES :	232 000 €

TOTAL (HT) : **3 214 600 €**

VRD

• INSTALLATION CHANTIER & DIVERS :	583 000 €
• TRAVAUX PRÉPARATOIRES & TERRASSEMENTS :	1 555 072 €
• VOIRIE :	5 011 629 €
• ASSAINISSEMENT :	2 559 663 €
• RÉSEAUX DIVERS :	1 979 632 €
• AMÉNAGEMENTS PAYSAGER [HORS PLANTATIONS]	546 936 €

TOTAL (HT) VRD: **12 235 931€**

ÉNERGIE

• FORAGES	980 000 €
• BETEG	1 020 000 €

TOTAL (HT) : **2 000 000 €**

INVESTISSEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

• SOUS-STATIONS	2 400 000 €
• PHOTOVOLTAÏQUE (450€/M²)	7 425 000 €

TOTAL (HT) : **9 825 000€**

TOTAL (HT) AVEC IC : **11 825 000€**

**17,3 MILLIONS D'€ (HT)
D'INVESTISSEMENT**

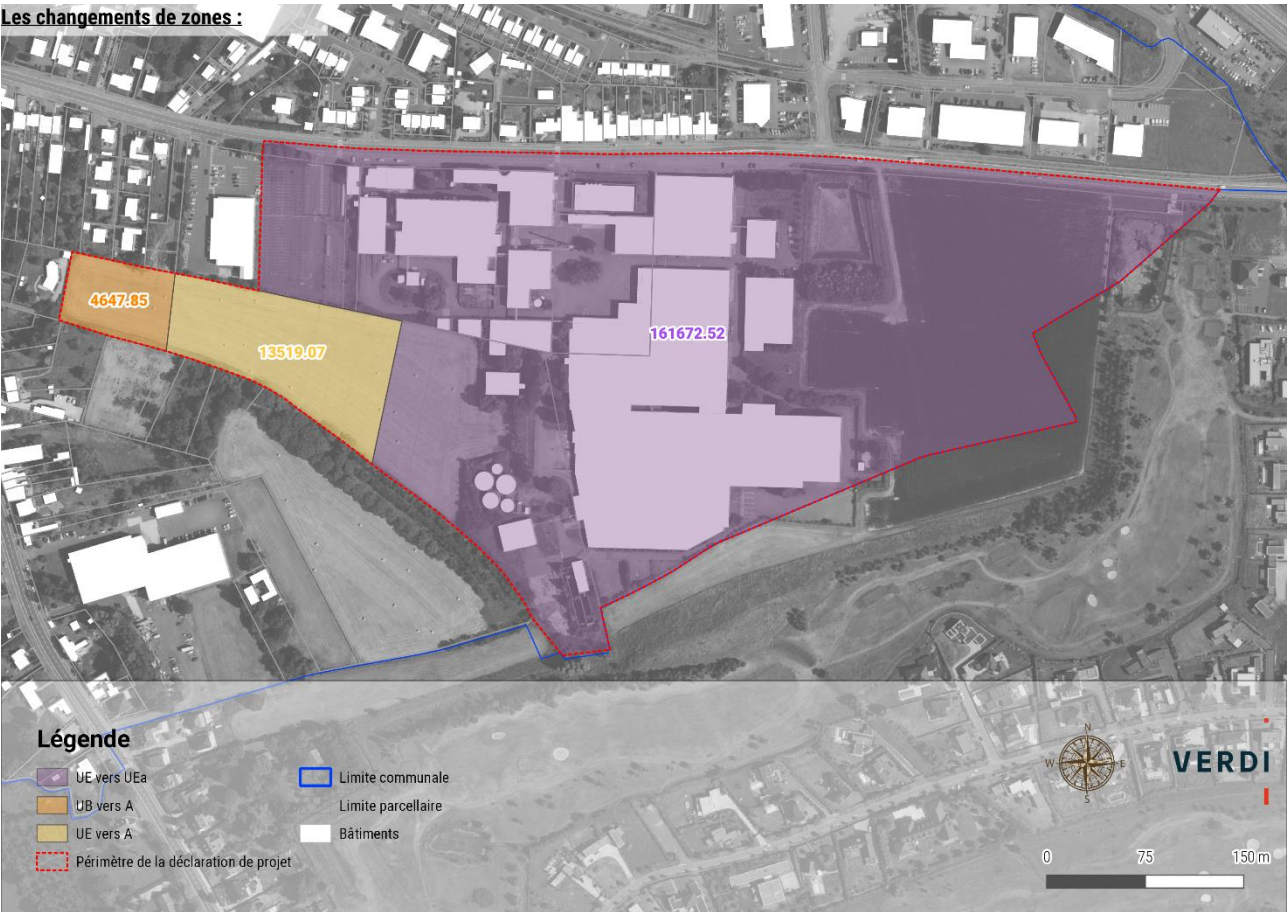
2.7 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU

Le projet porté par l’intercommunalité n’est donc plus en adéquation avec l’occupation actuelle du site et les prescriptions règlementaires du PLU en vigueur.

En effet, il convient d’apporter plusieurs modifications aux pièces du document d’urbanisme.

Premièrement, il s’agit d’apporter un ajustement au niveau du plan de zonage par la création d’un secteur spécifique « **UEa** » au sein de la zone « **UE** » afin d’adapter certaines règles nécessaires au projet (en matière de destinations et de sous destinations, d’implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs).

Deuxièmement, le projet porte également l’ambition de tisser un lien fort entre l’espace agricole et la production alimentaire. Ceci se traduira par la création d’une zone Agricole « **A** » en lieu et place d’une zone « **UE** » et « **UB** ».



Evolutions apportées au plan de zonage

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Modification du règlement écrit et graphique par la création d’un sous-secteur spécifique dans la zone UE	Permettre l’implantation du projet d’AGFA. Ceci nécessite la délimitation d’un sous-secteur spécifique dans la zone UE	UE->UEa	Zonage Règlement Rapport de présentation
2	Modification du règlement écrit et graphique par la création d’une zone A dans la zone UE et UB	Permettre le maraîchage sur certaines parcelles. Ceci nécessite délimitation d’une zone A dans la zone UE	UE, UB ->A	Zonage Rapport de présentation

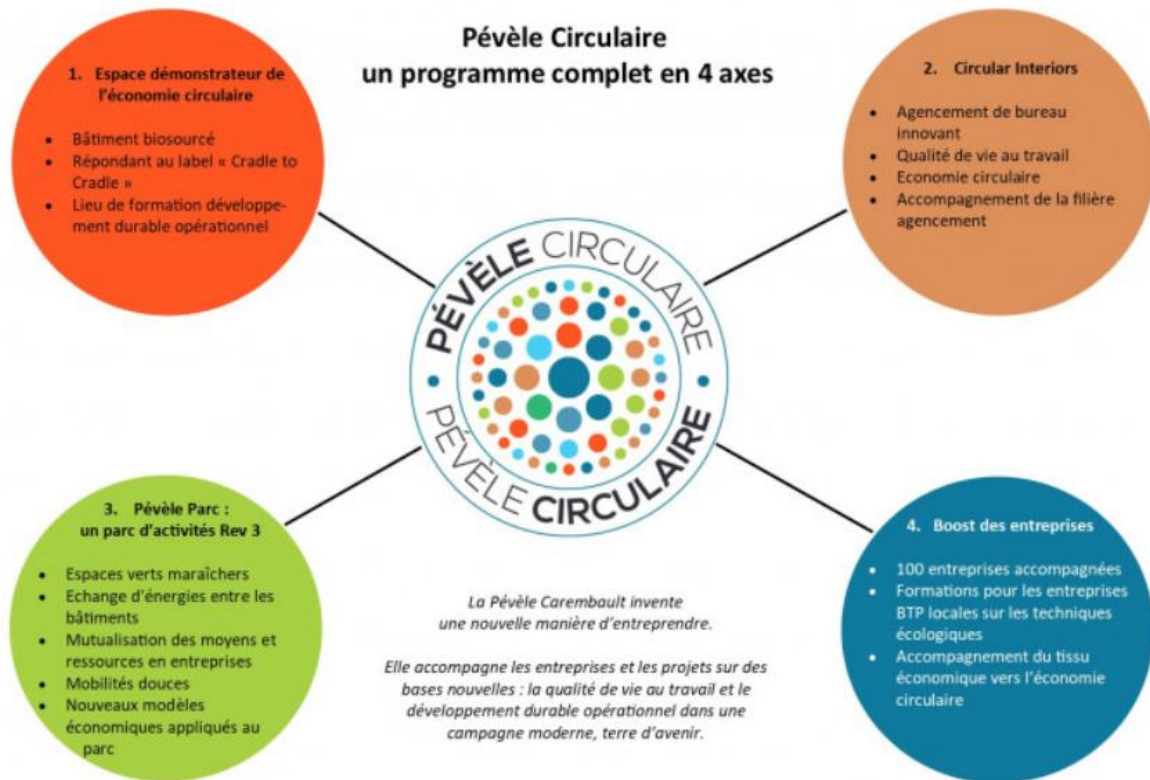
3 JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

3.1 LE CARACTERE D'INTERET GENER

Le projet de requalification du site d'Agfa vise à faire de cet ancien site industriel, un quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100% fertile » en soutenant l'économie locale et la création d'emplois.

Ce projet s'insère parfaitement au sein de la démarche de développement durable « territoire Rev 3 ».

Rev3 est l'étendard et le catalyseur des ambitions et actions des Hauts-de-France pour promouvoir une région plus durable et plus solidaire pour et avec les hommes, les territoires et la planète.



3.1.1 La création d'emplois

Le site permettra le développement économique. En effet, il accueillera des entreprises qui participeront notamment à créer de la vie avec des lieux mutualisés, des services et des événements. Au regard de la programmation du site, **le potentiel de création d'emplois est estimé à 798 à échéance 10 ans.**

La création d'emplois sera valorisée avec une offre d'accompagnement vers l'emploi à travers la formation professionnelle.

3.1.2 L'impact écologique

La réhabilitation du site se fera de façon à viser l'exemplarité environnementale. La réutilisation et l'optimisation des bâtiments existants sera recherchée au maximum, des matériaux durables seront utilisés et le recyclage sera mis en avant. Le projet préservera la biodiversité en plantant des essences diversifiées et prendra en compte les ressources naturelles et le cycle de l'eau. Le projet de requalification va d'ailleurs fortement améliorer le coefficient de perméabilité du site : aujourd'hui, le site est imperméabilisé à hauteur de 44%, contre 23% dans le projet qui sera mise en œuvre. A l'échelle du site, 1,5 hectare sera dédié à la gestion de l'eau, à travers l'aménagement de noues et de bassins de rétention.

3.1.3 L'incarnation du territoire

Une partie des activités qui s'implanteront sur le site traduiront le volontarisme de Pévèle Carembault dans les domaines suivants :

- La qualité alimentaire et le développement du circuit-court : Le projet soutiendra le projet alimentaire du territoire en tirant partie de l'implantation d'un pôle alimentaire qui permettra de fournir la restauration collective des communes adhérentes au dispositif.
- Le développement de l'économie circulaire et l'économie de partage : Le site accueillera des activités de production dans ce domaine mais également des initiatives sociales telles que la seconde-main ou le réemploi

Par ailleurs, Pévèle Carembault a fait le choix d'implanter siège de la Communauté de Communes. L'ancien bâtiment administratif - qui a fait l'objet d'une réhabilitation thermique exemplaire (RT 2050) - offrira dès mi-2024 des conditions d'accueil optimales pour les administrés. Il s'agit pour Pévèle Carembault de favoriser la proximité vis-à-vis des citoyens et de donner de la visibilité à l'action publique qui est menée.

3.1.4 Le renouvellement urbain

Comme dit précédemment, la cessation d'activité de l'entreprise Agfa a poussé la CCPC à revoir l'intégralité de sa stratégie économique intercommunale. Le projet d'aménagement de Pévèle Parc à Ennevelin a ainsi été mis de côté dès l'annonce du départ d'AGFA en 2020.

En choisissant d'intervenir sur le site, le choix du renouvellement urbain a été fait. Le projet entre pleinement avec les évolutions réglementaires récentes et les objectifs de réduction du phénomène d'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (Cf. Loi Climat & Résilience, objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050).

Les équipements qui concourent au développement de l'emploi sont considérés d'utilité publique. Or, c'est le cas du projet de réhabilitation du site d'Agfa. Presque 800 emplois y seraient créés.

Le projet contribue au développement économique de la commune et au rayonnement de l'intercommunalité en permettant le développement de l'activité artisanale.

Ces motifs justifient le caractère d'intérêt général, et donc le recours à la déclaration de projet.

3.2 ARTICULATION AVEC LES PLANS PROGRAMMES

3.2.1 Un projet compatible avec le SRADDET des Hauts-de-France

La région Hauts-de-France a adopté le SRADDET lors de la séance plénière du 30 juin 2020. Il a été partiellement annulé le 6 février 2023.

Le SRADDET a défini 3 partis-pris, eux-mêmes déclinés en orientation pour dessiner la région de 2030 :

Parti-pris I : Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée

- Orientation 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant les ressources régionales
- Orientation 2 : Valoriser les opportunités de développement liées au positionnement géographique
- Orientation 3 : Impulser trois mises en système pour favoriser l'ouverture et développer les connexions

Parti-pris II : Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibré du territoire régional

- Orientation 1 : Activer cinq dynamiques régionales de mobilisation des territoires au service d'un développement équilibré
- Orientation 2 : Conforter le dynamisme de la métropole lilloise et affirmer Amiens comme second pôle régional
- Orientation 3 : Révéler les atouts des pôles d'envergure régionale
- Orientation 4 : Valoriser les fonctions des espaces ruraux et périurbains dans leur diversité et renforcer les pôles intermédiaires
- Orientation 5 : Intégrer les territoires en reconversion et/ou en mutation dans les dynamiques de développement

Parti-pris III : Un quotidien réinventé s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur une qualité de vie accrue

- Orientation 1 : Conforter la proximité des services de l'indispensable : santé, emploi et connaissance
- Orientation 2 : Favoriser le développement de nouvelles modalités d'accès aux services et de nouveaux usages des services
- Orientation 3 : Développer une offre de logements de qualité, répondant aux besoins des parcours résidentiels et contribuer à la transition énergétique
- Orientation 4 : Renforcer l'autonomie alimentaire, portée par les circuits de proximité
- Orientation 5 : Intégrer l'offre de nature dans les principes d'aménagement pour améliorer la qualité de vie

Le SRADDET, dans son volet « attractivité économique », fixe comme objectif de « favoriser la diversification économique de territoires en articulation avec les écosystèmes territoriaux ». Ainsi, il identifie comme levier l'identification et le soutien de l'économie et des filières locales au travers de services et commerces de proximité, de l'artisanat, de l'économie sociale et solidaire, de l'économie résidentielle, de l'économie circulaire, de l'agriculture et de l'agroalimentaire, etc.

De plus, l'orientation 4 du parti-pris III vise à renforcer l'autonomie alimentaire, portée par les circuits de proximité. Ainsi, le projet contribuera à répondre aux enjeux sociétaux, géopolitiques, énergétiques et environnementaux actuels et à venir en favorisant l'autonomie des territoires par la production de produits alimentaires locaux et de qualité.

Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq répond donc aux directives du SRADDET des Hauts-de-France.

3.2.2 Un projet compatible avec le SCoT Lille Métropole

Selon les dispositions de l'**article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme**, le PLU doit être compatible avec le SCoT. Le SCoT de la métropole lilloise et ses alentours a été approuvé le 10 février 2017, il concerne les territoires suivants :

- La Métropole Européenne de Lille,
- La Communauté de communes Pévèle-Carembault.

Le SCoT concerne 1.26 million d'habitants répartis dans 133 communes.

Le PADD du SCOT fixe les ambitions thématiques de celui-ci. Deux ambitions transversales sont affichées : **Développer, dynamiser, fluidifier** et **Protéger, préserver, reconquérir**.

Ces ambitions sont déclinées dans les 5 thématiques principales du SCoT :

- **Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain**
- **Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements**
- **Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités**
- **Renforcer la qualité du cadre de vie et viser l'exemplarité en matière environnementale**
- **Satisfaire les besoins de proximité des habitants**

Aussi, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT encourage :

- Le renforcement de l'artisanat et des services en promouvant « des possibilités d'accueil de locaux artisanaux, en privilégiant prioritairement leur localisation dans les opérations de renouvellement urbain ou dans des sites économiques de proximité ».
- Le renforcement de la qualité des sites d'activités et de l'immobilier d'entreprises en prenant en compte « les spécificités de l'environnement immédiat du site en veillant à assurer les transitions paysagères et les continuités de cheminements » et en recherchant « des solutions adaptées d'efficacité énergétique : économie et approvisionnement en énergie en incitant à l'utilisation de sources renouvelables et, si possible, locales (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...)

La trame urbaine	Le SCOT affiche un objectif de renforcement du renouvellement de la ville sur elle-même et de réduction de l'impact foncier du développement économique et commercial. En réinvestissant le site AGFA-GEVAERT, le projet répond pleinement à ces derniers. Il permettra d'établir un vaste projet en maîtrisant l'extension de la ville. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et en lien avec le seuil de 100 ha accordés en extension par les services de l'état, Pévèle Carembault est actuellement en train de redéfinir sa stratégie économique intercommunale. Le projet étant une priorité pour l'EPCI, les surfaces en extension du projet seront incluses au sein du compte foncier économique de Pévèle Carembault. Le SCOT indique également un objectif de densification des opérations tout en préservant l'harmonie du contexte urbain et paysager. Le projet bénéficie d'un ratio espace perméable et imperméable satisfaisant permettant de répondre efficacement aux divers enjeux. Le pourcentage d'emprise des bâtiments passe de 25 % sur le site AGFA existant à 30% dans le cadre du projet. Parallèlement, les espaces de pleines terres passent de 17% à 27%. RÉPARTITION DES EMPRISES SITE AGFA EXISTANT EMPRISE PERMÉABLE 56% EMPRISE IMPERMÉABLE 44% SITE AGFA PROJET EMPRISE PERMÉABLE 77% EMPRISE IMPERMÉABLE 23%
Assurer développement compatible avec préservation de ressource en eau	un la Le projet sera réalisé en lieu et place d'une activité polluante. La convention avec l'EPF permettra de réaliser des travaux de déconstruction et ou de retrait des sources concentrées de pollutions dans le respect du projet et de leur faisabilité technique. Par ailleurs, le projet intègre une gestion de l'eau pluviale à la parcelle et une végétalisation favorisant une infiltration et donc une alimentation de la nappe d'eau souterraine.
L'Armature verte et bleue	Afin de préserver les grandes entités agro-paysagères et leurs caractéristiques, le projet assure une qualité architecturale et paysagère au sein de l'opération. Il assure également les continuités écologiques en accord avec le contexte environnant. L'ambition du projet est de renforcer la nature en ville en apportant des espaces largement végétalisés et agréables pour les utilisateurs du site. Le projet sera gage de : ▪ Maintien et reconquête de la biodiversité ; ▪ Gestion des eaux pluviales ; ▪ Gestion des microclimats urbains (notamment les phénomènes d'îlots de chaleur) ; ▪ D'amélioration du cadre de vie et création d'aménités pour les habitants ; ▪ D'amélioration de la qualité de l'air.
Axe : Accessibilité du territoire et fluidité des déplacements	
Orientations relatives à la fluidité interne du territoire	Le site bénéficie d'une localisation privilégiée aux abords de la départementale et d'une proximité avec le centre-ville de Pont-A-Marcq. L'ensemble des flux ont fait l'objet d'une répartition interne au site afin d'éviter les zones de conflit. Une boucle logistique a été prévue afin de fluidifier le trafic sur la zone et des axes de mobilités mode doux parcourent le site afin de créer un maillage interne et des connexions avec l'existant.

