



VILLE DE
PONT-A-MARCQ

1.4 Rapport de présentation Justifications

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération en
date du : *02/03/2026*

*LUC FOURRY, Président de Pévèle
Carembault*



Table des matières

1.	La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme d'ordre supra-communaux	4
1.1	Eléments de cadrage juridique	4
1.1.1	Compatibilité avec les grands principes du SCOT	4
1.1.2	Atteinte des objectifs de réduction de la consommation foncière	16
2.	Les justifications des choix retenus dans le PADD	21
2.1	La genèse du PADD	21
2.2	Explication générale du PADD	21
2.3	Explication des choix retenus au sein des orientations	23
3.	Les justifications du dispositif réglementaire	28
3.1	Les motifs de délimitation des zones	28
3.1.1	Les zones urbaines	28
3.1.2	La zone à urbaniser	36
3.1.3	La zone naturelle	40
3.2	Méthodologie et construction du règlement	45
3.2.1	La forme du règlement	45
3.2.2	Les grands objectifs poursuivis par la phase réglementaire	46
3.3	Présentation des dispositions générales	47
3.4	Le dispositif réglementaire par zone	52
3.4.1	Les dispositions communes à chaque zone	53
3.4.2	Les zones urbaines	57
3.4.1	La zone à urbaniser	69
3.4.2	La zone agricole	73
3.4.3	La zone naturelle	77
3.4.4	Synthèse des règles	80
4.	Le bilan des surfaces	82
5.	Les emplacements réservés	83
6.	Les outils de protection réglementaires mis en place par le PLU	84
6.1	La protection au titre des éléments paysagers	84
6.1.1	La protection d'éléments ponctuels paysagers	84
6.1.2	L'identification des éléments bâtis	84
6.1.3	Les chemins à laisser ouverts au public	85
6.1.1	Le classement en Espace Boisé Classé	85

6.1	Justification du Périmètre d'Attente d'un projet d'Aménagement Global	87
7.	Les modalités d'évaluation du document	90
7.1	Méthodologie de définition des critères	90
7.2	Les critères et indicateurs de suivi du document	92

1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME D'ORDRE SUPRA-COMMUNAUX

1.1 ELEMENTS DE CADRAGE JURIDIQUE

Le SCoT de Lille métropole comporte un rôle intégrateur renforcé par les évolutions législatives récentes (Loi du 10 juillet 2010, dite Loi Grenelle et la Loi ALUR du 14 mars 2014).

A ce titre, il intègre les documents de planification suivants :

- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ;
- Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ;
- Les Chartes des Parc Naturels Régionaux ;
- Les différents Schémas Régionaux : (SRCE, SRADDET,...).

Par conséquent, la compatibilité du PLU de Pont-À-Marcq avec le SCoT marquera de fait la compatibilité du document avec l'ensemble des documents susvisés.

1.1.1 COMPATIBILITE AVEC LES GRANDS PRINCIPES DU SCOT

Les grands principes du SCoT sont définis au sein du DOO. Il décline les ambitions transversales qui guident le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il détermine également les orientations générales qui régissent l'organisation du territoire ainsi que les équilibres entre les différents espaces (urbanisés, à urbaniser, naturels, ruraux,...). La partie suivante illustre la relation de compatibilité affichée par le PLU par rapport au SCoT sur chacune de ses orientations stratégiques qui sont les suivants :

- Garantir les grands équilibres du développement ;
- Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements ;
- Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités ;
- Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain ;
- Viser l'exemplarité en matière environnementale ;
- Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité ;
- La démarche « territoires de projet ».

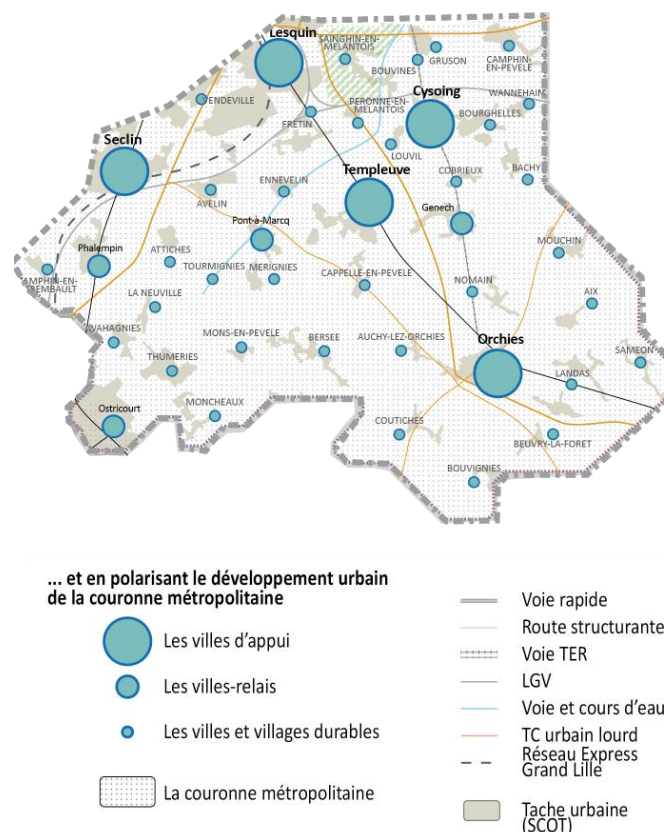
1.1.1.1 Garantir les grands équilibres du développement

