

PA10

RÈGLEMENT DU PROJET URBAIN

PREAMBULE

Le présent règlement vient en complément de la zone UEa du PLU de la commune de Pont-à-Marcq et de la zone UG du PLU de la commune de Mérignies. Ce règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toute construction dans le projet de requalification du site AGFA, ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonie du projet.

L'aménageur et ses acquéreurs, ou éventuellement les locataires des parcelles sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation de hauteur et d'aspect déterminé aux articles suivants.

Le règlement est indissociable du plan de composition (PA4) joint.

Rôle de l'urbaniste en chef :

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses, il a été prévu l'intervention de l'urbaniste en chef, chargé des missions suivantes :

ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS EN PHASE DE CONCOURS OU CONSULTATIONS

- Production d'un avis écrit sur le cahier des charges, identifiant les éventuelles incohérences avec les prescriptions de la fiche de lot, - Production d'une note d'analyses/ avis sur les projets sous la forme d'une note comparative utilisant les éléments produits par les architectes.
- Participation au jury de concours le cas échéant.

EN PHASE CONCEPTION/RÉALISATION

Une fois les projets retenus, le groupement sera chargé de contrôler le respect des prescriptions du CPAUPE et de la fiche de lot par chacun des constructeurs et leurs prestataires respectifs (architectes, bureaux d'études, entreprises...) lors de la conception des programmes jusqu'au chantier :

- Vérification du respect du projet au fur et à mesure de l'avancement de la conception des bâtiments et des espaces extérieurs,
- Vérification des interfaces architecturales entre les différents programmes,
- Suivi de la cohérence entre les espaces publics et les espaces extérieurs ouverts des différents programmes (cohérence des espaces communs, organisation des passages, accès...),
- Examen des échantillons de matériaux et des prototypes le cas échéant.

A chaque étape, le groupement produit une analyse croisée avec le tableau de suivi issu de la fiche de lot rempli par les concepteurs.

RYTHME ET ORGANISATION DES ÉCHANGES

3 réunions en présentiel en phase études : jury / présentation projet / pré PC / 4 réunions en phase travaux : validation des prototypes sur chantier, validations de la mise en œuvre des aménagements paysagers, conformité architecturale au PC initial en fin de chantier.

Pour plus de flexibilité dans les échanges, des réunions complémentaires en visio pourront être réalisés au besoin sur les autres étapes de suivi.

LIVRABLE

A chaque étape du projet : 1 note d'analyse sous forme de tableau synthétique, permettant à la CCPC d'apprécier le respect des contraintes et des objectifs urbains et proposant des prescriptions à formuler au constructeur. Pour le suivi de la réalisation, 1 compte rendu illustré après présentation des prototypes. Rendu sous 15 jours à compter de la réception du dossier à analyser.

CADRE GENERAL DU REGLEMENT

Orientations architecturales de la requalification du site AGFA :

L'ancien site AGFA Gevaert est doté de beaux exemples d'architecture art déco des années 1930, témoignage d'un patrimoine à mettre en valeur.

C'est en référence à ce patrimoine qu'est établi le présent règlement, préconisant une architecture sobre et durable.

Pour les constructions neuves, l'aménageur et son équipe souhaite des bâtiments de qualité implantés judicieusement sur la parcelle.

Le présent règlement est applicable à tous les lots privés.



1. Article R151-21

Conformément aux PLU de Pont-à-Marcq et de Mérignies, l'article R 151-21 du code de l'urbanisme s'applique à l'échelle du périmètre global du projet :

" Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose"

2. Subdivision des lots

Le plan de composition (PA4) représente les limites foncières projeté du projet urbain, inscrit dans le présent permis d'aménager. Toutefois, il est intégré au cerfa que la création de 35 lots est possible. En ce sens, la création de lots supplémentaires devra faire l'objet d'une division conformément à l'article R. 442-21 et L 442-10 et suivants. Les lots concernés par une subdivision sont les suivants : lot 10 ; lot 11 ; lot 12 ; lot 13 ; lot 14 ; lot 16 ; lot 17.