	Les stationnements seront gérés par foisonnement sur le site et des r à proximité du cœur actif du projet.
Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités	
Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	Le règlement permettra la réalisation de logements directement en lien avec les activités existantes. En effet, le travail réalisé avec les prospects a démontré le besoin d'accueillir sur place certains employés notamment dans le cadre de contrat de professionnalisation.
Axe : Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain	
Organiser le développement de toutes les activités économiques	Conformément au Code de l'urbanisme (article L143-28), une « analyse des résultats de l'application » du SCOT a été réalisée et délibérée 6 ans après son adoption. Au sein de l'analyse de la production de foncier économique du bilan, il est indiqué que : « <i>La majeure partie des sites économiques prioritaires se trouvent actuellement engagés dans des phases de réalisation ou de développement. [...] À ceux-là s'ajoutent 3 nouveaux pôles, prévus dans le SCOT, qui ont vu le jour depuis 2015.[...] le pôle Agriculture innovante à Pont-à-Marcq (ancien site Agfa)</i>». En étant directement identifié dans le SCOT, le projet fait partie des espaces économiques stratégiques du territoire.

Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq répond donc aux orientations du SCoT de Lille Métropole.

3.2.3 Un projet compatible avec le PCAET de la CC Pévèle Carembault

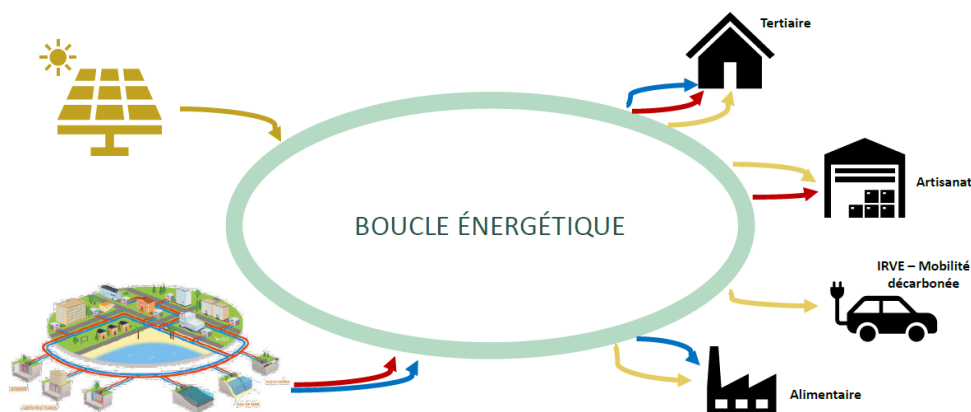
Le PCAET a été adopté par les élus en mars 2020. La Communauté de Commune Pévèle Carembault montre ainsi sa volonté de s'engager dans une démarche vertueuse de développement durable et de lutte contre les changements climatiques.

5 axes stratégiques sont définis dans le programme d'actions du PCAET :

- Axe 1 : Produire de l'énergie autrement – Favoriser les énergies renouvelables
- Axe 2 : Réduire et optimiser sa consommation d'énergie
- Axe 3 : Se déplacer autrement
- Axe 4 : S'adapter aux changements climatiques
- Axe 5 : Consommer mieux en préservant les ressources

Le projet intégrera un certains nombres de solutions permettant de réduire l'empreinte écologique du projet :

- Un large déploiement de panneaux photovoltaïques sur les toitures pour une autoconsommation collective. Ce sont donc près de 3 267 000 kWh/an qui seront créés soit une production en électricité de 170 ménages par an.
- Une boucle d'eau tempérée alimentée par des pompes à chaleur géothermique pour alimenter en chauffage et climatisation les différents bâtiments (sous réserve des résultats de sondages sur les forages existants)
- Une mutualisation des productions d'énergies favorisant l'autoconsommation collective et la performance énergétique globale.



- Un réseau d'éclairage public doté de lanternes à LED de dernière génération.
- Une végétalisation des toitures jouant un rôle d'isolation et permettant de réduire les consommations énergétiques.

La large végétalisation des projets permettra de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain et d'adapter le projet et les usages de ce dernier au changement climatique.

Par ailleurs, le cycle de l'eau a été intégré aux principes d'aménagement en favorisant une infiltration de l'eau au plus près du point de chute ou tout du moins d'avoir une gestion de l'eau pour abattre les pluies sur site (1.5 ha dédiés à la gestion des eaux de pluie. La mutualisation des places de stationnement permettra également de réduire l'imperméabilisation induite par le projet.

Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq répond aux stratégies énoncées dans le PCAET.

3.2.4 La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Pont-À-Marcq

Le PADD du PLU de Pont-À-Marcq fixe quatre grandes orientations :

Orientation du PADD	Compatibilité du projet
Préserver l'environnement naturel et agricole	Bien que le projet concerne des terrains actuellement occupés par l'activité agricole, ces derniers n'ont pas été classés en zone Agricole au sein du PLU en vigueur approuvé sur la base du PADD. Le projet intègre un parti pris écologique laissant une large place à la biodiversité au travers des aménagements paysagers prévus.
L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat	Le projet n'intègre pas une programmation de logements. Par conséquent, il n'est pas directement concerné par cette orientation. Néanmoins, le projet et le nombre d'emplois qu'il va générer participera à l'atteinte de l'objectif démographique du projet de territoire.
Le développement des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales	Le PADD indique que la commune a comme objectif la volonté de permettre un développement des activités industrielles, artisanales et commerciales dans deux zones dont celle concernée par le projet. Le projet est donc en parfait accord avec la vision de l'aménagement du territoire inscrite au sein du PADD.
La mise en valeur du cadre de vie	L'objectif de mise en valeur du cadre de vie se décline en 8 actions prioritaires dont la revalorisation des entrées de ville. Le projet qui se veut particulièrement qualitatif, participera à améliorer la qualité paysagère. A noter que le secteur ne fait actuellement l'objet d'aucun traitement particulier et les bâtiments industriels d'AGFA marquent fortement le paysage. Certains bâtiments emblématiques présentent un intérêt architectural. Ces derniers ont été identifiés et seront maintenus dans le cadre du projet. L'ensemble des prospects rencontrés dans le cadre de l'étude de programmation a évoqué l'importance du cadre de vie. Par conséquent, le projet prévoit des espaces partagés par tous avec l'aménagement d'espaces extérieurs conviviaux, des accès piétons agréables et des accès à la forêt et la nature.

Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq est compatible avec les orientations du PADD.

4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La liste des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU est présentée ci-dessous :

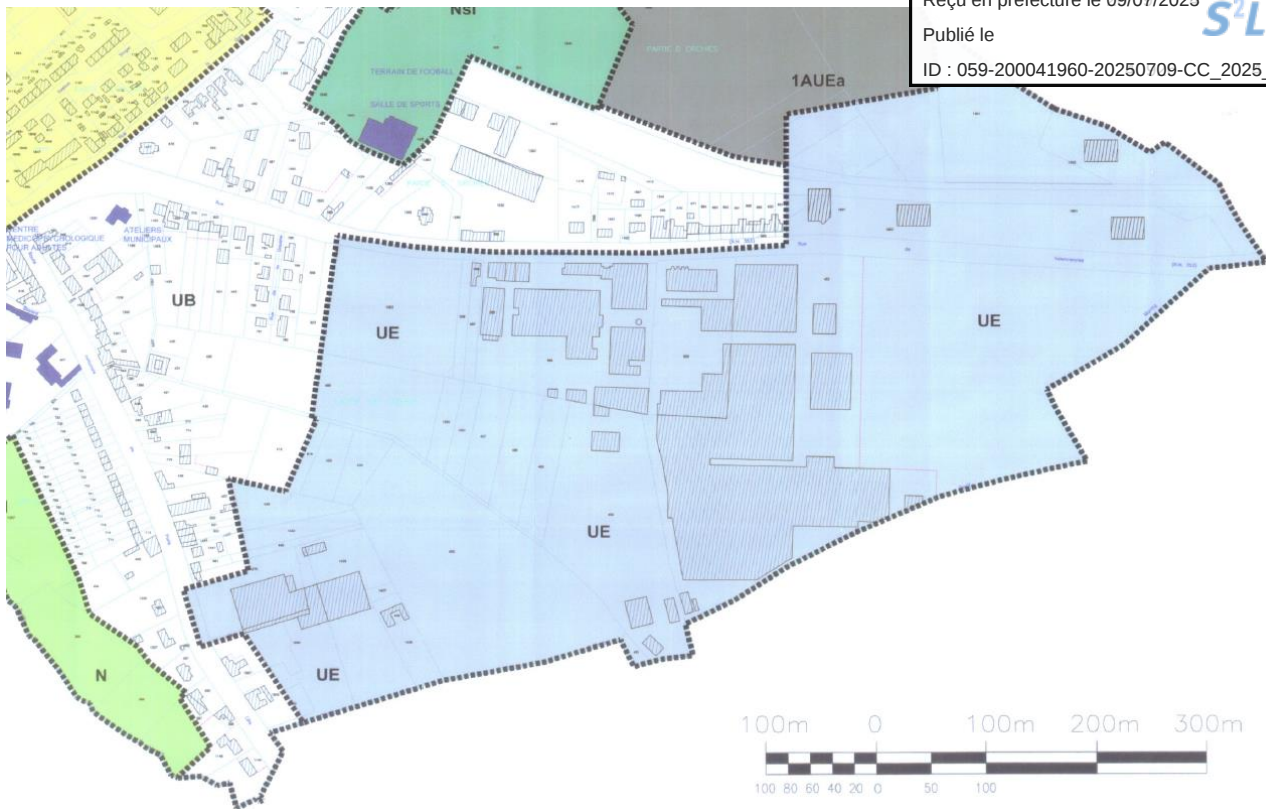
N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Modification du règlement écrit et graphique et du rapport de présentation par la création d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE	Permettre l'implantation du projet d'AGFA. Ceci nécessite la délimitation d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE	UE->UEa	Zonage Règlement Rapport de présentation
2	Modification du règlement écrit et graphique par la création d'une zone A dans la zone UE et UB	Permettre le maraîchage sur certaines parcelles. Ceci nécessite délimitation d'une zone A dans la zone UE	UE, UB ->A	Zonage Rapport de présentation

4.1 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

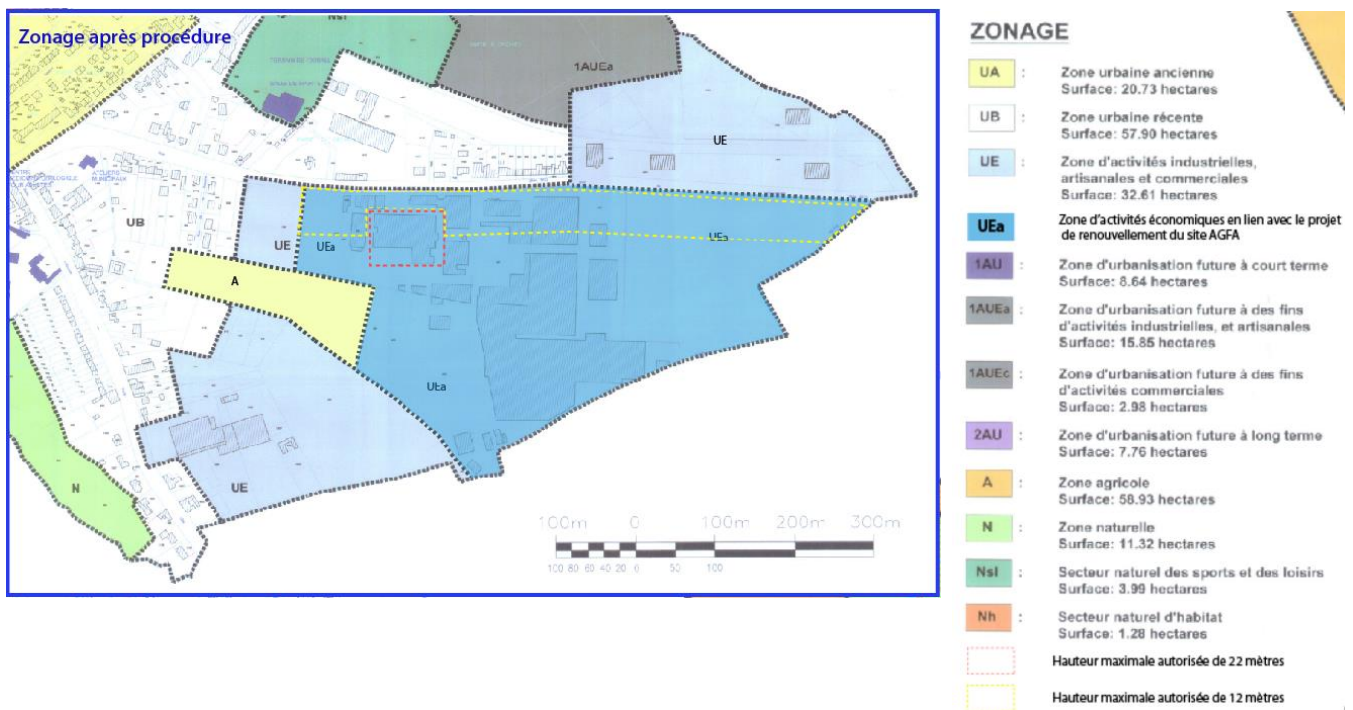
4.1.1 Point de modification N°1 et N°2

Le point de modification a pour effet :

- Le passage en secteur « **UEa** » des parcelles AD104, AD105, AD106, AD107, AD108, AD109, AD113, AD114, AD117 d'une superficie de 16.47 ha actuellement classées en zone « **UE** ».
- Le passage en zone « **A** » d'une partie de la parcelle AD115 d'une superficie de 0.46 ha actuellement classée en zone « **UB** ».
- Le passage en zone « **A** » des parcelles AD110, AD111, AD112, AD115 d'une superficie de 1.35 ha actuellement classées en zone « **UE** ».



Extrait du plan de zonage avant procédure de mise en compatibilité du PLU



Extrait du plan de zonage après procédure de mise en compatibilité du PLU

4.2 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés.

4.2.1 Point de modification N°1

Le chapeau de la zone UE sera complété en précisant l'ajout du secteur UEa.

Le secteur UEa constitue une zone d'activités économiques en lien avec le renouvellement du site AGFA GAVAERT.

Ce site repose majoritairement sur un ancien site d'activité industrielle, identifié dans la base de données BASOL, informant sur la présence potentielle de pollution des sols. La maîtrise d'ouvrage, via des études de sol complémentaires, s'engage à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle du sol et la vocation du site.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Page 22**

« **Sont admis :**

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En sus, dans le secteur UEa, sont admis :

- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées à l'hébergement sous réserve qu'elles soient en lien avec les activités économiques programmées sur le site.
- Les constructions principales, les annexes et extensions à vocation de commerce et activités de service à l'exception des cinémas. L'hébergement hôtelier est autorisé sous réserve d'être en lien avec les activités économiques programmées sur le site.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Page 24**

« Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En secteur UEa :

Tout ou partie des façades des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer

[...] »

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Page 25**

« Pour toute construction, dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

Dans les périmètres indicés UEa :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative. »

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Page 25**

« Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est portée à 16 mètres



- Des constructions situées en bordure de la RD2549 où la hauteur maximale est portée à 16 mètres (signalé en jaune sur le plan de zonage)



- Sur l'espace indiqué en rouge sur le zonage où la hauteur maximale est portée à 22 mètres.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc.,»

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Page 25

«

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

Dans le secteur UEa :

En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune...

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum pour raison d'impératif technique.

Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe). »

• Création d'une annexe « liste d'essences locales »

Les espèces d'arbres recommandées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels	Les haies arbustives de type naturel en mélange	Les haies arbustives recommandées pour r des associations fleuries et de feuillages décoratifs en mélange	conseillées
Alisier blanc	Aubépine épineuse	Abelia	Actinidia
Alisier torminal	Aubépine monogyne	Boule de Neige	Aristolochie
Aulne glutineux	Cornouiller mâle	Buddleia	Bignone
Bouleau commun	Cornouiller sanguin	Forsythia	Clématite
Châtaignier	Eglantier	Hibiscus	Glycine
Charme (marcescent)	Erable champêtre	Groseillier fleurs	Hortensia
Chêne pubescent ou blanc	Fusain d'Europe	Lilas	Rosier
Chêne pédonculé	Noisetier commun	Rosa	Tecomas
Chêne sessile	Pommier commun	Seringat	Vigne à vin
Erable champêtre	Poirier commun	Spirée	Vigne vierge
Erable sycomore	Prunier épineux	Berberis verts, Juliana, stenophylla	Chèvrefeuille
Erable plane	Troène commun	Cotoneaster franchetti, lacteus	Jasmin
Hêtre (marcescent)	Houx commun	Ceanothe thirsyflorus	Lierre panaché ou vert (Hedera)
Merisier	Lierre (Hedera helix)	Choysia	
Noyer commun	Viorne obier	Escallonia	
Orme	Viorne lantane	Lierre panaché (Hedera)	
Tilleul à petites feuilles		Laurier du Portugal	
Poirier commun		Laurier du Caucase	
Pommier commun		Laurier tin	
Saule blanc		Osmanthus heterophylle	
Sorbier des oiseleurs		Troène de Chine	

- **Page 26**

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 ET 99-757 et de l'arrêté du 31 Aout 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

A l'exception du secteur UEa ; Sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Sur le secteur UEa :

Le stationnement sera réalisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées entre plusieurs destinations et sous destinations à l'échelle du secteur et devra répondre aux normes ci-après. Sous réserve de démontrer de l'incapacité de mutualisation, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des pollutions.

Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert.

Des surfaces suffisantes doivent également être réservées sur le secteur pour les zones de chargement, de déchargement, de manutention, adaptées aux besoins des établissements.

Les normes de réalisation de places de stationnement devront respecter les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination.

- Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement à l'exception de l'hébergement hôtelier et des entrepôts :

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Pour les constructions à destination d'hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. »

- Construction à usage d'entrepôts :

Pour les constructions à usage d'entrepôts, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher. »

- **Page 26**

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre une plus grande agilité dans la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager d'ensemble, il est proposé de préciser la formulation réglementaire suivante :

Ces plantations pourront être regroupées en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Dans le secteur UEa, les dispositions suivantes sont également ajoutées :

Les espaces paysagers de pleine terre y compris ceux participant à la gestion des eaux pluviales doivent représenter au minimum 20% de l'emprise foncière du secteur UEa.

Les toitures des constructions principales devront être végétalisées si elles ne sont pas le support d'un dispositif de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque/solaire thermique...) sauf impossibilité technique démontrée sur les bâtiments existants et les toitures de type SHED.

Il est également proposé dans le cadre de la présente procédure de venir réglementer l'article 15 portant sur les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le secteur UEa

A l'échelle de la zone, au minimum 40% des toitures devront être équipées d'un système de production des énergies renouvelables.

Les constructions y compris les réhabilitations devront prévoir dans leur conception un dispositif technique laissant la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur interne à la zone.