1.1.1.1.1 La trame urbaine

L'armature urbaine définie pour chaque commune par le SCoT, permet de déterminer son rôle dans l'organisation du territoire ainsi que le développement futur qui pourra être enclenché au titre du PLU.

Selon cette nomenclature, Pont-À-Marcq appartient aux « villes relais ».

Les « villes relais » sont définies comme poursuivant « leur rôle de polarité moyenne au sein des espaces périurbains selon leur poids et leur rôle actuel et futur. Le développement des villes relais s'organise selon les tendances observées, accueillant les équipements de proximité nécessaires au poids de leur population. Les efforts sont portés sur l'optimisation du rabattement en transports en commun vers les villes d'appui. »



Extrait carte armature du SCoT, DOO p.8

L'objectif démographique de 3.7 % fixé par la commune propose une augmentation de la population soit 108 habitants supplémentaires. Cet objectif représente un besoin de 100 logements supplémentaires.

Ce chiffre apparaît comme rationalisé au regard de **l'attractivité résidentielle qui s'exerce sur la commune et des pressions foncières qu'elle engendre**. Dans cette

perspective, les élus entendent proposer une nouvelle offre de logement adaptée à deux publics cibles :

- Les ménages modestes, qui peinent à se loger dans la Pévèle. L'enjeu est également de faire vivre les équipements, notamment scolaires, de la commune ;
- Les seniors, en effet le diagnostic sociodémographique réalisé en amont souligne une augmentation de la tranche des plus de 60 ans de 2,1 points entre 2010 et 2015, conformément aux tendances générales observées à l'échelle nationale.

Le projet de développement répond aux éléments saillants de cette définition des polarités moyennes que constituent les Villes d'Appui. Ce qui implique la production d'un parc de logement qui permette à la fois de maintenir la population sur la commune, de renouveler le parc ancien et **d'accueillir une nouvelle population**. De même qu'en ce qui concerne les équipements, il s'agira de produire une offre adaptée avec **une priorité axée sur l'optimisation de la desserte de transports en commun**.

1.1.1.1.2 Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau

Pour mémoire, l'enjeu de la préservation de la ressource en eau est présent au travers des aspects suivants :

- L'arrêté préfectoral du 3 février 2004, positionne Pont-À-Marcq sur le territoire de la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de la nappe des Calcaires Carbonifères ;
- L'arrêté préfectoral du 20 décembre 2002 classe Pont-À-Marcq, comme toutes les communes du Nord, en zone vulnérable par pollution causée par les nitrates.
- Le SCoT, quant à lui, identifie une vulnérabilité de la nappe de la craie allant de faible à très forte sur le territoire. La partie actuellement urbanisée est concernée par une vulnérabilité moyenne ainsi qu'une vulnérabilité très forte sur une petite partie.

Cette thématique est également intégrée aux enjeux de l'évaluation environnementale.

Les conclusions de cette dernière montrent que l'impact quantitatif sur la ressource en eau sera négligeable au regard de l'ambition démographique projetée. En effet, les seuils d'augmentation de population seront phasés, ce qui permettra d'anticiper la mise en capacité des équipements.

En outre, cette orientation abordée par le SCoT consacre l'intérêt général de la préservation des secteurs d'AAC. Toutefois, il convient de rappeler que la commune de Pont-À-Marcq n'est pas concernée par la présence d'un secteur de champs captant ou d'un captage protégé au titre de l'article L. 1321-2 du Code de la Santé Publique.

1.1.1.1.3 L'armature verte et bleue

Le SCoT présente l'armature verte et bleue comme composée des espaces naturels, agricoles non bâtis, des espaces de nature en ville et le réseau hydrographique structurant.

Parmi les priorités de cet axe, il est rappelé que la fonctionnalité agricole des espaces cultivés devra être préservée.