3. Clôtures en limite de lots

Le projet de requalification du site AGFA prévoit dans l'aménagement des espaces extérieurs une sécurisation de la zone de production avec un système de clôtures, et d'accès par portails et portillons. Dans un but de sécurisation et de protection du secteur économique, la mutualisation des clôtures est prévue à l'échelle de l'ensemble de la zone de production. Il est donc strictement proscrit par le présent règlement la création de clôtures en limite des lots privés. Dans le cas d'une subdivision d'un lot en plusieurs lots, il est donc interdit de clôturer ces derniers. Des conventions devront donc être mise en place pour partager les espaces de livraisons extérieurs intégrés au lot.

4. Gestion du stationnement

Le projet de requalification du site AGFA prévoit la création de stationnements paysagers mutualisés à l'échelle du site et correspondant aux besoins des lots constructibles. Les stationnements sont répartis dans les deux secteurs de projet du cœur actif et de la zone de production.

Il n'est pas autorisé la création de stationnements en extérieur des lots privés. Elle est autorisée à l'intérieur des lots privés lorsque les places sont intégrées aux constructions. L'ensemble des stationnements liés aux besoins des entreprises doivent être prévus dans les places mutualisés.

Il n'est pas autorisé d'installer un système de privatisation des places de stationnements au droit des bâtiments. L'ensemble des places de stationnements sont mutualisés et ne sont pas nominatives.

5. Traitement des façades sur le cœur actif

Le projet de requalification du site AGFA prévoit la création d'une place centrale, comme lieu d'intensité au cœur de la zone ouverte au public – le cœur actif. Les lots privés qui seront adressés sur le cœur actif devront offrir une visibilité importante de leur activité sur l'espace public. Les façades adressées sur le cœur actif devront être largement vitrées et transparentes pour mettre en avant l'attractivité de ce lieu d'usage destiné au public.

6. Préservation du patrimoine architectural

Le site AGFA possède plusieurs bâtiments patrimoniaux majeurs véritables vestiges de l'architecture art déco des années 1930. La Coulée, la Chaufferie (lot 1 et 2) en sont les principaux témoins. Pour les bâtiments existants majeurs (la Coulée, la chaufferie, le restaurant, l'atelier menuiserie), il faudra préserver l'écriture architecturale des bâtiments.

L'isolation par l'intérieur sera à privilégier pour permettre la préservation des façades patrimoniales. Dans le cas d'une déconstruction partielle des façades, l'emploi de matériau pérenne et de matériaux biosourcés ou géo-sourcés devront être privilégiés.

La qualité architecturale des bâtiments existant devra être préservé. En ce sens, l'urbaniste en chef au travers des fiches de lots permettra d'établir les grandes lignes de l'ambition architecturale à préserver. Le choix des matériaux, et des compositions de façades sera à vérifier par l'urbaniste en chef au travers d'un prototype à l'échelle 1 :1.

7. Raccordement aux réseaux

Les branchements sont assurés pour chaque parcelle en limite de chaque lot, défini au plan des réseaux divers (PA8). Les coffrets techniques seront disposés en limite de propriété. Le raccordement aux réseaux prévus en limite est obligatoire. Le raccordement des constructions est à la charge des acquéreurs.

8. Traitement des espaces de stockage

Le stockage en extérieur ne sera autorisé que sous réserve d'un dispositif architectural respectant les prescriptions réglementaires au PLU, et dans le cadre d'une consultation de l'urbaniste en chef pour garder une cohérence globale du projet d'ensemble.

9. Stockage des déchets

Le stockage des déchets à l'extérieur des bâtiments n'est pas autorisé. Le stockage des déchets devra être intégré dans l'emprise des bâtiments des lots privés. Le projet intègre au sein du lot 15 la création d'un espace dédié à la gestion des déchets valorisables du site de projet.

10. Traitement des éléments techniques

L'ensemble des lots privés seront raccordés au réseau de chaleur du projet urbain. Ainsi, les bâtiments des lots privés devront intégrer une sous-station permettant leur connexion au réseau. L'ensemble des éléments techniques seront à intégrer dans l'emprise des bâtiments.