Dans leur conception, les constructions y compris les réhabilitations devront intégrer des dispositifs ou des aménagements favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs...

4.3 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

4.3.1 Point de modification N°1

- Page 70

«

Occupation du sol :

L'article 1 est très restrictif, il interdit tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE02.

Ainsi seuls sont autorisés à l'article 2, et sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En outre, dans le secteur UEa, sont autorisés les hôtels, théâtres, services et tout hébergement en lien avec les activités en place et nécessaires à l'accueil d'apprentis. »

• Page 71

«

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a souhaité pérenniser l'intégration de la zone UE dans le tissu bâti existant en reprenant de la zone U les contraintes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des R.D, et avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

Dans le secteur UEa, tout ou partie des façades principales des constructions ou installations principales, doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer

Cette règle permet d'apporter de la souplesse et de la cohérence par rapport à l'implantation des bâtiments existants sur le site d'AGFA »

[...]

L'article 7 est modifié pour permettre d'être plus flexible notamment pour les extensions d'activités. L'implantation en limite séparative est possible. En cas de recul, il est fonction de la hauteur et doit être au minimum de 3 mètres. Mais les constructions doivent dans tous les cas observer un recul de 20 mètres des zones d'habitat, pour permettre d'éviter les conflits de voisinage, **à l'exception du périmètre indicé a.**

Dans le secteur UEa, les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

[...]

A PONT-A-MARCQ, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. **Cependant, en secteur UEa des hauteurs plus importantes sont permises. La hauteur maximale autorisée est de 16 mètres à l'exception d'un sous-secteur où la hauteur est portée à 22 mètres. Cette hauteur correspond à la construction la plus haute sur le secteur.** »

• Page 72

« [...]

L'article UE11 indique ensuite une liste d'interdit : les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...); les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées.

Cet article réglemeⁿte ensuite les clôtures : à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre. En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

De plus, en secteur UEa, l'article précise la volonté de végétaliser les clôtures avec des essences locales et de permettre le passage de la petite faune.»

- **Page 73**

« [...]

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

La zone UE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant correspondant aux activités déjà présentes sur le territoire communal, sa configuration générale et les besoins à venir.

Une zone UE (au Sud-Est du territoire) existante à l'ancien P.O.S a été modifiée notamment pour intégrer les entreprises créées en zone NAg :

- augmentée à l'Ouest de 3 parcelles classées à l'ancien P.O.S en NAb1b,
- augmentée au Nord-Est, pour intégrer 4 entreprises créées en zone NAg.

Une deuxième zone UE est créée par rapport à l'ancien P.O.S. Celle-ci correspond à une ancienne zone NAg au Nord-Ouest du territoire, où des activités commerciales ont été créées en 2001 (Intermarché).⁴

Un sous-secteur UEa a été créé dans la zone afin de permettre le projet de renouvellement urbain sur l'ancien site d'AGFA GEVAERT. »

4.3.2 Point de modification N°1 et N°2

- **Page 104**

« [...] »

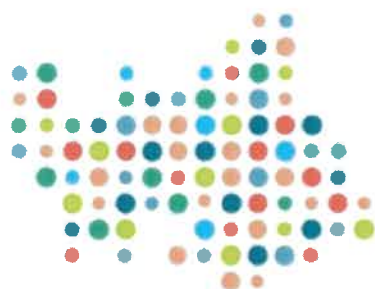
Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS		ANCIEN P.O.S		P.L.U.	SDDUL M
P.O.S.	P.L.U.	1983	1995	2005	2002
UAa	UA	9.50	8.00	20.73	
UAb	-	11.50	21.63	-	
UBa	UB	19.00	17.91	57.90 57.44	108.00
UBb	-	4.00	3.22	-	
UC	-	8.00	14.86	-	
UE	UE	27.00	2.32	32.61 15.01	
-	UEa	-	-	16.16	
Total des zones urbaines		79.00	87.94	111.24 109.73	108.00
NAa	1AU	10.05	-	8.64	
NAb1a	-	-	2.70	-	27.00
NAb1b	-	-	10.97	-	
NAb2	2AU	17.12	-	7.76	
NAc	-	5.83	11.73	-	
NAg	1AUEa	-	19.06	15.85	18.00
-	1AUEc	-	-	2.98	
Total des zones à urbaniser		33.00	44.46	35.23	45.00
NC	A	63.70	49.44	58.94 60.45	69.00
NDa	N	37.00	24.00	11.32	
NDbB	Nsl	9.30	16.16	3.99	0.00
-	Nh	-	-	1.28	
Total des zones Agricoles et naturelles		110.00	89.60	75.53 77.34	69.00
SUPERFICIE DE LA COMMUNE		222.00		222.00	222.00

»

5 ANNEXE

Cf. PDF joints



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONT A MARCQ

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU**

Rapport de présentation avant modification

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du** 23092024.

Le président :

Luc Foutry, Président



3.2.3 La zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales (UE)

3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien des activités existantes
- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires. Elle est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

Occupation du sol :

L'article 1 est très restrictif, il interdit tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE02.

Ainsi seuls sont autorisés à l'article 2, et sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Desserte par les réseaux :

Le règlement prévoit les mêmes contraintes d'assainissement que l'article 4 pour la zone urbaine d'habitat.

Ainsi le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

De plus, l'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Modification 2008 : Les techniques alternatives de gestion des eaux sont à privilégier, conformément au SDAGE.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Aucune surface minimale n'est exigée dans l'article UE5, afin de favoriser le développement des activités dans les limites d'une zone clairement définie par une densification plutôt que par un étalement.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a souhaité pérenniser l'intégration de la zone UE dans le tissu bâti existant en reprenant de la zone U les contraintes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des R.D, et avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

L'article UE7 donne des règles totalement spécifiques aux zones d'activités pour permettre de ne pas introduire de nuisances près des zones d'habitat : Toutes constructions, dépôts à l'air libre ou stationnement doivent être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur moins 5 mètres. Cette distance ne doit pas être inférieure à cinq mètres. Toute construction doit respecter un recul de 10 mètres de la limite des autres zones, et de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

L'article UE 8 prévoit également une distance minimale entre les bâtiments non contigus dans une même propriété, pour des raisons de sécurité et d'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes : cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Modification 2008 : L'article 7 est modifié pour permettre d'être plus flexible notamment pour les extensions d'activités. L'implantation en limite séparative est possible. En cas de recul, il est fonction de la hauteur et doit être au minimum de 3 mètres. Mais les constructions doivent dans tous les cas observer un recul de 20 mètres des zones d'habitat, pour permettre d'éviter les conflits de voisinage.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise maximale au sol autorisée doit être importante afin de ne pas entraver l'extension des activités. Ainsi, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain.

Hauteur des constructions :

L'article UE 10 permet de maîtriser la perception des constructions de la zone d'activités depuis l'environnement. Il peut autoriser ou non, que les constructions qui s'y implantent soient plus hautes que les constructions à usage d'habitation environnantes.

A PONT-A-MARCQ, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Cette mesure doit faciliter l'intégration des constructions par rapport au reste de la zone bâtie dans une unité de hauteur qui préserve la vision du paysage. Cette limitation de hauteur ne concerne pas les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Aspect extérieur :

L'article UE11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement. Il est ainsi rappelé que les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

L'article UE11 indique ensuite une liste d'interdit : les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...); les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois; les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées.

Cet article régit ensuite les clôtures : à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

Pour conclure, il rappelle que l'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Modification 2008 : les dispositions de l'article 11 ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables. Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs, transformateurs EDF) Il n'est pas fixé de règle, autre que l'intégration dans le site existant.

Stationnement des véhicules:

L'article UE 12 prévoit la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction lorsqu'elle est de nature artisanale ou de services. Les besoins en stationnement diffèrent selon l'activité, selon la présence de camions, de poids lourds, d'une main d'œuvre nombreuse ou de visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les espaces verts et plantations dans la zone UE auront pour vocation d'atténuer l'impact:

- de chaque construction (bâtiments, clôtures, stationnement et dépôts éventuels).
- de la zone entière, dans le paysage.

Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont donc traduits à l'article 13 par une liste complète de prescriptions, plus contraignante que dans les zones urbaines d'habitat :

- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.
- Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

La zone UE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant correspondant aux activités déjà présentes sur le territoire communal, sa configuration générale et les besoins à venir.

Une zone UE (au Sud-Est du territoire) existante à l'ancien P.O.S a été modifiée notamment pour intégrer les entreprises créées en zone NAg :

- augmentée à l'Ouest de 3 parcelles classées à l'ancien P.O.S en NAb1b,
- augmentée au Nord-Est, pour intégrer 4 entreprises créées en zone NAg.

Une deuxième zone UE est créée par rapport à l'ancien P.O.S. Celle-ci correspond à une ancienne zone NAg au Nord-Ouest du territoire, où des activités commerciales ont été créées en 2001 (Intermarché).⁴

3.2.3.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

La zone UE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant correspondant aux activités déjà présentes sur le territoire communal, sa configuration générale et les besoins à venir.

Une zone UE (au Sud-Est du territoire) existante à l'ancien P.O.S a été modifiée notamment pour intégrer les entreprises créées en zone NAg :

- augmentée à l'Ouest de 3 parcelles classées à l'ancien P.O.S en NAb1b,
- augmentée au Nord-Est, pour intégrer 4 entreprises créées en zone NAg.

Une deuxième zone UE est créée par rapport à l'ancien P.O.S. Celle-ci correspond à une ancienne zone NAg au Nord-Ouest du territoire, où des activités commerciales ont été créées en 2001 (Intermarché).

3.2.3.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.4 La zone mixte d'urbanisation future à court terme (1AU)

3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Préserver l'harmonieuse densité du centre.

3.2.4.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée.

La zone située à l'ouest du territoire de la rue des Beaux Jardins et de la rue d'Avelin, sera urbanisée de manière équilibré et progressive en 3 étapes sur 6 années.

Occupation du sol :

Le règlement précise les occupations et utilisations du sol qui y sont interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au caractère urbain de la zone (création d'établissement à usage d'activités industrielles, création de terrains de camping, de caravanning, stationnement isolé de caravanes, ouvertures de carrières, puits, forages, abris, dépôts d'ordures, parcs résidentiels de loisirs, création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m²).

Les zones mixtes d'urbanisation future sont définies pour répondre aux besoins en population de la ville. L'article 2 veille à la parfaite urbanisation de la zone.

Ainsi sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 5 lots ou de 5 logements est obligatoire par opération,
- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux ou de services comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les clôtures.

Modification 2008 : Le nombre minimal de 5 lots ou logements est supprimé, car cette règle est devenue illégale. De même, l'interdiction de la création de commerces de détail d'une superficie supérieure à 400 m² est supprimée.

Desserte par les réseaux :

L'article 1AU4 définit des contraintes d'assainissement : le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions. mais en l'absence ou dans l'attente de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve qu'il réponde aux prescriptions en vigueur et qu'il soit raccordable au réseau collectif dès son installation.

Modification 2008 : Les techniques alternatives de gestion des eaux sont à privilégier, conformément au SDAGE.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

Le règlement de P.L.U. prescrit donc à l'article 6, que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, et avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe du chemin de randonnée pédestre.

De la même manière, l'article 1AU7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage, et permettre l'entretien des éventuels reculs par rapport à la limite de propriété.

Mais il prend également en compte la densité de la ville existante.

Ainsi la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative opposée ne peut être inférieure à la différence d'altitude entre deux points diminuée de 4 mètres.

Toutes ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement et au minimum éloignée d'un mètre de la limite séparative.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres. Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Modification 2008 : L'article 7 est modifié pour les mêmes raisons que dans les zones UA et UB, avec une implantation possible en limite séparative, ou avec un recul minimum de 3 mètres en fonction de la hauteur.

Emprise au sol des constructions :

L'article 9 définit une emprise au sol qui permet de faire la liaison avec la zone urbaine existante. L'emprise au sol des constructions sera 50 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation.

Pour les autres constructions, les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail et les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, l'emprise au sol maximale est de 70 %.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant environnant, en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée.

L'unité urbaine peut ainsi être conservée entre des zones anciennes et récentes en ne faisant pas de la hauteur des constructions un signe distinctif depuis l'horizon, une caractéristique de leur localisation, ou date de construction.

A PONT-A-MARCQ, les prescriptions de l'article 1AU10 sont différentes de celles des zones UA et UB : les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux aménageables : un rez-de-chaussée et des combles aménageables. La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit. Ceci afin de donner à ces nouveaux quartiers en périphérie, un impact moindre.

Modification 2008 : Les édifices publics ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

Aspect extérieur :

L'article 1AU11 prévoit des prescriptions identiques de celles des articles UA11 et UB11, afin de conserver l'harmonie avec les constructions anciennes.

Modification 2008 : les dispositions de l'article 11 ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables. Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs, transformateurs EDF) Il n'est pas fixé de règle, autre que l'intégration dans le site existant.

Stationnement des véhicules :

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.

Il faut différencier le besoin en stationnement des constructions selon leur nature : bâtiments à usage d'habitation ou d'activités.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

L'objectif est d'éviter un stationnement anarchique des véhicules dans les rues.

Il peut s'agir parfois de visiteurs.

Ainsi, pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement, hors garage.
- à l'usage des visiteurs, deux places de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements.

Les prescriptions de l'article 1AU12 demandent donc plus de places de stationnement que dans les zones UA et UB, car le garage n'est pas compris dans les deux requises.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat :

Une plus grande souplesse est autorisée afin de ne pas compromettre l'économie locale, et parce que le calcul du besoin en stationnement diffère selon l'activité exercée.

Il est donc mentionné simplement à l'article 12 que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations :

Les zones à urbaniser représentent un quartier entier, une traduction et une continuité idéale, de la ville existante. Elles doivent donc prendre en considération les caractéristiques locales afin de sauvegarder l'authenticité du territoire et de l'environnement.

Les zones à urbaniser peuvent également être les moteurs de l'amélioration du cadre de vie. Elles peuvent modifier les pratiques de la ville, notamment en ce qui concerne les cheminements piétonniers et les loisirs. La population qui s'y implante est souvent constituée de jeunes ménages avec enfants.

Les besoins en espaces verts doivent donc être satisfaits.

Le P.L.U. saisit cette opportunité en précisant que :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations...).
- Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant, et ne constituant pas plus de trois espaces.
- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Modification 2008 : La règle concernant les opérations d'aménagement de plus d'un hectare est supprimée car elle est devenue illégale.

3.2.4.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.4.3.1 Le zonage

Les zones 1AU ont été définies en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

Le P.L.U. prévoit des extensions de la ville en périphérie immédiate de la zone urbaine existantes. Pour l'équipe de travail chargée de l'élaboration du P.L.U., il s'agissait en priorité de densifier le centre et conforter l'image d'une petite ville.

La zone Nab1b au Nord-Est du territoire a été supprimée du fait du projet de contournement Nord de PONT-A-MARCQ.

La zone NAc est transformée en zone 1AU, pour permettre d'accueillir l'extension de la Gendarmerie, le restaurant scolaire et la salle de sport.

Une deuxième zone 1AU est créée à l'Ouest de la zone urbaine, ces parcelles étant classées au P.O.S en NC et NDa. A l'intérieur de cette zone, un parking aménagé est prévu pour desservir notamment la maison de retraite toute proche.

3.2.4.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas souhaité utiliser cet outil.

3.2.5 La zone d'urbanisation future à des fins d'activités industrielles, artisanales et commerciales (1AUE)

3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande de terrains pour l'accueil et l'extension d'activités
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.5.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend deux secteurs : un secteur 1AUEa destiné aux activités industrielles, artisanales et commerciales, et un secteur 1AUEc, destiné à accueillir uniquement des activités commerciales.

Dans un souci de continuité avec les zones industrielles actuelles, toutes les règles sont les mêmes que celles de la zone UE.

3.2.5.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.5.3.1 Le zonage

La zone 1AUE a été définie dans le but de permettre l'accueil d'activité et l'extension des entreprises déjà présentes sur le territoire communal.

Deux zones 1AUE ont été définies :

- A l'Est : une zone 1AUEa correspond à l'ancienne zone NAg du P.O.S, destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ; augmenté par une partie de la zone NC, incluant le projet de contournement Nord de PONT-A-MARCQ.
- Au Nord-Ouest : une zone 1AUEc, entre la R.D. 549 et la zone commerciale actuelle.

3.2.5.3.2 Les emplacements réservés

Par modification en 2008, un quatrième emplacement réservé (ER4) est ajouté et se partage entre les zones UB, 1AUEa, A et N. Cet emplacement réservé est destiné au Conseil Général pour la réalisation du contournement de Pont-à-Marcq, pour une surface de 67384 m².

3.2.6 La zone d'urbanisation future à long terme (2AU)

3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants en évitant l'afflux trop rapide de population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Préserver l'harmonieuse densité du centre.

3.2.6.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme. Elle peut être ouverte à l'urbanisation après modification du P.L.U.

La zone 2AU située au lieu-dit Le Faubourg ne sera urbanisée qu'après réalisation du contournement de la commune.

Occupation du sol :

La vocation à long terme doit permettre de garder les terrains vierges de toute construction privée, et permettre de concentrer l'urbanisation sur les zones 1AU.

Aussi les zones 2AU disposent de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sol, interdites ou autorisées.

L'article 2AU01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

A l'article 2AU02 ne sont autorisés, que :

- Les équipements publics d'infrastructure,
- Les clôtures.

Il faut donc une modification du règlement pour autoriser la construction privée.

Les autres articles ne sont pas renseignés. Le règlement sera établi lors de la modification du P.L.U pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

3.2.6.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.6.3.1 Le zonage

La zone 2AU a été définie de la même façon que les zones 1AU en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

Les zones ont été créées :

- A l'Ouest du territoire en continuité de la zone 1 AU, sur des parcelles classées à l'ancien P.O.S en NC,
- Au Nord, sur des parcelles classées à l'ancien P.O.S en NAb1b.

3.2.6.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.7 La zone agricole (A)

3.2.7.1 Les objectifs d'aménagement

- Protéger les sièges d'exploitations agricoles
- Maintenir et favoriser les activités en milieu rural

3.2.7.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones agricoles correspondent aux parties du territoire communal à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole.

Occupation du sol :

L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement agricole de ces zones :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme », et les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...), la création d'étang, les éoliennes et les carrières et sablières.

L'agriculture permet d'envisager le maintien de l'environnement qui sert d'écrin à la ville. Les haies bocagères, les fossés nécessitent un entretien qui ne pourrait être réalisé, sans un réel intérêt économique ou fonctionnel, et donc par une autre activité que l'agriculture. Trop coûteuses en entretiens, sans contreparties autres qu'esthétique et environnementales, elles seraient donc amenées à disparaître.

Ainsi, et pour ces raisons économiques, techniques, esthétiques, et environnementales, l'article 2 n'autorise que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, à savoir :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole...), dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone.

Seuls seront autorisés en plus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention...).
- Les bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial pourront changer de destination dans les domaines de l'artisanat et de l'habitation.

Desserte par les réseaux :

Le règlement prévoit à l'article 4 que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Modification 2008 : Les techniques alternatives de gestion des eaux sont à privilégier, conformément au SDAGE.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Aucune surface minimale n'est exigée dans l'article A05.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité, une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles, ainsi que le passage des engins en toute sécurité.