L'analyse territoriale menée dans le cadre du PLU, a montré que le nombre d'exploitations était faible et le nombre de terres agricoles très réduit. Néanmoins, l'agriculture façonne le paysage de la commune. C'est pourquoi, **l'écriture du PLU a veillé à la réduction maximale de l'imputation sur ces espaces.**

Les espaces agricoles ont été classé en zone A, permettant le développement et la création des activités agricoles.

En ce qui concerne les espaces de reconquête écologique, il convient de rappeler que le territoire de Pont-À-Marcq est constitué d'espaces ayant une fonctionnalité écologique. En particulier le secteur qui borde la Marque. **Les éléments pouvant présenter un intérêt écologique local et paysager ont été localisés et seront préservés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.**

L'OAP sectorielle prévoit un aménagement paysager de qualité comprenant un parti pris écologique avec notamment **la préservation des éléments en place et le traitement végétalisé des franges.**

L'ensemble des prescriptions et outils mobilisés au travers du PLU répondront au renforcement de l'objectif de la nature en ville indiqué dans le SCoT de Lille Métropole.

1.1.1.1.4 Le compte foncier

L'armature urbaine de définie par le SCoT permet un développement qui préserve les espaces d'enjeux agricoles et naturels. Conformément à ce qui est indiqué au sein du DOO, le projet de territoire a été établi sur la base d'une analyse exhaustive des espaces mobilisables au sein de la trame urbaine existante.

Ce travail préalable a permis de constater que **peu d'espaces en dents creuse et en division foncière étaient encore mobilisable sur la commune** (ils ne représentent que 8 logements potentiellement réalisables). Par conséquent, les besoins en logements devraient être assumés en priorité via l'extension foncière.

Un desideratum de densification est également clairement affiché tout en prenant en compte l'harmonie et le contexte urbain et architectural de la commune. Ainsi, un objectif de 30 logements à l'hectare est affiché pour la zone 1AU.

En sus, le compte foncier du SCoT se répartit selon un découpage territorial issu de la prise en compte des dynamiques sociales, économiques et urbaines de sous-ensembles constitutifs du territoire.

Le compte foncier obtenu par la Communauté de Commune Pévèle Carembault dans la version du DOO approuvé le 10 février 2017 fait état de :

- 560 hectares d'extension urbaine à répartir pour les 38 communes ;
- Dont 370 hectares en résidentiel et mixte et 190 hectares en développement économique ;
- Phasage : 373 ha en phase 1 du SCOT (avant 2025) et 187 ha après 2025.

Cette enveloppe globale a été ventilée pour chaque commune appartenant à l'EPCI par la CCPC. Ainsi, pour Pont-À-Marcq, le compte foncier à l'échelle temporelle du SCoT est de 15 hectares à vocation d'habitat (cf. tâche urbaine de référence).

Trois secteurs viendront impacter le compte foncier du SCOT :

- La zone d'extension à vocation habitat localisée au Sud Est du territoire dans la continuité du tissu urbanisé.



Tâche urbaine de référence 2015

- Le secteur à l'Est et à l'Ouest du projet de renouvellement urbain du site d'AGFA. A noter que ces deux secteurs sont d'ores et déjà classés en zone UE au PLU existant. L'intercommunalité et la commune ont donc décidé de maintenir ce classement afin de permettre la réalisation du projet.

Ce secteur est en pleine reconversion avec le projet de renouvellement urbain du site d'Agfa.

1.1.1.2 Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements

Le PLU de la commune de Pont-À-Marcq relaie les enjeux de l'axe « *Développer l'usage des modes actifs en faveur de la ville des proximités / développer la « cyclabilité » et la « marchabilité »* ». En effet, les modes doux ont été pris en compte dans le cadre du développement urbain et l'aménagement spécifique de certains secteurs.

Tout d'abord, en termes d'ambitions stratégiques, le choix communal est de **poursuivre le renforcement de la centralité** permettant, de facto, une réduction des déplacements motorisés incitant à l'utilisation des modes doux (piéton, cycles, etc.). Ce choix est affiché au sein des orientations du PADD.

De plus, **le zonage permet de renforcer et de sécuriser le maillage piéton** et participera à l'instauration, à l'échelle de l'EPCI, du schéma des déplacements cyclables. Cela permet de porter la stratégie portée par la Communauté de Commune afin d'aboutir à une réelle mise en synergie des potentialités. Il s'agit notamment du **chemin de la voie verte** (sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée), repris en secteur N, qui constitue une véritable opportunité de mailler le territoire en voies piétonnes et desservant les équipements tels que le Groupe scolaire Philippe-Laurent Roland.