Le règlement de P.L.U. prescrit à l'article 6 que les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Pour préserver la Marque et la Petite Marque, un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe du cours d'eau. Un retrait de minimum 15 mètres par rapport à l'axe des chemins pédestres est également établi.

L'article A07 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Le voisinage immédiat de ces constructions pourrait être constitué d'habitations. Il a donc fallu quantifier le recul nécessaire à la protection de l'ensoleillement des habitations situées à côté des futurs projets de constructions agricoles.

Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites séparatives pour les parcelles d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres. Pour les parcelles d'une largeur supérieure à 7 mètres, les constructions peuvent être soit édifiées le long des limites séparatives, soit éloignées des limites selon un minimum de 4 mètres.

Pour des raisons d'entretien, de sécurité et de pollution, y compris visuelle, les dépôts, installations diverses doivent respecter un retrait de 15 mètres minimum des zones d'habitations.

Modification 2008 : L'implantation par rapport aux limites séparatives est modifiée, en autorisant l'implantation en limite séparative, ou avec un recul fonction de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Les dépôts et installations diverses doivent toujours être implantés à 15 mètres minimum des zones U et AU, permettant ainsi d'éviter les problèmes de voisinage entre zones d'habitat et exploitations.

Emprise au sol des constructions :

Aucune prescription

Hauteur des constructions :

L'article A10 permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. Les bâtiments construits en dehors du centre sont d'ordinaire moins hauts du fait de la moins grande rareté de terrain.

Il faut conserver cette pratique qui permet également de minimiser l'impact des constructions en zone agricole. Il sera donc prescrit une hauteur maximale de construction moins importante que dans les zones U.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

Il faut cependant prendre en compte les besoins de l'activité agricole pour déterminer la hauteur maximale des autres constructions. Il faut par exemple permettre la construction d'abris pour les engins agricoles.

Aussi la hauteur maximale autorisée des autres constructions est portée à 13 mètres au faîtage.

Aspect extérieur:

L'article A11 ne peut être aussi contraignant que l'article U11, dans les couleurs et surtout matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. Les surfaces couvertes sont importantes, et le recours obligatoire à un certain type de matériau entraînerait un surcoût important sur tout le bâtiment, qui pourrait compromettre la faisabilité du projet de construction, ou d'extension. On le comprend bien, les outils nécessaires à l'exploitation agricole sont des bâtiments légers qui ne sauraient être faits des mêmes matériaux qu'une habitation par exemple.

L'article 11 reprend donc simplement l'idée d'appartenance à une commune, l'identification à l'image véhiculée.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U a souhaité cependant prescrire une exigence de qualité des constructions en zone A.

L'article A11 souligne qu'il s'agit avant tout à PONT-A-MARCQ d'harmonie :

- Les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, ...) est interdit.
- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.
- Les revêtements par placage de pierre ou de marbre sont interdits.
- Les sous-bassements peuvent être réalisés en grès ancien du pays.
- Les transformations des façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment (linteaux cintrés ou non, décors...)
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.
- Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants sur le bâtiment principal. Elles seront composées de tuiles terre cuite dans la gamme des rouges-orangés (sauf pour les bâtiments existants recouverts de tuiles noires vernissées ou d'ardoises).
- Les annexes à l'habitation principale doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que celui-ci.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).
- Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées soit :

- d'une haie vive,
- d'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive,
- de grilles,
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes règles que les clôtures sur rue. Toutefois est autorisé à partir du mur de la façade arrière de l'habitation, une clôture pleine d'intimité de 2 mètres de hauteur maximum sur une largeur de 5 mètres.

Les paraboles : leur diamètre ne peut excéder 1 mètre. Elles doivent être disposées de manière à limiter leur visibilité. Elles ne peuvent être disposées directement sur la rue Nationale

Les vérandas ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Modification 2008 : Pour les édifices tels que les transformateurs EDF, il n'est pas fixé de règle. Ils doivent s'intégrer au site existant.

Stationnement des véhicules:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il indique les mêmes règles qu'en zones UA et UB pour les habitations.

Pour les bâtiments d'activités, aucun nombre de place n'est indiqué. Il est simplement rappelé qu'une surface minimum doit être réservée pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services, du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les zones agricoles sont de manières générales plus ouvertes que les zones urbaines et toute construction devient donc plus facilement perceptible à de grandes distances. Tout stockage devient également une source de pollution visuelle potentielle.

Aussi les dépôts, stockage et installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être enterrées.

Dans un souci de respect des paysages agricoles, et donc de l'environnement de PONT A MARCQ, il est également précisé que :

- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.
- Toute plantation doit être remplacée par une plantation d'essences locales.
- Les aires de stationnement de plus de 150 m² doivent être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

3.2.7.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.7.3.1 Le zonage

La commune a confirmé la vocation agricole et séculaire des terres cultivées.

Quelques ajustements ont cependant été rendu nécessaires par la volonté communale de prendre en compte :

- les modifications de certaines limites de la zone urbaine,
- le devenir de certaines exploitations,
- les constructions à usage d'habitation ou d'activités dans la zone agricole
- les changements d'affectation de constructions en zone agricole
- le Schéma de Destination Générale des Sols de Lille Métropole selon le S.D.D.U. approuvé le 06 décembre 2002.

L'ensemble de l'espace non bâti a été classé en A, à l'exception des terrains en bordure des cours d'eau (La Marque et la Petite Marque), pour permettre de préserver leurs abords et éviter les risques de pollutions. La zone agricole est donc augmentée par rapport au P.O.S.

3.2.7.3.2 Les emplacements réservés

Par modification en 2008, un quatrième emplacement réservé (ER4) est ajouté et se partage entre les zones UB, 1AUEa, A et N. Cet emplacement réservé est destiné au Conseil Général pour la réalisation du contournement de Pont-à-Marcq, pour une surface de 67384 m².

3.2.8 La zone naturelle (N et ses secteurs Nsl et Nh)

3.2.8.1 Les objectifs d'aménagement

- Préserver les espaces naturels
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine urbain
- Préserver et permettre le développement de l'activité agricole existante

3.2.8.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones naturelles correspondent aux parties du territoire communal à protéger soit en raison de l'existence de risques ou nuisances, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages. Cette zone concerne essentiellement la vallée de la Marque et celle de la Petite Marque.

Dans cette zone, seront conservées les espaces boisés qu'ils soient plantés ou de végétation spontanée.

Cette zone comprend un secteur Nsl d'activités sportives et de loisirs, ainsi qu'un secteur Nh, d'habitat isolé existant. Dans lesquels, les articles du règlement de la zone UB s'appliquent intégralement.

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels.

Occupation du sol :

L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement naturelle de ces zones. La raison est liée aux qualités paysagères.

Aussi la zone N dispose de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sol, interdites ou autorisées.

Ainsi l'article N01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

L'article 2 n'autorise d'une manière générale que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes liées aux constructions et installations autorisées, les clôtures.

Dans le secteur Nsl, sont autorisées en plus les constructions à vocation d'activités sportives et de loisirs, y compris les abris de jardins familiaux et les habitations de gardiennage qui peuvent être nécessaires.

Dans le secteur Nh, sont autorisées les extensions de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Desserte par les réseaux :

Les contraintes d'assainissement sont aussi importantes dans les zones naturelles que dans les autres zones. Le règlement prévoit à l'article N4, que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Mais les zones naturelles n'étant pas souvent équipées en réseau d'assainissement, l'article prévoit aussi qu'en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,

- il est conçu de façon à être mis hors circuit, et la construction doit être raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

L'article 4 prévoit également l'évacuation des eaux résiduaires d'activités : L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Modification 2008 : Les techniques alternatives de gestion des eaux sont à privilégier, conformément au SDAGE.

Superficie minimale des terrains constructibles :

L'assainissement est la contrainte principale dictant l'obtention préalable d'une surface minimale constructible.

L'article N5 précise en cela qu'en l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

De plus, l'article 5 rappelle que si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Implantation des constructions :

Le recul nécessaire des constructions par rapport aux voies est plus important que pour les autres zones. Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité, une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles, ainsi que le passage des engins en toute sécurité. Il est relativement important afin de permettre le passage des engins, et surtout afin de conserver une ouverture sur le paysage.

Le règlement de P.L.U. prescrit à l'article 6 que les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de la limite d'emprise des R.D et de 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

L'article 7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Le voisinage immédiat de ces constructions pourrait être constitué d'habitations. Il a donc fallu quantifier le recul nécessaire à la protection de l'ensoleillement des habitations situées à côté des futurs projets de constructions.

L'article N7 précise que les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles des articles 6 et 7 ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux. Lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

L'article 8 réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, dans un but de sécurité : Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres.

Modification 2008 : L'article 7 est modifié pour permettre de favoriser les possibilités d'extensions et d'annexes, notamment dans le secteur Nh. L'implantation en limite séparative est possible et le recul minimum, toujours fonction de la hauteur, est réduit à 3 mètres.

Hauteur des constructions :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable et un seul niveau de combles aménageables inclus sur rez-de-chaussée (R + 1 + un seul niveau de combles aménageables). Les autres constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage, pour répondre aux exigences des besoins agricoles.

Des prescriptions différentes sont précisées pour le secteur Nsl, autorisant une hauteur maximale de construction à 15 mètres au faîtage.

Aspect extérieur:

L'article N11 est très réduit, il indique simplement que le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il rappelle ensuite que l'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Stationnement des véhicules:

Le nombre de places de stationnement n'est pas indiqué.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, les aires de stationnement.

Espaces libres et plantations:

La zone naturelle doit conserver son aspect naturel.

Aussi les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.8.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.8.3.1 Le zonage

La commune a confirmé la vocation naturelle de certaines zones en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.

La zone N est constitué principalement de l'ancienne zone NDa, mais a été quelques peu modifiée. Elle a été réduite au profit de la zone agricole, conformément au Schéma Directeur.

La zone N se limite à une bande de 25 mètres de chaque côté de la Marque et de la Petite Marque, dans les zones non bâties.

Une zone N plus importante est conservé au sud du territoire au lieu dit « la petite marque ». De même à l'est de la Marque, la zone N est prolongée jusqu'à la zone bâtie pour permettre d'établir une zone tampon entre les habitations, l'activité agricole et la rivière de la Marque.

La zone Nh correspond aux constructions isolées : 2 emprises au Nord et 2 emprises à l'Est.

La zone Nsl correspond à la zone NDb augmentée. Elle intègre le terrain de football, la salle de sports, les jardins familiaux, ainsi que la zone de sports en projet.

3.2.8.3.2 Les emplacements réservés

Par modification en 2008, un quatrième emplacement réservé (ER4) est ajouté et se partage entre les zones UB, 1AUEa, A et N. Cet emplacement réservé est destiné au Conseil Général pour la réalisation du contournement de Pont-à-Marcq, pour une surface de 67384 m².

3.2.9 Principaux changements réglementaires

Des changements réglementaires ont été effectués dans le projet de P.L.U. par rapport au P.O.S. précédent ;
ils sont détaillés par zone.

3.2.9.1 La zone urbaine ancienne

La zone UA correspond à la zone UA du P.O.S. L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a souhaité en effet protéger ce centre ancien par un règlement spécifique.

Article 1 :

Dans le P.L.U. sont interdits en plus du P.O.S :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- Les puits et forages,
- Les éoliennes,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers , ou en sous-sol.

Article 2 :

Le règlement du P.L.U. autorise les constructions de toute nature sauf les interdictions de l'article 1 et les conditions pour certaines constructions. Le P.O.S. n'autorisait pas toutes les constructions, la liste était limitative. Dans le P.L.U., les extensions de bâtiments et installations agricoles liées à une exploitation existante dans la zone dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Le P.L.U autorise également les groupes de garages individuels dans la limite de cinq unités au total, ainsi que les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Le règlement du P.O.S autorisait le camping à la ferme et le stationnement de 2 à 5 caravanes pour plus de 3 mois sous réserve de réaliser les équipements nécessaires dans la zone.

Article 4 :

Le P.L.U supprime la possibilité de dispositif d'assainissement autonome, et indique que les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. La zone étant aujourd'hui en assainissement collectif.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le P.L.U impose qu'à défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Article 5 :

L'article 5 supprime les prescriptions de caractéristiques des terrains.

Article 6 :

L'article 6 simplifie les règles, dans un esprit de continuité des constructions dans le centre ancien : Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise publique, soit avec un recul identique à une des deux constructions voisines existantes.

Le P.L.U précise que lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Article 7 :

Dans le P.L.U, l'article 7 impose un recul minimum si les constructions ne sont pas édifiées en limites séparatives.

Article 8 :

Le nouvel article du P.L.U. ne fait plus référence à l'éclairage des baies des pièces d'habitation. Il ne reprend donc pas la définition d'une distance d'implantation fonction de la hauteur des bâtiments.

Le recul est imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 du P.L.U. maintien la distance minimum de 4 mètres entre les bâtiments non contigus.

Article 10:

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions. Dans le but d'uniformiser les constructions, il est fait mention d'une contrainte qui limite les constructions à usage principal d'habitation individuelle à trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée. Le P.O.S imposait en UAa R+1+combles, et en UAb, R+3+ combles.

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres à l'égout du toit, alors qu'elles étaient limitées dans le P.O.S à 8 mètres en UAa, et 10 mètres en UAb.

Article 11:

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est également clarifié. Il confirme le principe général du P.O.S et réglemente les clôtures.

Article 12:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il a été modifié par rapport à l'article 12 du P.O.S. et ne fait plus référence à un nombre de place par m² de bâtiment.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, le P.L.U. ne fait plus référence à une surface hors œuvre de construction, ne quantifie pas ce besoin impossible à déterminer, car il diffère selon les besoins particuliers liés à l'activité et à l'accueil potentiel de public. Il est donc ainsi simplement prescrit que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, y compris le garage, au lieu d'une par 70 m² de surface de plancher développée, prévue au P.O.S. afin de tenir compte de l'augmentation du taux de véhicules par ménages et du caractère mobile de la population visée.

Il supprime enfin de multiples possibilités de déroger à la règle, et supprime notamment le droit de ne pas réaliser de places de stationnement dans le cas de constructions implantées en ordre continu sur des parcelles de façade égale ou inférieure à 8 mètres.

Article 13:

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U.: L'objectif est double : conserver la quantité d'espaces verts existants, et participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune.

Mais l'article 13 du P.O.S. a été jugé trop contraignant eu égard à la vocation urbaine et centrale de la zone.

Aussi ont été supprimées les contraintes suivantes :

- 20% de surface de terrain affectés aux espaces plantés au sol ou en terrasse,
- 10% du terrain traités en espace vert dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, avec un arbre de haute tige planté par 50m² de surface hors œuvre

- un arbre planté par 50m² de terrain pour les aires de stationnement

Article 14:

L'article 14 du P.O.S. est simplifié : il n'est plus fixé de coefficient particulier. Il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15:

L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé.

3.2.9.2 La zone urbaine récente

La zone UB existait déjà au P.O.S.

Article 1 :

Dans le P.L.U. sont interdits en plus du P.O.S :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage et leur extension,
- Les puits et forages,
- Les éoliennes,
- La création de stations services sous immeubles occupés par des tiers, ou en sous-sol.

Article 2 :

Le règlement du P.L.U. autorise les constructions de toute nature sauf les interdictions de l'article 1 et les conditions pour certaines constructions. Le P.O.S. n'autorise pas toutes les constructions, la liste était limitative.

Le P.L.U autorise également les groupes de garages individuels dans la limite de cinq unités au total, ainsi que les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Le règlement du P.O.S autorisait le camping à la ferme et le stationnement de 2 à 5 caravanes pour plus de 3 mois sous réserve de réaliser les équipements nécessaires dans la zone.

Article 4 :

Le P.L.U supprime la possibilité de dispositif d'assainissement autonome, et indique que les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. La zone étant aujourd'hui en assainissement collectif.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le P.L.U impose qu'à défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Article 5 :

L'article 5 supprime les prescriptions de caractéristiques des terrains.

Article 6 :

L'article 6 simplifie les règles, dans un esprit de continuité des constructions : Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Le P.L.U précise que lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les autres règles du P.O.S sont supprimées.

Article 7 :

Dans le P.L.U, l'article 7 conserve les possibilités d'implantation en limites séparatives, mais modifie les règles pour ne pas s'implanter en limites séparatives."

Article 8 :

Le nouvel article du P.L.U. ne fait plus référence à l'éclaircissement des baies des pièces d'habitation. Il ne reprend donc pas la définition d'une distance d'implantation fonction de la hauteur des bâtiments.

Le recul est imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 du P .L.U. maintien la distance minimum de 4 mètres entre les bâtiments non contigus.

Article 9 :

Le P.O.S. ne définissait pas d'emprise au sol maximale des constructions, mais prévoyait à l'article 14 un COS de 0,30 en zone UBa et 0,20 en UBb.

Dans le projet de P.L.U., cet article 9 n'est pas réglementé.

Article 10 :

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions. Dans le but d'uniformiser les constructions, il est fait mention d'une contrainte en niveau habitable: les constructions à usage principal d'habitation individuelle sont limitées à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée. Le P.O.S imposait trois niveaux pour toutes les constructions et une hauteur maximale de 8 mètres à l'égout du toit. Dans le P.L.U, les autres constructions sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit.

Article 11 :

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est également clarifié. Il confirme le principe général du P.O.S et réglemente les clôtures.

Article 12 :

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il a été modifié par rapport à l'article 12 du P.O.S. et ne fait plus référence à un nombre de place par m² de bâtiment.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, le P.L.U. ne fait plus référence à une surface hors œuvre de construction, ne quantifie pas ce besoin impossible à déterminer, car il diffère selon les besoins particuliers liés à l'activité et à l'accueil potentiel de public. Il est donc ainsi simplement prescrit que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, y compris le garage, au lieu d'une par 70 m² de surface de plancher développée, prévue au P.O.S. afin de tenir compte de l'augmentation du taux de véhicules par ménages et du caractère mobile de la population visée.

Il supprime enfin de multiples possibilités de déroger à la règle, et supprime notamment le droit de ne pas réaliser de places de stationnement dans le cas de constructions implantées en ordre continu sur des parcelles de façade égale ou inférieure à 8 mètres.

Article 13 :

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U.: L'objectif est double : conserver la quantité d'espaces verts existants, et participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune.

Mais l'article 13 du P.O.S. a été jugé trop contraignant eu égard à la vocation urbaine et centrale de la zone.

Aussi ont été supprimées les contraintes suivantes :

- 20% de surface de terrain affectés aux espaces plantés au sol ou en terrasse,

- 10% du terrain traités en espace vert dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, avec un arbre de haute tige planté par 50m² de surface hors œuvre
- un arbre planté par 50m² de terrain pour les aires de stationnement

Article 14:

L'article 14 du P.O.S. est simplifié : il n'est plus fixé de coefficient particulier. Il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15:

L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé.

3.2.9.3 La zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales et tertiaires.

La zone UE existait dans le P.O.S. opposable.

Article 1 :

Le P.L.U. interdit comme dans le P.O.S, tous les modes d'occupations des sols non mentionnés à l'article 2.

Article 2 :

Le règlement du P.L.U autorise en plus de celui du P.O.S :

- les clôtures,
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Article 4 :

Le P.L.U supprime la possibilité de dispositif d'assainissement autonome.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le P.L.U impose qu'à défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Article 5 :

L'article 5 supprime les prescriptions de caractéristiques des terrains.

Article 6 :

L'article 6 simplifie les règles, dans un esprit de continuité des constructions : Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport au limite d'emprise des R.D et 5 mètres par rapport au limites d'emprises des autres voies.