Ce projet se fait en lien avec le projet de renouvellement urbain du site d'AGFA qui intègre une dimension forte sur la valorisation des déplacements doux sur le territoire. Ainsi, la création de voies douces, la mutualisation des espaces de stationnement, le renforcement des transports collectifs (connexion vers les pôles gare, réseau arc-en-ciel) sont autant de leviers visant à encourager la transition écologique.

1.1.1.3 Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités

1.1.1.3.1 Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée

Le SCoT de Lille Métropole indique que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent traduire cet objectif de production d'une offre abordable et en définir les moyens de mise en œuvre.

Pour mémoire, la CCPC n'est pas soumise à l'obligation d'élaboration d'un PLH selon les critères définis par l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation « *Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.* ».

Comme dit précédemment, **le PLU ambitionne une production de logements adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs**. L'orientation n°2 du PADD insiste sur cette notion (« *Orientation 2 – Proposer une offre de logements et d'équipements diversifiée, adaptée aux évolutions de la population et répondre aux enjeux de mixité sociale et générationnelle* ») en mettant en avant la production de logements sous formes d'opérations innovantes, **comme l'habitat modulable**, permettant de **s'adapter aux tranches de vie des ménages et d'accompagner leur parcours résidentiel sans changement de logement**.

La commune insiste également sur sa volonté de produire **une offre de logements qualitative et soucieuse du développement durable** (cf. axe 1, orientation n°3 du PADD). Concrètement, cette volonté passe par la performance énergétique des bâtiments, l'intégration d'éléments de nature d'espaces verts. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation constituent un des leviers de cette orientation.

De plus, **la traduction réglementaire** (règles permettant une implantation variée des constructions sur l'unité foncière : retraits, alignement, etc.) **permet de favoriser la diversification des typologies**.

Il convient également de rappeler que la commune n'est pas soumise aux seuils de la loi SRU en termes de production d'une offre de logements sociaux. Toutefois, une telle offre existe sur le territoire, dans le but de **répondre aux enjeux de la mixité sociale et de contribuer à un meilleur équilibre de l'offre sociale sur le territoire**. La commune de Pont-À-Marcq affiche une démarche volontariste en ce sens avec 249 logements sociaux soit un peu plus de 19.5 % des résidences principales.

En conclusion, la diversité des types de logements produits permettra une mixité des modes d'occupation et de typologies en accord avec les notions de mixité sociale et générationnelle.

1.1.1.3.2 S'engager en faveur d'une rénovation ambitieuse du parc de logements

Le PLU permet, grâce à son règlement, le recours à des éco matériaux et à la mise en place de dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables.

La commune n'est pas concernée par le phénomène d'habitat ancien dégradé ou de forte vacance. Une légère tension est à relever en raison de l'attractivité de la Pévèle.

1.1.1.3.3 Lutter contre les inégalités socio-spatiales

La commune n'est pas identifiée comme espace en difficultés ou présentant une pauvreté de sa population. Au contraire, elle présente une mixité de population grâce à son offre de logement à loyer modéré et à ses équipements. Cette mixité est favorisée par le cadre de vie attractif qui caractérise la Pévèle.

Les différents outils déployés dans le cadre du PLU contribuent au maintien de cette mixité via la production d'une offre de logements qui, de par leur diversité de typologies, de modes de financement, devront **créer les conditions favorables au développement d'une mixité sociale et générationnelle.**

1.1.1.4 Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain

Le SCoT vise à anticiper les évolutions de l'économie et à faciliter le développement de l'emploi tout en intégrant des notions d'innovation.

Ces ambitions passent par la mise en place d'une **politique foncière et immobilière en faveur du développement économique.**

Dans cette perspective, le PLU identifie trois zones dédiées spécifiquement à l'activité économique et dicte des règles d'urbanisme adaptées aux fonctions de ces espaces :

- Le secteur de la Planque ;
- Le secteur Agfa Gervaert ;
- La zone commerciale d'Intermarché.

A noter que **le PLU encourage le dynamisme de son linéaire commerçant** de la rue Nationale et entend le préserver en évitant les implantations concurrentes en entrée de ville. Ainsi, le secteur d'extension prévu dans la continuité de la zone économique d'Intermarché sera à vocation d'activité tertiaire.

En outre, le PLU permet la prise en compte du secteur agricole sur la commune en assurant le maintien des quelques activités agricoles subsistantes.

1.1.1.5 Viser l'exemplarité en matière environnementale

1.1.1.5.1 Garantir un cadre respectueux des ressources naturelles et de la santé publique

L'OAP et ses prescriptions en termes de paysagement et de gestion des eaux pluviales permettent de réduire les impacts négatifs identifiés sur la ressource.