Le P.L.U précise que lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les autres règles du P.O.S sont supprimées.

Article 7 :

Dans le P.L.U, l'article 7 reprend les dispositions du règlement du P.O.S.

Article 8 :

Le nouvel article du P.L.U. ne fait plus référence à l'éclaircissement des baies des pièces d'habitation. Il ne reprend donc pas la définition d'une distance d'implantation fonction de la hauteur des bâtiments.

Le recul est imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 du P.L.U. maintien la distance minimum de 4 mètres entre les bâtiments non contigus.

Article 9 :

Le P.O.S. ne définissait pas d'emprise au sol maximale des constructions, ni de COS.

Dans le projet de P.L.U., cet article 9 est réglementé.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale du terrain.

Article 10 :

L'article 10 fixe la même hauteur maximale des constructions que dans le P.O.S.

Article 11 :

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est également clarifié. Il confirme le principe général du P.O.S et réglemente les clôtures. L'article ajoute également par rapport au P.O.S. une liste d'interdit : les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...); les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois; les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées.

Article 12 :

L'article 12 reprend les mêmes règles que le P.O.S. en ne fixant pas de nombre de place de stationnement.

Article 13 :

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U.: L'objectif est double : conserver la quantité d'espaces verts existants, et participer à une action d'intégration des construction industrielle dans le paysage.

Mais l'article 13 du P.O.S. est complété :

- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.9.4 La zone mixte d'urbanisation future à court terme

Les anciens secteurs NAb1 du P.O.S. étaient classés en zone naturelle insuffisamment équipée réservée à l'urbanisation future de l'agglomération.

Ils sont remplacés par une zone mixte d'urbanisation future notée 1AU, afin d'être en conformité avec la loi SRU.

Article 1 :

Au P.O.S., toutes les occupations non autorisées étaient interdites. Dans le P.L.U., l'article 1 liste des interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...),
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m².

Article 2 :

Auparavant était admis dans le secteur NAb1 les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ainsi que les services publics et commerciaux liés à ces ensembles à condition que chaque opération concerne un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare ou la totalité de la zone.

L'article 2 autorise dorénavant de mêler aux constructions de constructions nécessaires aux services publics, aux constructions à usage d'habitation et de commerces, des établissements à usage d'activités artisanales, de bureaux ou de services, mais selon certaines conditions.

De même l'article 2 du P.L.U. est plus souple que son homologue du P.O.S. puisqu'il ne contraint plus à ce que chaque opération concerne un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare ou la totalité de la zone. La seule contrainte de taille d'opération concerne les constructions à usage d'habitation qui doivent correspondre à un programme de 5 lots ou de 5 logements minimum.

Article 4 :

Les dispositions concernant les réseaux sont les mêmes que celles du P.O.S.

Article 5 :

Le règlement du P.L.U. ne contraint plus à ce que chaque opération concerne un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare ou la totalité de la zone.

Article 6 :

L'article 6 impose des reculs identiques à ceux du P.O.S., mais supprime les possibilités d'adaptations.

Article 7 :

L'article 7 reprend la disposition générale du P.O.S. concernant le secteur NAb1.

Mais simplifie les aménagement possible en indiquant que : les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

Article 8 :

Le nouvel article 8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ne fait plus référence à l'éclaircissement des baies des pièces d'habitation. Le recul est imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 reprend du P.O.S. la distance minimum de 4 mètres. Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres. Il n'y a plus comme au P.O.S. possibilité de construire dans ces 4 mètres pour des contraintes techniques justifiées.

Article 9 :

A l'article 9 du P.O.S. opposable, aucune règle d'emprise au sol n'est fixée pour le secteur NAb1. Dans le règlement du nouveau P.L.U. cet article est réglementé tout en autorisant une densité compatible avec le caractère urbain.

Il fait également une distinction entre les bâtiments à usage principal d'habitation, et les autres constructions, ainsi que pour les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail. Il fixe l'emprise maximale des constructions à usage d'habitation à 50 % de la surface totale du terrain. Il fixe une emprise au sol pour les autres constructions dont les rez-de-chaussée à usage de commerce de détail afin de prendre en compte leurs caractéristiques et leurs nécessaires besoins d'extension en certains cas, à 70 %.

Article 10 :

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions. La nécessité de réglementer particulièrement les habitations est introduite.

Afin d'éviter la multiplication d'étages sous une hauteur maximale qui rendrait la construction à usage principal d'habitation insalubre, il est fait mention d'une contrainte qui limite simplement les constructions à deux niveaux habitables : un rez-de-chaussée et des combles habitables.

Le P.L.U. conserve l'idée d'une hauteur maximale pour les autres constructions.

L'article 10, permet au final de respecter le cadre bâti existant environnant, en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée.

L'unité urbaine peut ainsi être conservée entre des zones anciennes et récentes en ne faisant pas de la hauteur des constructions un signe distinctif depuis l'horizon, une caractéristique de leur localisation, ou date de construction.

Article 11 :

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est également clarifié.

Il conserve le principe général : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 :

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il a été modifié par rapport à l'article 12 du P.O.S..

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, le P.L.U. ne fait plus référence à une surface hors œuvre de construction, ne quantifie pas ce besoin impossible à déterminer, car il diffère selon les besoins particuliers liés à l'activité et à l'accueil potentiel de public. Il est donc ainsi simplement prescrit que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement, hors garage, au lieu d'une par 70 m² de surface de plancher

développée, prévue au P.O.S. afin de tenir compte de l'augmentation du taux de véhicules par ménages et du caractère mobile de la population visée.

Il supprime enfin de multiples possibilités de déroger à la règle, et supprime notamment le droit de ne pas réaliser de places de stationnement dans le cas de constructions implantées en ordre continu sur des parcelles de façade égale ou inférieure à 8 mètres.

Article 13 :

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U. : L'objectif est double : conserver la quantité d'espaces verts existants, et participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune.

Mais l'article 13 du P.O.S. a été jugé trop contraignant eu égard à la vocation urbaine de la zone.

Aussi ont été supprimées les contraintes suivantes :

- 20% de surface de terrain affectés aux espaces plantés au sol ou en terrasse,
- un arbre planté par 50m² de terrain pour les aires de stationnement

Article 14 :

L'article 14 du P.O.S. est simplifié : il n'est plus fixé de coefficient particulier. Il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15 :

L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé.

3.2.9.5 La zone mixte d'urbanisation future à des fins d'activités industrielles, artisanales et commerciales

La zone 1AUE existait dans le P.O.S. opposable sous le secteur NAg.

Article 1 :

Le P.L.U. interdit comme dans le P.O.S, tous les modes d'occupations des sols non mentionnés à l'article 2.

Article 2 :

L'article 2 du règlement du P.L.U donne des réserves quand aux nuisances que peuvent apporter les établissements à usage d'activités, en indiquant que ces nuisances doivent être maîtrisées.

Le règlement du P.L.U autorise en plus de celui du P.O.S :

- les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- la reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- les clôtures,
- les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Article 4 :

Le P.L.U supprime la possibilité de dispositif d'assainissement autonome.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le P.L.U impose qu'à défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Article 6 :

L'article 6 simplifie les règles, dans un esprit de continuité des constructions : Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport au limite d'emprise des R.D et 5 mètres par rapport au limites d'emprises des autres voies.

Le P.L.U précise que lorsqu'il s'agit d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne respectent pas ces retraits.

Le nouvel article régleme comme le P.O.S les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

Les autres règles du P.O.S sont supprimées.

Article 7 :

Dans le P.L.U, l'article 7 reprend les dispositions du règlement du P.O.S.

Article 8 :

Le nouvel article du P.L.U. ne fait plus référence à l'éclaircissement des baies des pièces d'habitation. Il ne reprend donc pas la définition d'une distance d'implantation fonction de la hauteur des bâtiments.

Le recul est imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 du P.L.U. maintien la distance minimum de 4 mètres entre les bâtiments non contigus.

Article 9 :

Le P.O.S. ne définissait pas d'emprise au sol maximale des constructions, ni de COS.

Dans le projet de P.L.U., cet article 9 est régleménté.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale du terrain.

Article 10 :

L'article 10 fixe la même hauteur maximale des constructions que dans le P.O.S.

Article 11 :

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est également clarifié. Il confirme le principe général du P.O.S et régleme les clôtures. L'article ajoute également par rapport au P.O.S. une liste d'interdit : les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...); les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois; les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées.

Article 12 :

L'article 12 n'impose pas un nombre de place par rapport à la surface comme dans le P.O.S. Le nombre de place n'est pas fixé. L'article indique que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13 :

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U.: L'objectif est double : conserver la quantité d'espaces verts existants, et participer à une action d'intégration des construction industrielle dans le paysage.

L'article 13 du P.O.S. est complété :

- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les références à des surfaces sont supprimées.

Article 14 :

L'article 14 du P.O.S. est simplifié : il n'est plus fixé de coefficient particulier. Il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15 :

L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé.

3.2.9.6 La zone d'urbanisation future à long terme

La zone d'urbanisation future à long terme n'existait pas dans le P.O.S. opposable en tant que zone. Elle apparaissait en tant que secteur, appelé NAb2 et réservé à l'urbanisation future à plus long terme.

Constituant une zone, elle est appelée 2AU et dispose à ce titre, de 14 nouveaux articles qui lui sont entièrement spécifiques.

Tout comme dans le précédent P.O.S, cette zone ne sera urbanisable qu'après modification du P.L.U.

La vocation à long terme doit permettre de garder les terrains vierges de toute construction privée, et permettre de concentrer l'urbanisation sur les zones 1AU. Il faut donc une modification du règlement pour autoriser la construction privée.

Dans le nouveau P.L.U., l'article 2 du règlement de cette zone n'autorise actuellement que les équipements publics et les clôtures.

Aussi il n'est pas fixé de règle pour les 12 autres articles suivants.

3.2.9.7 La zone agricole

Afin d'être en conformité avec la loi S.R.U., l'ancienne zone NC du P.O.S. est remplacée par une zone agricole A.

La vocation strictement agricole de la zone est confirmée dans les articles 1 et 2.

Article 6 :

L'article est modifié. Le retrait minimum par rapport à la limite d'emprise des voies passe de 10 mètres à 15 mètres pour permettre une meilleure vision. Un retrait de 25 mètres minimum est dorénavant imposé par rapport au cours d'eau.

Le retrait de 15 mètres par rapport aux chemins pédestres est confirmé.

Article 7 :

L'article est modifié pour prendre en compte la largeur de la parcelle, pour réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 :

L'article est simplifié. Une distance de sécurité est imposée. La notion de baies éclairantes n'est plus prise en compte.

Article 10 :

L'article impose dorénavant un nombre maximum de niveau pour les habitations, et augmente à 13 mètres (au lieu de 12 au P.O.S) la hauteur des constructions agricoles.

Article 11 :

L'article est détaillé. Il permet à toutes les constructions de s'intégrer dans la construction traditionnelle de PONT A MARCQ.

Article 12 :

L'article est plus contraignant. Il impose un nombre minimum de place pour les habitations, et des surfaces suffisantes pour l'évolution des véhicules nécessaires dans la zone.

Article 13 :

L'article est détaillé. Il impose un certain nombre d'obligations qui permettent une meilleure intégration dans les paysages des bâtiments et installations.

3.2.9.8 La zone naturelle

Afin d'être en conformité avec la loi S.R.U., l'ancienne zone ND du P.O.S. est remplacée par une zone naturelle N.

La zone ND du P.O.S. correspondait à une zone naturelle protégée en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels qui la composent et de leur valeur agricole. Pourtant elle comprenait 3 secteurs :

- NDa secteur correspondant à des espaces naturels qu'il convient de protéger particulièrement en raison de la qualité du site,
- NDb secteur correspondant à des espaces naturels réservés à des équipements touristiques, récréatifs, sociaux, éducatifs, de loisirs.

Dans le nouveau P.L.U., la zone N devient davantage une zone naturelle de protection des espaces naturels. Elle comprend un secteur Nh d'habitat existant où les constructions à usage d'habitation sont autorisées, ainsi qu'un secteur Nsl, d'activités sportives et de loisirs.

Le secteur Nh reconnaît l'existence de certaines constructions agricoles.

L'article 2 est modifié par rapport au P.O.S. dans le contenu, mais reprend le principe de définir des autorisations d'occupations du sol spécifiques à chaque secteur de la zone naturelle.

La commune a souhaité en effet reconnaître les caractéristiques de l'existant en créant des secteurs spécifiques, afin de limiter l'implantation de nouvelles constructions.

Dans l'ensemble de la zone N, sont dorénavant autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les annexes liées aux constructions et installations autorisées.
- Les clôtures.

Dans la zone Nsl, sont admises les constructions à vocation d'activités sportives et de loisirs, y compris les abris de jardins familiaux et les habitations de gardiennage qui peuvent être nécessaires.

Dans le secteur Nh, sont admises les extensions de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ceci comme dans l'ancien secteur NDa, afin de protéger l'activité agricole.

L'article 5, au contraire du P.O.S., impose une superficie minimale des terrains constructibles, justifiée par des contraintes d'assainissement lorsqu'ils sont individuels.

L'article 6

Le P.O.S. permettait les constructions en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes. Mais le P.O.S propose plusieurs possibilités de dérogation à cette règle.

Le P.L.U. impose un recul minimum de 15 mètres de la limite d'emprise des RD et de 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Le P.L.U. simplifie le règlement et son application : lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant. Les règles ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux, de même elles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

L'article 7

L'article 7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Le voisinage immédiat de ces constructions pourrait être constitué d'habitations. Il a donc fallu quantifier le recul nécessaire par exemple à la protection de l'ensoleillement des habitations situées à côté des futurs projets de constructions.

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'article 7 a donc modifié quelque peu le calcul de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il reprend du P.O.S. que le recul minimum obligatoire soit de 4 mètres.

L'article 8 :

L'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ne fait plus référence à l'éclairement des baies des pièces d'habitation.

Il instaure un recul imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 reprend du P.O.S. la distance minimum de 4 mètres. Il continue d'autoriser que cette distance soit réduite pour des locaux de faible volume, et supprime l'autorisation pour des contraintes techniques ou architecturales justifiées.

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions.

Le P.L.U. reprend la règle d'une hauteur maximale de 12 mètres, mais en spécifiant cette hauteur maximale pour les constructions autre que d'habitations.

En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, le P.L.U indique de nouvelles règles : 6 mètres à l'égout du toit maximum et 3 niveaux habitables.

L'article 11 :

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est modifié par rapport au P.O.S.

Il supprime les dispositions particulières et ne conserve que le principe général, dont la notion d'harmonie et d'intégration dans l'environnement : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il rappelle que l'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Toutes les autres prescriptions sont supprimées.

L'article 13 définissant les obligations en matière d'espaces libres et de plantations apporte les contraintes supplémentaires suivantes :

- maintien ou remplacement des plantations existantes par des plantations équivalentes,

- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Article 14:

Comme dans le P.O.S, il n'est pas fixé de coefficient. Dans le P.L.U., il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15:

L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est supprimé. Il était non renseigné auparavant.

3.2.9.9 La modification de 2008

Le règlement intègre des dispositions générales modifiées suite aux modifications du code de l'urbanisme.

Les articles 4 sont modifiés pour intégrer les techniques alternatives dans les possibilités de gestion de l'eau et les privilégier, conformément au SDAGE.

Les articles 6 des zones UA et UB sont modifiés concernant le recul par rapport aux chemins piétonniers. La distance de recul s'apprécie par rapport aux limites d'emprise de ce chemin et non par rapport à son axe.

Le recul par rapport aux voies publiques et privées dans la zone UB est également modifié pour s'adapter aux difficultés de la zone bâtie de PONT à MARCQ : l'implantation des façades avec un recul de 5 mètres est toujours possibles. Deux autres possibilités sont données : ces possibilités sont reprises de la zone UA : implantation à la limite d'emprise ou implantation avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

L'article 7 est totalement refondu pour rendre plus claire sa rédaction et son application. La rédaction est celle figurant au règlement national d'urbanisme. L'implantation en limite séparative est possible. Le recul est fonction de la hauteur du bâtiment Le recul minimum est réduit à 3 mètres pour permettre une forte densité et ainsi réduire la consommation d'espace naturel.

Les zones d'habitat sont protégées par un recul de 20 mètres des constructions d'activités en zones UE et 1AUE, et de 15 mètres pour les dépôts et installations diverses en zone agricole, pour permettre d'éviter les conflits de voisinage.

Dans les articles 11, le règlement fait référence à la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007, qui instaure une obligation de déclaration pour l'édification des clôtures.

Pour permettre l'implantation de systèmes fonctionnant avec une énergie renouvelable, le règlement indique dans les articles 11 que ces dispositions de l'article 11 ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour permettre l'implantation des bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs, transformateurs EDF) il n'est pas fixé de règle aux articles 11, autre que l'intégration dans le site existant.

De même il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les édifices publics dans l'article 1AU10.

Enfin, des règles devenues illégales, avec les réglementations récentes, sont supprimées du règlement du P.L.U :

- *Articles 1AU01 et 1AU02* : Le nombre minimal de 5 lots ou logements est supprimé. L'interdiction de la création de commerces de détail d'une superficie supérieure à 400 m² est supprimée.
- *Articles UB13 et 1AU13* : La règle concernant les opérations d'aménagement est supprimée.

3.2.10 Superficie des zones

Les zones urbanisées :

On remarquera ainsi que par rapport à l'ancien P.O.S., les zones urbanisées couvrent une surface nettement supérieure.

Mais le nouveau P.L.U. intègre les anciennes zones d'urbanisation future réalisées du P.O.S. dans la zone urbaine, ainsi que les zones de sport NDb réalisées.

Il faut également rappeler que le P.O.S. précédent date de 1995. Les zones UA, UB et UC couvraient alors 65,62 hectares.

Le P.L.U. de 2005, propose de reconnaître le développement de l'espace de PONT-A-MARCQ, pour ces dix dernières années, avec ces 78,63 hectares.

Les zones à urbaniser à court terme sont revues à la baisse dans le P.L.U.

Ainsi le P.L.U. prévoit 8,64 hectares d'urbanisation future à court terme, contre 13,67 dans le P.O.S. de 1995.

En revanche, le P.L.U. dessine le territoire communal à plus long terme, en proposant des zones d'urbanisation future à long terme (7,76 hectares).

Ce qui donne à PONT-A-MARCQ, une surface d'urbanisation future totale de 16,40 hectares, voulu par l'équipe municipale pour une période de 15 ans. Une grande part de l'urbanisation future se fera donc après 2008, notamment en ce qui concerne les zones 2AU, et conformément au Schéma Directeur de LILLE METROPOLE et le principe de progressivité.

Les zones d'activités voient leur surface augmentée dans le P.L.U. pour intégrer les nouvelles activités implantées dans les anciennes zones NAg du P.O.S. La surface passant de 22,32 au P.O.S. de 1995 à 32,61 au P.L.U.

La surface d'extension prévue pour ces zones d'activités est comparable à celle du P.O.S. de 1995 : 19,06 en 1995 et 18,83 au P.L.U.

Les zones naturelles :

La surface totale des zones naturelles diminue par rapport au P.O.S. (75,53 contre 89,60).

La zone N diminue par rapport à la zone NDa, en raison du schéma directeur, qui classe la totalité de la zone naturelle en zone agricole. Mais la préservation des abords des cours d'eau de PONT-A-MARCQ, voulu par la municipalité, se traduit par le classement en N de ces 11,32 hectares.

Le secteur Nsl, correspondant au même objet que le secteur NDb voit sa surface diminuée du fait de la réalisation d'une partie des équipements sportifs et de loisirs, et un besoin futur en équipements sportifs presque satisfait par les équipements actuellement présents sur le territoire communale.

Le nouveau P.L.U. permet d'intégrer la zone naturelle jusqu'au cœur des zones urbanisées et conforte ainsi la politique communale de préservation et de mise en valeur de son environnement.

Le P.L.U. de PONT-A-MARCQ, met en évidence la prise en compte de l'existant et la volonté communale de maintenir son équilibre entre l'urbanisation et l'environnement naturel, au travers de zones naturelles N beaucoup plus contraignantes en matière d'implantation de constructions, et de zones agricoles A pour la préservation de l'agriculture.

Aucune modification de surface n'est réalisée par la modification approuvée en 2008.

Un tableau récapitulatif des surfaces figure page suivante.

Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS		ANCIEN P.O.S		P.L.U.	SDDULM
P.O.S.	P.L.U.	1983	1995	2005	2002
UAa	UA	9.50	8.00	20,73	
UAb	-	11.50	21.63	-	
UBa	UB	19.00	17.91	57.90	108.00
UBb	-	4.00	3.22	-	
UC	-	8.00	14.86	-	
UE	UE	27.00	22.32	32,61	
Total des zones urbaines		79.00	87.94	111.24	108.00
NAa	1AU	10.05	-	8.64	
NAb1a	-	-	2.70	-	27.00
NAb1b-	-	-	10.97	-	
NAb2	2AU	17.12	-	7.76	
NAc	-	5.83	11.73	-	
NAg	1AUEa	-	19.06	15.85	18.00
-	1AUEc	-	-	2.98	
Total des zones à urbaniser		33.00	44.46	35.23	45.00
NC	A	63.70	49.44	58.94	69.00
NDa	N	37.00	24.00	11.32	
NDbB	Nsl	9.30	16.16	3.99	0.00
-	Nh	-	-	1.28	
Total des zones naturelles		110.00	89.60	75.53	69.00
SUPERFICIE DE LA COMMUNE		222.00		222.00	222.00



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONT A MARCQ

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Rapport de présentation après modification

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 23092024

Le président :

Luc Foutry, Président



3.2.3 La zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales (UE)

3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien des activités existantes
- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine

3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires. Elle est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

Occupation du sol :

L'article 1 est très restrictif, il interdit tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE02.

Ainsi seuls sont autorisés à l'article 2, et sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En outre, dans le secteur UEa, sont autorisés les hôtels, théâtres, services et tout hébergement en lien avec les activités en place et nécessaires à l'accueil d'apprentis.

Desserte par les réseaux :

Le règlement prévoit les mêmes contraintes d'assainissement que l'article 4 pour la zone urbaine d'habitat.

Ainsi le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

De plus, l'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Modification 2008 : Les techniques alternatives de gestion des eaux sont à privilégier, conformément au SDAGE.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Aucune surface minimale n'est exigée dans l'article UE5, afin de favoriser le développement des activités dans les limites d'une zone clairement définie par une densification plutôt que par un étalement.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a souhaité pérenniser l'intégration de la zone UE dans le tissu bâti existant en reprenant de la zone U les contraintes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des R.D, et avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

Dans le secteur UEa, tout ou partie des façades principales des constructions ou installations principales, doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer

Cette règle permet d'apporter de la souplesse et de la cohérence par rapport à l'implantation des bâtiments existants sur le site d'AGFA.

L'article UE7 donne des règles totalement spécifiques aux zones d'activités pour permettre de ne pas introduire de nuisances près des zones d'habitat : Toutes constructions, dépôts à l'air libre ou stationnement doivent être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur moins 5 mètres. Cette distance ne doit pas être inférieure à cinq mètres. Toute construction doit respecter un recul de 10 mètres de la limite des autres zones, et de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

L'article UE 8 prévoit également une distance minimale entre les bâtiments non contigus dans une même propriété, pour des raisons de sécurité et d'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes : cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

L'article 7 est modifié pour permettre d'être plus flexible notamment pour les extensions d'activités. L'implantation en limite séparative est possible. En cas de recul, il est fonction de la hauteur et doit être au minimum de 3 mètres. Mais les constructions doivent dans tous les cas observer un recul de 20 mètres des zones d'habitat, pour permettre d'éviter les conflits de voisinage, **à l'exception du périmètre indicé a.**

Dans le secteur UEa, les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise maximale au sol autorisée doit être importante afin de ne pas entraver l'extension des activités. Ainsi, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain.

Hauteur des constructions :

L'article UE 10 permet de maîtriser la perception des constructions de la zone d'activités depuis l'environnement. Il peut autoriser ou non, que les constructions qui s'y implantent soient plus hautes que les constructions à usage d'habitation environnantes.

A PONT-A-MARCQ, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. **Cependant, en secteur UEa des hauteurs plus importantes sont permises. La hauteur maximale autorisée est de 16**

mètres à l'exception d'un sous-secteur ou la hauteur est portée à 22 mètres. Cette hauteur correspond à la construction la plus haute sur le secteur.

Aspect extérieur :

L'article UE11 veut assurer une harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement. Il est ainsi rappelé que les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

~~L'article UE11 indique ensuite une liste d'interdit : les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...); les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées.~~

Cet article régleme[n]te ensuite les clôtures : à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

De plus, en secteur UEa, l'article précise la volonté de végétaliser les clôtures avec des essences locales et de permettre le passage de la petite faune.

Pour conclure, il rappelle que l'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Modification 2008 : les dispositions de l'article 11 ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables. Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs, transformateurs EDF) il n'est pas fixé de règle, autre que l'intégration dans le site existant.

Stationnement des véhicules:

L'article UE 12 prévoit la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

Il n'y a pas de critères objectifs permettant de rapporter le nombre de places de stationnement à la taille de la construction lorsqu'elle est de nature artisanale ou de services. Les besoins en stationnement diffèrent selon l'activité, selon la présence de camions, de poids lourds, d'une main d'œuvre nombreuse ou de visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les espaces verts et plantations dans la zone UE auront pour vocation d'atténuer l'impact:

- de chaque construction (bâtiments, clôtures, stationnement et dépôts éventuels).
- de la zone entière, dans le paysage.

Les objectifs d'intégration des constructions, et de maintien de la qualité de cadre de vie, sont donc traduits à l'article 13 par une liste complète de prescriptions, plus contraignante que dans les zones urbaines d'habitat :

- Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.
- Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.
- Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.
- Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

La zone UE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant correspondant aux activités déjà présentes sur le territoire communal, sa configuration générale et les besoins à venir.

Une zone UE (au Sud-Est du territoire) existante à l'ancien P.O.S a été modifiée notamment pour intégrer les entreprises créées en zone NAg :

- augmentée à l'Ouest de 3 parcelles classées à l'ancien P.O.S en NAb1b,
- augmentée au Nord-Est, pour intégrer 4 entreprises créées en zone NAg.

Une deuxième zone UE est créée par rapport à l'ancien P.O.S. Celle-ci correspond à une ancienne zone NAg au Nord-Ouest du territoire, où des activités commerciales ont été créées en 2001 (Intermarché).

Un sous-secteur UEa a été créé dans la zone afin de permettre le projet de renouvellement urbain sur l'ancien site d'AGFA GEVAERT.

3.2.3.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS		ANCIEN P.O.S		P.L.U.	SDDUL M
P.O.S.	P.L.U.	1983	1995	2005	2002
UAa	UA	9.50	8.00	20.73	108.00
UAb	-	11.50	21.63	-	
UBa	UB	19.00	17.91	57.90 57.44	
UBb	-	4.00	3.22	-	
UC	-	8.00	14.86	-	
UE	UE	27.00	2.32	32.61 15.01	
-	UEa	-	-	16.16	
Total des zones urbaines		79.00	87.94	111.24 109.73	108.00
NAa	1AU	10.05	-	8.64	27.00
NAb1a	-	-	2.70	-	
NAb1b	-	-	10.97	-	
NAb2	2AU	17.12	-	7.76	
NAc	-	5.83	11.73	-	
NAg	1AUEa	-	19.06	15.85	18.00
-	1AUEc	-	-	2.98	
Total des zones à urbaniser		33.00	44.46	35.23	45.00
NC	A	63.70	49.44	58.94 60.45	69.00
NDa	N	37.00	24.00	11.32	0.00
NDbB	Nsl	9.30	16.16	3.99	
-	Nh	-	-	1.28	
Total des zones Agricoles et naturelles		110.00	89.60	75.53 77.34	69.00
SUPERFICIE DE LA COMMUNE		222.00		222.00	222.00



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONT A MARCQ

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU**

Règlement avant modification

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 23092024.**

Le président :

Luc Foutry Président



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du Règlement d'Urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle des obligations.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE UE 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE 02.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2 – Eaux industrielles

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

3 – Assainissement**a) Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

4 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD,
- avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction, dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit

être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 niveau de combles aménageables).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération novembre 2007).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONT A MARCQ

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Règlement après modification

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 23/09/2024**

Le président :

Luc Foutry, Président



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Le secteur UEa constitue une zone d'activités économiques en lien avec le renouvellement du site AGFA GAVAERT.

Ce site repose majoritairement sur un ancien site d'activité industrielle, identifié dans la base de données BASOL, informant sur la présence potentielle de pollution des sols. La maîtrise d'ouvrage, via des études de sol complémentaires, s'engage à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle du sol et la vocation du site.

Les usagers sont invités à prendre connaissance du Titre I du règlement d'urbanisme qui précise les dispositions générales, les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone et rappelle les obligations.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait – gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En sus, dans le secteur UEa, sont admis :

- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées à l'hébergement sous réserve qu'elles soient en lien avec les activités économiques programmées sur le site.
- Les constructions principales, les annexes et extensions à vocation de commerce et activités de service à l'exception des cinémas. L'hébergement hôtelier est autorisé sous réserve d'être en lien avec les activités économiques programmées sur le site.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux (infiltration...) est à privilégier.

4 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UE 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En secteur UEa :

Tout ou partie des façades des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise publique ou des voies privées existantes ou à créer

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction, dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit

être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

Dans les périmètres indicés UEa :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est portée à 16 mètres à l'exception :

-  - Des constructions situées en bordure de la RD2549 où la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres (signalé en jaune sur le plan de zonage)
-  - Sur l'espace indiqué en rouge sur le zonage où la hauteur maximale est portée à 22 mètres.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdites :

- ~~les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),~~
- ~~les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,~~
- ~~les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...~~

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

Dans le secteur UEa :

En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune...

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum pour raison d'impératif technique.

Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe).

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (Délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007).

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'utilisation d'éléments dans le cadre d'énergies renouvelables.

Pour les bâtiments d'intérêt collectif (sociaux, culturels, sportifs), il n'est pas fixé de règle, de même pour les édifices tels que transformateurs EDF, devant s'intégrer au site existant.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 ET 99-757 et de l'arrêté du 31 Aout 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

A l'exception du secteur UEa ; Sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

Sur le secteur UEa :

Le stationnement sera réalisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées entre plusieurs destinations et sous destinations à l'échelle du secteur et devra répondre aux normes ci-après. Sous réserve de démontrer de l'incapacité de mutualisation, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des pollutions.

Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert.

Des surfaces suffisantes doivent également être réservées sur le secteur pour les zones de chargement, de déchargement, de manutention, adaptées aux besoins des établissements.

Les normes de réalisation de places de stationnement devront respecter les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination.

- Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement à l'exception de l'hébergement hôtelier et des entrepôts :

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Pour les constructions à destination d'hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher. »

- Construction à usage d'entrepôts :

Pour les constructions à usage d'entrepôts, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de permettre une plus grande agilité dans la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager d'ensemble, il est proposé de préciser la formulation réglementaire suivante :

Ces plantations pourront être regroupées en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Dans le secteur UEa, les dispositions suivantes sont également ajoutées :

Les espaces paysagers de pleine terre y compris ceux participant à la gestion des eaux pluviales doivent représenter au minimum 20% de l'emprise foncière du secteur UEa.

Les toitures des constructions principales devront être végétalisées si elles ne sont pas le support d'un dispositif de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque/solaire thermique...) sauf impossibilité technique démontrée sur les bâtiments existants et les toitures de type SHED.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le secteur UEa

A l'échelle de la zone, au minimum 40% des toitures devront être équipées d'un système de production des énergies renouvelables.

Les constructions y compris les réhabilitations devront prévoir dans leur conception un dispositif technique laissant la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur interne à la zone.

Dans leur conception, les constructions y compris les réhabilitations devront intégrer des dispositifs ou des aménagements favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs...

Annexe du règlement : liste d'essences locales

Les espèces d'arbres recommandées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels	Les haies arbustives de type naturel en mélange	Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs en mélange	Les plantes grimpantes conseillées
Alisier blanc	Aubépine épineuse	Abelia	Actinidia
Alisier torminal	Aubépine monogyne	Boule de Neige	Aristolochie
Aulne glutineux	Cornouiller mâle	Buddleia	Bignone
Bouleau commun	Cornouiller sanguin	Forsythia	Clématite
Châtaignier	Eglantier	Hibiscus	Glycine
Charme (marcescent)	Erable champêtre	Groseillier fleurs	Hortensia
Chêne pubescent ou blanc	Fusain d'Europe	Lilas	Rosier
Chêne pédonculé	Noisetier commun	Rosa	Tecomas
Chêne sessile	Pommier commun	Seringat	Vigne à vin
Erable champêtre	Poirier commun	Spirée	Vigne vierge
Erable sycomore	Prunier épineux	Berberis verts, Juliana, stenophylla	Chèvrefeuille
Erable plane	Troène commun	Cotoneaster franchetti, lacteus	Jasmin
Hêtre (marcescent)	Houx commun	Ceanothe thirsyflorus	Lierre panaché ou vert (Hedera)
Merisier	Lierre (Hedera helix)	Choysia	
Noyer commun	Viorne obier	Escallonia	
Orme	Viorne lantane	Lierre panaché (Hedera)	
Tilleul à petites feuilles		Laurier du Portugal	
Poirier commun		Laurier du Caucase	
Pommier commun		Laurier tin	
Saule blanc		Osmanthus heterophylle	
Sorbier des oiseaux		Troène de Chine	



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONT A MARCQ

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Zonage avant modification

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 23092024.

Le président : Luc Foutry, Président



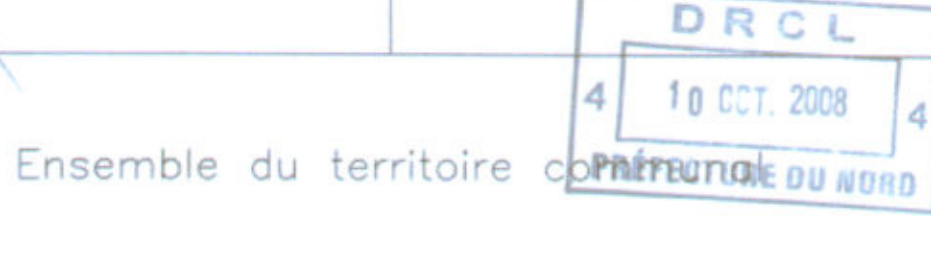
ZONAGE

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 04 Juillet 2005.

Modification approuvée par délibération
du Conseil Municipal le

SEPTEMBRE 2008

Echelle 1/2000ème



F.H.R. Etudes et réalisations d'Urbanisme.

ZONAGE

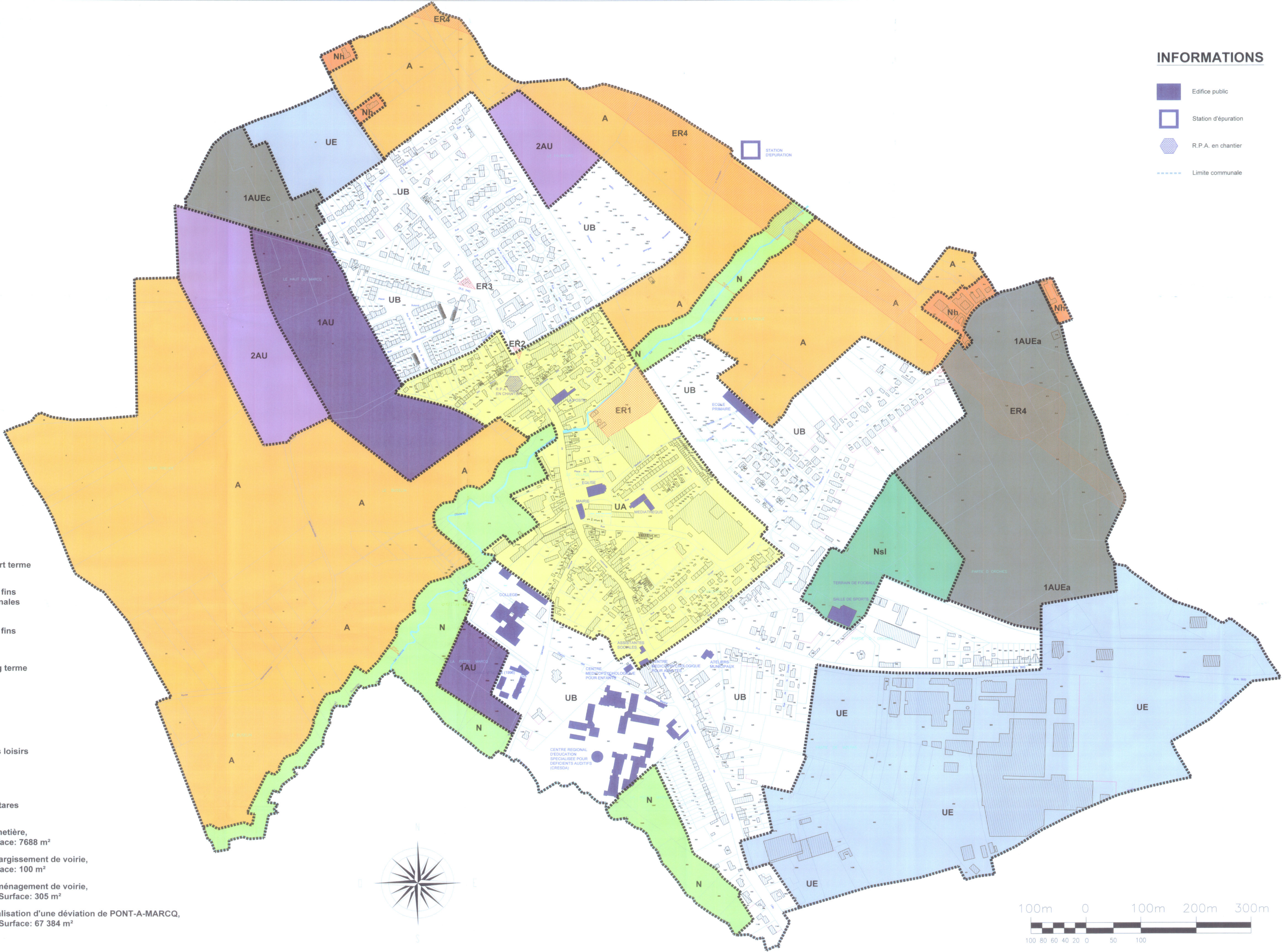
- UA** : Zone urbaine ancienne
Surface: 20.73 hectares
- UB** : Zone urbaine récente
Surface: 57.90 hectares
- UE** : Zone d'activités industrielles,
artisanales et commerciales
Surface: 32.61 hectares
- 1AU** : Zone d'urbanisation future à court terme
Surface: 8.64 hectares
- 1AUEa** : Zone d'urbanisation future à des fins
d'activités industrielles, et artisanales
Surface: 15.85 hectares
- 1AUEc** : Zone d'urbanisation future à des fins
d'activités commerciales
Surface: 2.98 hectares
- 2AU** : Zone d'urbanisation future à long terme
Surface: 7.76 hectares
- A** : Zone agricole
Surface: 58.93 hectares
- N** : Zone naturelle
Surface: 11.32 hectares
- Nsl** : Secteur naturel des sports et des loisirs
Surface: 3.99 hectares
- Nh** : Secteur naturel d'habitat
Surface: 1.28 hectares

SURFACE TOTALE DE LA COMMUNE: 222 hectares

- ER1** : Emplacement réservé pour le cimetière,
au bénéfice de la commune. Surface: 7688 m²
- ER2** : Emplacement réservé pour un élargissement de voirie,
au bénéfice de la commune. Surface: 100 m²
- ER3** : Emplacement réservé pour un aménagement de voirie,
au bénéfice du Conseil Général. Surface: 305 m²
- ER4** : Emplacement réservé pour la réalisation d'une déviation de PONT-A-MARCQ,
au bénéfice du Conseil Général. Surface: 67 384 m²

INFORMATIONS

- Edifice public
- Station d'épuration
- R.P.A. en chantier
- Limite communale





COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PEVELE CAREMBAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONT A MARCQ

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Zonage après modification

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 23092024

Le président :

Luc Foutry, Président



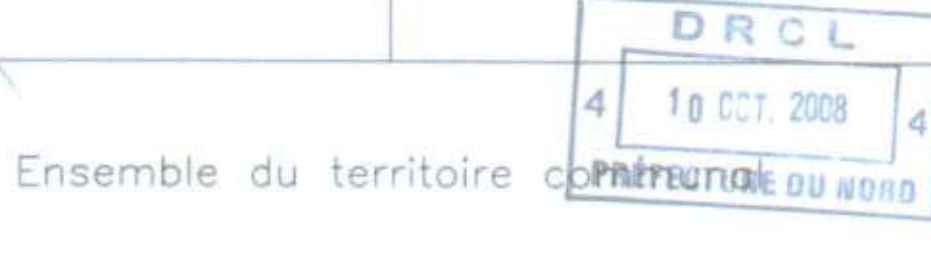
ZONAGE

P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal le 04 Juillet 2005.

Modification approuvée par délibération
du Conseil Municipal le .

SEPTEMBRE 2008

Echelle 1/2000ème



F.H.R. Etudes et réalisations d'Urbanisme.

ZONAGE

- UA** : Zone urbaine ancienne
Surface: 20.73 hectares
- UB** : Zone urbaine récente
Surface: 57.90 hectares
- UE** : Zone d'activités industrielles,
artisanales et commerciales
Surface: 32.61 hectares
- UEa** : Zone d'activités économiques en lien avec le projet
de renouvellement du site AGFA
- 1AU** : Zone d'urbanisation future à court terme
Surface: 8.64 hectares
- 1AUEa** : Zone d'urbanisation future à des fins
d'activités industrielles, et artisanales
Surface: 15.85 hectares
- 1AUEc** : Zone d'urbanisation future à des fins
d'activités commerciales
Surface: 2.98 hectares
- 2AU** : Zone d'urbanisation future à long terme
Surface: 7.76 hectares
- A** : Zone agricole
Surface: 58.93 hectares
- N** : Zone naturelle
Surface: 11.32 hectares
- Nsl** : Secteur naturel des sports et des loisirs
Surface: 3.99 hectares
- Nh** : Secteur naturel d'habitat
Surface: 1.28 hectares

Hauteur maximale autorisée de 22 mètres

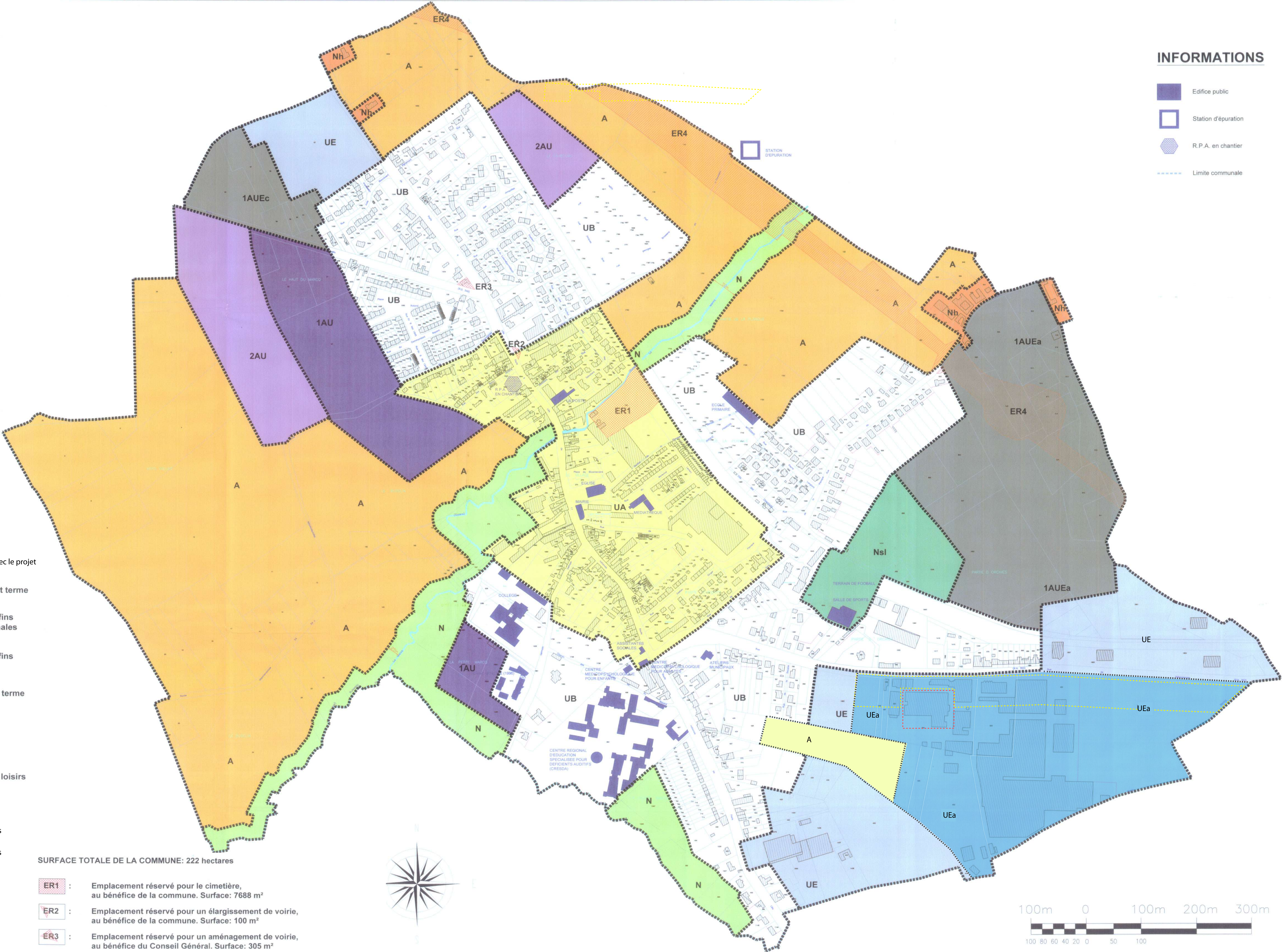
Hauteur maximale autorisée de 12 mètres

SURFACE TOTALE DE LA COMMUNE: 222 hectares

- ER1** : Emplacement réservé pour le cimetière,
au bénéfice de la commune. Surface: 7688 m²
- ER2** : Emplacement réservé pour un élargissement de voirie,
au bénéfice de la commune. Surface: 100 m²
- ER3** : Emplacement réservé pour un aménagement de voirie,
au bénéfice du Conseil Général. Surface: 305 m²
- ER4** : Emplacement réservé pour la réalisation d'une déviation de PONT-A-MARCQ,
au bénéfice du Conseil Général. Surface: 67 384 m²

INFORMATIONS

- Edifice public
- Station d'épuration
- R.P.A. en chantier
- Limite communale



Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

S²LO

REQUALIFICATION DU SITE AGFA-GEVAERT PONT-A-MARCQ / MERIGNIES

SYNTHESE DE LA CONCERTATION

Juin 2024

Vu pour être annexé à la délibération du 23092024. Luc Foutry, Président



LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA CONCERTATION

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



Une concertation au titre du code de l'environnement (article L. 121-17-1) pour associer le plus tôt possible les habitants, les associations locales, ainsi que les autres personnes concernées, à l'élaboration de certains projets d'aménagement et de construction et de documents d'urbanisme

Par délibération du Conseil Communautaire du 3 juillet 2023, le Conseil Communautaire a approuvé le lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Pont à Marcq avec le projet de réhabilitation de la friche AGFA.

Les modalités suivantes de concertation avec la population ont été définies :

- **la mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet**, en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un **affichage numérique sur le site internet** de la commune et sur celui de Pévèle Carembault.
- **la mise à disposition d'un registre** destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultables en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et aux bureaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un **affichage numérique sur le site internet** de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- **la tenue d'une réunion publique** de présentation et d'échanges autour du projet.



LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

12 Avril 2024
Réunion publique



1 Avril 2024

1 Juin 2024

Concertation

DOCUMENTS À CONSULTER

Brochure de présentation - Projet de requalification du site Agfa-Gevaert-
Avril 2024 pdf 2,79 Mo
Cette brochure vous présente en détail le projet de Pévèle Carembault pour le site, le périmètre,
les ambitions et les nécessaires modifications au PLU de Pont-à-Marcq [🔗](#)

ANNEXE 1 - Notice explicative Déclaration de Projet pdf 4,02 Mo
Notice explicative Déclaration de Projet [🔗](#)

ANNEXE 2 - Synthèse modifications PLU pdf 2,13 Mo
Synthèse des modifications du PLU de la Ville de Pont-à-Marcq dans le cadre de la Déclaration
de Projet [🔗](#)

ANNEXE 3 - Avis MRAE 25 mars 2024 pdf 165 ko
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale - 25 mars 2024 [🔗](#)

- **Mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet**, en mairie de PONT-A-MARCQ, dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, et **affichage numérique** sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault.
- **Mise à disposition du public** dans la mairie de Pont à Marcq, les locaux de Pévèle Carembault et le site dédiée, **des registres papiers et numériques**.

Contenu de la plateforme de concertation : <https://concertation.plui.pevelecarembault.fr/processes/projet-AGFA/f/9/meetings/1>

LES DISPOSITIFS DE COMMUNICATION AUTOUR DU PROJET



En complément du cadre règlementaire, la Pévèle Carembault et ses partenaires ont déployé différents supports d'information à destination du public.



Pévèle Carembault Le Mag'

Publication sur le site Pévèle Carembault

Impression et distribution d'une brochure

Publications sur les réseaux sociaux (Facebook, LinkedIn)

- En chiffre:
- Distribution du Pévèle Carembault le Mag' en 46000 exemplaires
 - Impression de la brochure en 1000 exemplaires
 - 694 vues sur le site internet Pévèle Carembault



LA PARTICIPATION PENDANT LA CONCERTATION

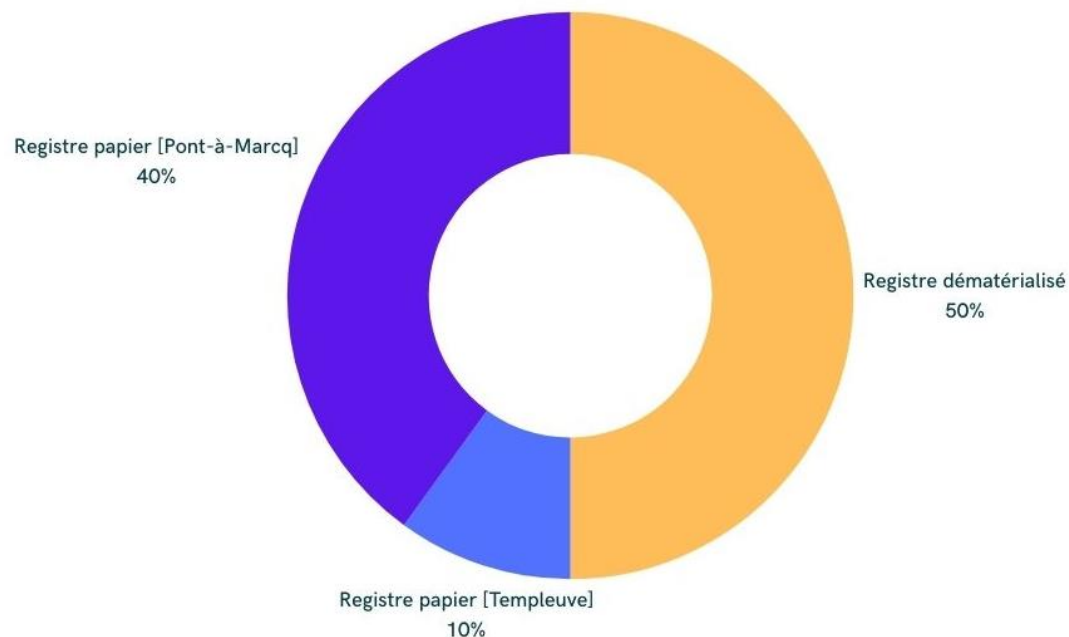
Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

75
participants à la réunion
publique

694
vues sur le site internet Pévèle Carembault

10
contributions/avis sur les registres

MODE DE CONTRIBUTION



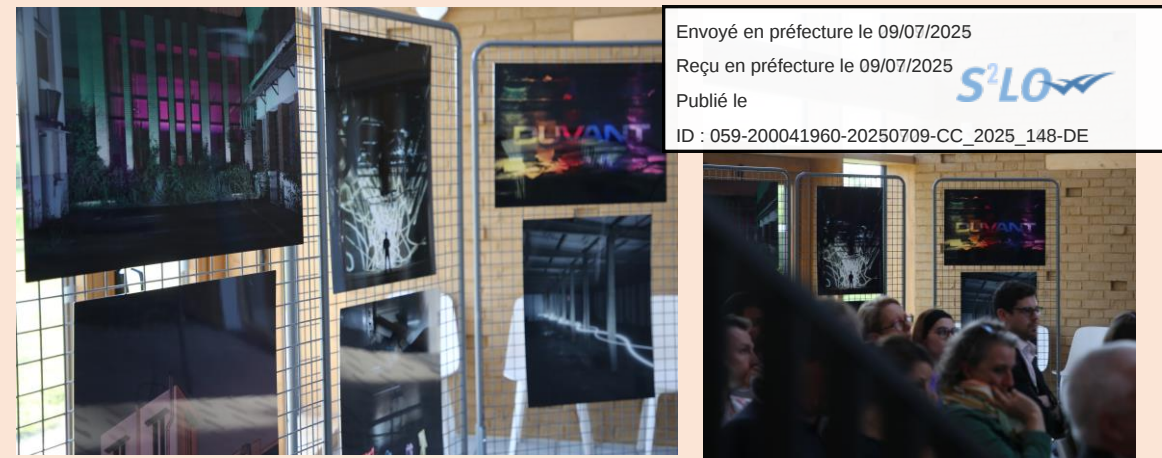
CONTENU DES CONTRIBUTIONS

- **PROGRAMMATION:**
 - Questionnements sur le statut et l'usage du chemin de Molpas (3 avis)
 - Interrogations relatives à l'usage/la propriété de terrains agricoles vis-à-vis de la programmation du projet (1 avis)
- **NAMING:** Intérêt d'imaginer un nouveau nom pour le site (2 avis)
- **BRUIT:** Craintes de nuisances liées au trafic routier (1 avis)
- **INFORMATION/COMMUNICATION :** Volonté d'obtenir des informations pour suivre l'avancée du projet/ou implanter des activités sur le site (3 avis)

FOCUS SUR LA REUNION PUBLIQUE

Une réunion publique a eu lieu le 12 avril 2024 pour présenter le projet. L'ensemble des habitants de Pévèle Carembault a été convié. Différents supports ont été utilisés notamment (publication sur site + réseaux sociaux, courrier diffusé en toute boîte aux riverains, diffusion dans les communes de Pévèle Carembault ...)

- **Présentation de l'avancée du projet**
- **Zoom sur le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la ville de PONT-A-MARCQ**



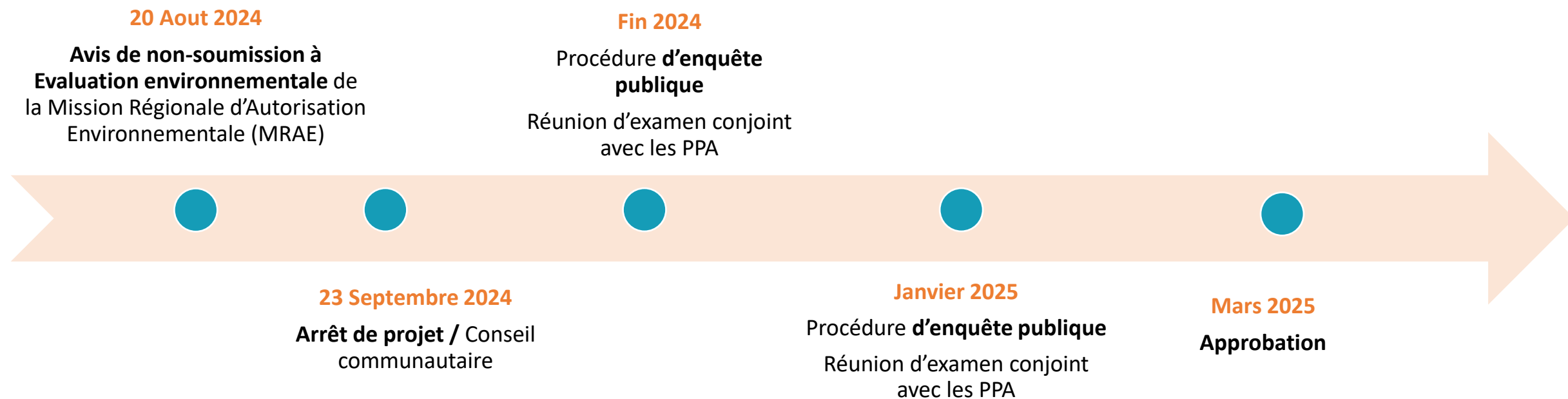
Exposition **sur AGFA** mise en place durant la réunion publique qui s'est tenue à Terrabundo

QUESTIONNEMENTS

(cf intégralité des questions/réponses en annexes)

- 1/Délimitation de la zone de maraichage
- 2/Que deviennent les AMI d'entreprises montés en 2022 ?
- 3/ Quid de la place des associations dans le projet ?
- 4/ Quel est le coût de l'opération et le financement ?
- 5/ Pourquoi ne pas s'appuyer sur le site pour développer le tourisme ?
- 6/ A-t-on des exemples de reconversion de site semblable ?
- 7/ Est ce qu'en fin de projet il est prévu de changer le nom pour qu'il soit approprié ?
- 8/ Pourquoi ne pas faire venir des laboratoires et des universitaires ?
- 9/ Quid de la circulation ? Prise en charge d'aménagement pour la sécurité = notamment pour faire ralentir sur la voie départementale.
- 10/ Est ce que la cuisine centrale va être uniquement alimentée par le maraichage ou élargissement aux autres maraichers locaux ?
- 11/ Pourquoi ne pas prévoir un musée de la photographie qui permettrait de respecter la mémoire du site, usine comme bataille ?

Les étapes de la procédure de Déclaration de Projet pour mettre en compatibilité le PLU de Pont-à-Marcq



- réunion d'examen conjoint des PPA (3 mois) afin de recueillir leurs avis sur le dossier et éventuel passage en CDPENAF (de octobre a decembre et réunion en decembre)
- organisation de l'enquête publique (15 j en l'absence de EE)
- délibération de l'EPCI après rapport du commissaire enquêteur



Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



ANNEXES

Intérêts du projet et pour la suite de la concertation du projet AGFA

 **MARIE LAURE MEUNIER** | 31/05/2024 20:10

Beau travail et projet. Très intéressée pour participer à la suite de la concertation, merci de bien vouloir nous envoyer les informations sur la suite : enquête publique 2025 et temps de concertation. Dans le cadre de notre projet d'Épicerie Sociale et Solidaire Sol'épices, nous proposerons une 1ere, 2eme vie et réfléchissons à la 3eme vie (transformation sur AGFA?) de nos produits. Dommage, nous avons loupé la 1ère réunion, la présentation du projet et l'inauguration du siège CCPC.

 12



 0

 12

Suivre

Nuisances du site

 **andre gard** | 26/04/2024 09:44

Avec 800 emplois à la clé plus les personnes qui viendront visiter, plus les camions venant livrer le site, cette nouvelle structure va engendrer beaucoup de nuisances dans le centre de pont-a-marcq !, car bien entendu la rocade ne sera pas tjs utilisée.

La route principale de cette commune est actuellement déjà bien encombrée !.

Que pensent nos "EXPERTS" et les élus de PaM de toutes ces nuisances supplémentaires ?.

 12



 0

 12

Suivre

Création d'un verger communautaire pédagogique

 **Gilles FEVRIER** | 25/04/2024 10:26

L'association des vergers de Pévèle - Scarpe (300 adhérents) propose la réalisation d'un verger communautaire - pédagogique. A l'image d'Abeilles en Pévèle, nous pourrions développer des ateliers pédagogiques sur le thème des arbres fruitiers (plantation, taille, greffe, connaissance des variétés). Notre association a été primé dans le cadre du Programme Alimentaire Territorial.

Plus d'informations sur le lien [Site Internet](#)

A votre disposition pour en discuter
Gilles FEVRIER
Président
0681839514

 12



 0

 12

Suivre

Référence : plui-PROP-2024-04-84
Numéro de version 1 (sur 1) [voir les autres versions](#)
[Vérifiez l'empreinte numérique](#)
[Partager](#)

Site Agfa Gevaert

 **Antonio CONTRAFATTO** | 10/04/2024 09:50

Bonjour, le projet de la CCPC de centraliser le corps des actions de communauté de communes sur le site Agfa Gevaert m'invite à imaginer de le renommer afin que ce naming corresponde au rôle central de vie du territoire. La vitrine en fait de la CCPC.

Bonne journée

Antonio Contrafatto

Membre du CODEV

 13



 1

 13

Suivre

Référence : plui-PROP-2024-04-82
Numéro de version 1 (sur 1) [voir les](#)

➤ Avis des registres papiers

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

S²LO

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

Bonjour,

Nous aimerions avoir des précisions sur ce qui est envisagé concernant l'usage du chemin de Nelpas dans le cadre du projet AGFA.

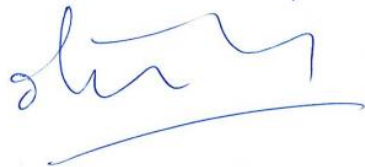
C'est un sujet à aborder, nous semble-t-il, avec tous les propriétaires des parcelles desservies par ce chemin privé.

Cordialement

Denise et Olivier DELANNOY

61 Rue Nationale

59710 PONT A MARCQ



Pont-à-Marcq

Lors de la réunion de concertation publique du 12 Avril concernant le projet de qualification du site AGFA, nous avons découvert les différents axes de réalisation de celui-ci. L'un d'eux a particulièrement retenu mon attention : l'axe de mobilité douce.

En effet, une propriété étant limitrophe de ce projet, je m'interroge sur une éventuelle mutualisation du chemin de Nelpas.

Le chemin privé, appartenant pour partie aux différents riverains et d'une largeur restreinte. Sachant qu'à l'heure actuelle la circulation des véhicules des riverains est déjà délicate. Dans la majorité de la longueur du chemin, une voiture ne peut croiser un piéton.

Une fréquentation plus importante de piétons, cycles ou autres pourrait donc de véritables problèmes de sécurité des usagers.

Jérôme Sarré
Chemin de Nelpas
59710 PONT A MARCQ

Pont-à-Marcq

Pont à Marcq le 7/04/2024

Dans le cadre du développement du quartier "Agfa" et des différentes réflexions sur la viabilité autour de celui-ci, nous sommes demandeurs d'informations afin de nous rassurer sur certaines conjectures qui circulent.

Nous souhaitons clarifier notre position sur le statut du chemin de Dolpas.

Notre maison y est en digueement et notre servitude, lorsque nous sortons, à pied ou en voiture est déjà, à l'heure actuelle un vrai sujet (malgré un panneau à l'entrée du chemin). Nous n'arrivons pas à régler la vitesse de façon responsable de certains usagers (livreurs, entreprises ...)

La servitude de passage du chemin est historique et ne concerne que les usagers achets. Cette servitude ne peut nous concerner et s'exerce sur un terrain qui nous appartient et que nous entretenons à nos frais. Il est pour nous inenvisageable qu'un quelconque passage de piétons ou vélos puisse être autorisé.

Dans ce projet, et compte tenu de la possibilité d'accès par l'av. du gal De Gaulle qui va s'ouvrir aux terrains situés à l'arrière de site Agfa, la servitude d'usage du chemin de Dolpas pourrait être levée sur certains terrains. Nous pourrions ainsi fermer celui-ci et donc garantir la sécurité, la tranquillité de ses habitants et la préservation des patrimoniers de ceux-ci.

Cordialement

Nicole-Bénédicte et Philippe Dubois
Syndic National
Chemin de Dolpas
Pont à Marcq

Pont-à-Marcq

Le 31 mai 2024

Notre famille est propriétaire des parcelles 112, 111.
cadastres A 1350 et 1351.

Au regard du projet de requalification du site, ces parcelles seront destinées à du paturage et du maraîchage.

Du fait que ces 2 parcelles restent agricoles, nous souhaitons rester propriétaires et continuer la location de nos terrains sous forme de bail fermage.

Consorts Thakewym 818, Rue de Dolpas → Propriétaire
Herignies 59710 N° 112
Jean. Joël Bluchart. Rue de la Ferrière → Propriétaire
Herignies 59710 N° 111

Pont-à-Marcq

- Être au courant du groupe de travail.
- eric.maka@orange.fr

Templeuve

Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le

ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

S2LO

➤ Compte rendu de la réunion publique du 12/04/2024

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE

L'objet de la réunion publique : présentation du projet AGFA et de la procédure de déclaration de projet valant mise en conformité du PLU.

La présentation projetée est annexée à ce présent compte rendu.

Environ 75 personnes (élus, chefs d'entreprise, associations et habitants ont participé à l'évènement).

Introduction de monsieur Foutry =

Monsieur le Président retrace l'historique du dossier à partir du moment où le site est acheté via l'EPF par la communauté de communes. Il est important d'informer le public de l'existence de ce tiers avec qui Pévèle Carembault a signé une convention qui les lie pendant 10 ans. Cette durée permettra à la collectivité de se donner le temps de réfléchir au projet en fonction des enjeux du 21ème siècle, des besoins du territoire en matière de développement économique.

Monsieur le Président replace le contexte de la réunion publique et de la concertation en général qui aura lieu jusqu'à début juin et a pour objectif de prendre en compte les avis des habitants et riverains du projet.

Marion Gazet, chef de projet de la reconversion du site AGFA présente le projet, les partenaires du projet, le budget et le calendrier (La présentation projetée est annexée à ce présent compte rendu).

Il est précisé que le diagnostic archéologique va démarrer avant l'été. Ce diagnostic s'assimile à des pré-fouilles dans la partie encore occupée par l'agriculture. Dans le cas où l'organisme qui réalise les fouilles trouve des vestiges, le périmètre des fouilles devra s'élargir pour aller chercher dans l'emprise du bâtiment ce qui aura pour conséquence de retarder les travaux.

Le public est également informé de la date de démarrage des travaux de démolition qui commenceront en septembre ou en décembre 2024 et auront lieu sur une durée de 10 mois.

Suite à la présentation, la place est faite pour les questions du public :

1/Délimitation de la zone de maraîchage = une riveraine du projet demande des précisions sur la délimitation exacte des parcelles de maraîchage. RAS

2/Que deviennent les AMI d'entreprises montés en 2022 ?

Pévèle Carembault a fait un AMI et a retenu une dizaine d'entreprises sur les 50 entreprises candidates. A ce stade du projet, elle travaille encore avec ces entreprises à la définition des besoins. 95% de ces entreprises sont toujours volontaires pour intégrer le site mais à ce jour, rien n'est signé.

Ces entreprises ne prendront néanmoins pas toute la place. Pévèle Carembault relancera donc au moment opportun une autre AMI pour faire venir des entreprises qui correspondent à la philosophie du site.

3/ Quid de la place des associations dans le projet ? Elles voudraient avoir leur place.

Réponse = la vocation du site est d'accueillir et créer des emplois et 3000 m² sont réservés aux associations et à la solidarité car là où on crée de l'économie on doit créer le partage : il est donc prévu la mise à disposition d'outils logistiques pour les associations de distribution de nourriture.

Le site a également une vocation de transmission de savoir.

D'une manière générale, Pévèle Carembault s'attachera à développer les activités liées à l'économie circulaire sur ce site. D'ailleurs, cette particularité est déjà prise en compte dans le cadre du chantier puisque pour la démolition, Pévèle Carembault demande à l'EPF de recycler tous les matériaux qui peuvent l'être dans le cadre.

Les associations ont donc toute leur place si elles créent de l'emploi.

4/ Quel est le coût de l'opération et le financement ?

130 millions d'euros en tout qui seront financés par un partenariat public / privé et des financements d'institutions partenaires (cf présentation)

5/ Pourquoi ne pas s'appuyer sur le site pour développer le tourisme ? pour développer un sentiment d'appartenance au territoire.

Madame la Présidente de l'association historique de la Pévèle propose de développer une vitrine du territoire dans AGFA.

6/ A-t-on des exemples de reconversion de site semblable ?

Five cail ressemble un peu à ce projet.

7/ est ce qu'en fin de projet il est prévu de changer le nom pour qu'il soit approprié ?

Par respect pour les gens qui ont travaillé sur le site peut être garder dans une partie le nom agfa

8/ Pourquoi ne pas faire venir des laboratoires et des universitaires ?

= reponse = Le territoire a effectivement un besoin en école d'apprentissage (aménagement intérieur par exemple). L'idée sera développée.

9/ Quid de la circulation ? Prise en charge d'aménagement pour la sécurité = notamment pour faire ralentir sur la Départementale.

Réflexion pour sécuriser les voies douces en cours et partenariat avec le Département a mettre en place.

+ mise en place de radar fix

10/ est ce que la cuisine centrale va être uniquement alimentée par le maraichage ou élargissement aux autres maraichers locaux ?

Oui, elle sera alimentée par le local, les terrains à l'arrière du site ne suffiront pas.

11/ pourquoi ne pas prévoir un musée de la photographie / permettrait de respecter la mémoire du site, usine comme bataille



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc », réalisé par la
communauté de communes Pévèle Carembault,
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq (59)
pour la réalisation d'un quartier d'activités du 21ème siècle
« 100 % fertile »**

n°GARANCE 2024-7757

Avis conforme
rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 19 mars 2024, en présence de Christophe Bacholle, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Valérie Morel et Pierre Noualhaguet.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 2 mai 2023 portant cessation de fonction et nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté de communes Pévèle Carembault, le 25 janvier 2024 relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq (59) pour la réalisation d'un quartier d'activités du 21ème siècle « 100 % fertile » dans le cadre de la réhabilitation de la friche Agfa-Gevaert ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 4 mars 2024 ;

Considérant ce qui suit :

1. la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq pour permettre un projet de quartiers d'activités du 21^e siècles « 100 % fertile » dans le cadre de la réhabilitation du site industriel Agfa-Gevaert, sur une emprise de 17 hectares, consiste à créer un secteur UEa au sein de la zone UE pour adapter les règles de construction et à reclasser 1,3 hectare en zone A (agricole), classé en zone UE et EB, pour une activité de maraîchage ;
2. le terrain à aménager est concerné par un site pollué Basol (ancien site industriel Agfa-Gevaert). Il convient de justifier que les nouvelles activités prévues (hébergement, commerces, théâtre, accueil d'apprentis, maraîchage...) peuvent s'y implanter sans risque pour la santé et que les usages sensibles seront évités conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles ;
3. l'auto-évaluation n'examine pas les enjeux relatifs à la pollution des sols ;
4. le projet, sur une emprise de plus de 10 hectares, fera l'objet d'une étude d'impact. Un inventaire faune-flore était en cours lors du dépôt du formulaire ;
5. une évaluation environnementale commune à la mise en compatibilité du PLU et au projet pourra utilement être menée et permettra de proposer, pour les différents impacts identifiés, les mesures qui relèvent du document d'urbanisme des mesures qui relèvent de la mise en œuvre du projet ;
6. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité pour la réalisation du quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100 % fertile » du plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq, susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, doit être soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 19 mars 2024,

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR



Mission régionale d'autorité environnementale
Région Hauts-de-France

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par
la communauté de communes Pévèle Carembault,
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq (59)
pour la réalisation d'un quartier d'activités du 21ème siècle
« 100 % fertile »**

n°GARANCE 2024-8142

**Avis conforme
rendu en application**

du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 059-200041960-20250709-CC_2025_148-DE



La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 19 mars 2024, en présence de Philippe Ducrocq, Philippe Gratadour, Guy Hascoët et Anne Pons.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 5 juillet 2024 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté de communes Pévèle Carembault, le 16 juillet 2024 relatif à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq (59) pour la réalisation d'un quartier d'activités du 21ème siècle « 100 % fertile » dans le cadre de la réhabilitation de la friche Agfa-Gevaert ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 9 août 2024 ;

Considérant ce qui suit :

1. la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq pour permettre un projet de quartiers d'activités du 21^e siècles « 100 % fertile » dans le cadre de la réhabilitation du site industriel Agfa-Gevaert, sur une emprise de 17 hectares, consiste à créer un secteur UEa au sein de la zone UE pour adapter les règles de construction et à reclasser 1,3 hectare en zone A (agricole), classé en zone UE et EB, pour une activité de maraîchage ;
2. le projet de quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100 % fertile » fera l'objet d'une étude d'impact soumise à évaluation environnementale préalablement à sa mise en œuvre laquelle examinera notamment les enjeux de biodiversité et de pollution des sols du secteur de projet afin d'aboutir à un projet de moindre impact ;
3. un sous-secteur UEa est intégré à la zone UE. Ce sous-secteur constitue la zone d'activité économique en lien avec le renouvellement du site AGFA GAVAERT. Le règlement du sous-secteur UEa mentionnera la présence potentielle de pollution et imposera à tout aménageur de réaliser une étude de sols permettant de s'assurer de la compatibilité du projet avec le niveau de pollution résiduelle du site, conformément à la méthodologie nationale en matière de gestion des sites et sols pollués ;
4. l'activité de maraîchage et le projet de crèche concernent des parcelles qui ne sont pas dans le périmètre de l'activité industrielle historique ;
5. des investigations complémentaires sont prévues, notamment :
 - au droit des terres agricoles destinées au maraîchage (qui alimentera les circuits-courts et la cuisine centrale de la zone d'activités) afin de s'assurer que ces terres ne sont pas polluées par les retombées des rejets atmosphériques de l'activité industrielle historique ;
 - au droit du secteur envisagé pour accueillir une crèche afin de confirmer l'absence de pollution des sols et des gaz des sols. Il est rappelé qu'en application de la circulaire du [8 août 2007](#) relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, la construction d'établissements sensibles tels que des crèches doit être évitée sur des sites pollués. En conséquence, si les investigations ne permettaient pas de confirmer l'information selon laquelle le secteur envisagé n'aurait jamais accueilli d'activité polluante, un site alternatif devrait être envisagé pour l'emplacement de la crèche ;
 - sur les espaces verts ou les bassins d'infiltration afin de s'assurer que la pollution résiduelle éventuellement en présence n'est pas de nature à remettre en cause le principe d'infiltration des eaux pluviales ;
6. les résultats des investigations alimenteront un plan de gestion et une évaluation des risques sanitaires permettant d'identifier le cas échéant, des mesures de gestion complémentaires et de démontrer la compatibilité des usages retenus avec le niveau de pollution résiduelle ;
7. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité pour la réalisation du quartier d'activités du 21ème siècle « 100 % fertile » du plan local d'urbanisme de Pont-à-Marcq n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 20 août 2024

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Pevele-Carembault | CCPC
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	CC_2024_195
Objet :	Arrêt de projet et bilan de concertation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Pont-à-Marcq avec le projet d_AGFA
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-09-26 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.4 - Aménagement du territoire
Identifiant unique :	059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_0.xml	text/xml	2.4 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : CC_2024_195.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	165.4 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 1 Lancement.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	307.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 2 Notice explicative.pdf Nom métier : 99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_3.pdf	application/pdf	3.7 Mo
Document principal (Délibération) Nom original : 3 Rapport de presentation avant modif.pdf	application/pdf	1.9 Mo

Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_4.pdf		
Document principal (Délibération)		
Nom original : 4 Rapport de presentation apres modif.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_5.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	537.4 Ko
Nom original : 5 Reglement avant modification.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_6.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	294.4 Ko
Nom original : 6 Reglement apres modification.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_7.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	630.5 Ko
Nom original : 7 Zonage avant modification.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_8.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	2.4 Mo
Nom original : 8 Zonage apres modification.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_9.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	1.1 Mo
Nom original : 9 Bilan de concertation.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_10.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	2.6 Mo
Nom original : 10 1er MRAE.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_11.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	168.6 Ko
Nom original : 11 2e MRAE.pdf		
Nom métier :		
99_DE-059-200041960-20240926-CC_2024_195-DE-1-1_12.pdf		
Document principal (Délibération)	application/pdf	169.9 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
En attente d'etre postee	26 septembre 2024 à 09h59min39s	Dépôt dans un état d'attente
Posté	26 septembre 2024 à 10h26min25s	La transaction a été postée par l'agent télétransmetteur Lorena
En attente de transmission	26 septembre 2024 à 10h28min33s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	26 septembre 2024 à 10h28min36s	Transmis au MI
Acquittement reçu	26 septembre 2024 à 10h28min48s	Reçu par le MI le 2024-09-26