En ce qui concerne l'objectif de réduction de la consommation d'eau et l'amélioration de l'assainissement, les services techniques de NOREADE ont été sollicités afin de vérifier la compatibilité du PLU avec la ressource en eau.

Une nouvelle station d'épuration de Pont-à-Marcq conçue pour 9 970 équivalents habitants (EH) a été construite en 2017. Elle a été mise en service le 29 juillet 2020. Sa capacité nominale est de 9 970 équivalents habitants (EH). En 2023, la charge maximale en entrée est de 8 007 EH pour un débit moyen entrant de 2264 m³/j.

La station d'épuration est donc en mesure d'accueillir les projets de la commune.

Le SCoT indique également un objectif de maîtrise de l'exposition des habitants aux pollutions, risques et nuisances.

L'élaboration du PLU prend en compte les données portées à connaissance par l'état sur les risques naturels et industriels ainsi que les informations des différentes bases de données disponibles.

Conformément à l'article R. 151-31 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs où il existe des risques naturels.

En ce qui concerne l'amélioration de la qualité de l'air et la gestion des nuisances sonores. **Le choix de la localisation du développement urbain n'aggrave pas l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et au bruit.**

La concentration des équipements permettra de réduire les déplacements sur la commune et par conséquent de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

1.1.1.5.2 Préparer l'avenir énergétique de la métropole et son adaptation au changement climatique

Le règlement autorise l'implantation de dispositifs de production d'énergie solaire, ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

1.1.1.6 Offrir un cadre de vie métropolitain de qualité

1.1.1.6.1 Concevoir des espaces publics de qualité porteurs du vivre ensemble

La protection initiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet la préservation des principaux espaces verts de la commune.

D'autre part, une vigilance a été portée sur la qualité des aménagements urbains de la commune. C'est pourquoi l'OAP à vocation dominante d'habitat garantit l'intégration de principes de paysagement offrant une place importante au végétal sur ces derniers.

1.1.1.6.2 Reconnaitre la richesse et la diversité du patrimoine et des paysages

Le maintien de la qualité du cadre de vie est un axe fort du projet de territoire. Il trouve ça traduction dans la protection du patrimoine urbain, rural et naturel.

De même l'écriture du thème n°2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du règlement des différentes zones permet de maintenir une qualité architecturale et urbaine des constructions et aménagements.

Les nouvelles limites d'urbanisation créées principalement par le comblement des espaces jusqu'ici non urbanisés font l'objet d'une attention particulière. Le traitement des franges sera garanti par une végétalisation prescrite dans l'OAP destinée à l'habitat.

1.1.1.6.3 Mettre en œuvre la métropole intelligente et connectée

Le DOO du SCoT rappelle que l'accès au numérique en très haut débit est un des éléments clef de l'attractivité et de l'équilibre des territoires. Pour mémoire, la CCPC déploie le Très Haut Débit depuis 2017.

L'intégralité de la commune de Pont-À-Marcq fait partie des communes desservies par le THD depuis 2019.

1.1.1.7 La démarche « territoires de projets »

Le SCoT défini une vision commune et convergente dans des secteurs où se concentrent des enjeux forts.

La commune de Pont-à-Marcq appartient au Pévèle Carembault qui fait partie des territoires de projets potentiels dans les campagnes métropolitaines. Ces territoires ne font pas partie de la première série de territoires de projets à enjeux métropolitain.

1.1.1.8 Conclusion

Au vu de l'ensemble des éléments énoncés précédemment, le présent PLU ne remet pas en cause la vision prospective du SCoT sur l'ensemble des orientations que le DOO contient.

Ainsi, la philosophie et l'écriture du PLU concourent à respecter les objectifs du SCoT, comme l'illustre le tableau suivant.

Préserver le caractère naturel et agricole des zones inondables, notamment des zones naturelles d'expansion de crues.	Pour rappel 39 % du territoire a été classé en zone A et N. Par ailleurs, les éléments naturels constituant un intérêt paysager, hydraulique ou écologique ont été préservés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
Limiter l'artificialisation des sols facteur aggravant du risque d'inondation constaté sur le territoire, et réduire ses impacts.	Pour rappel, les zones AU ont été réduite au strict minimum afin de répondre aux objectifs démographiques de la commune.
Réduire la vulnérabilité du territoire au risque d'inondation, y compris dans les secteurs déjà urbanisés.	Le territoire est concerné par Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation de la Marque et de ses affluents. Toutefois, les projets de la commune ne sont pas implantés sur des espaces à enjeux et les OAP permettent de réduire l'imperméabilité et intègre des recommandations en termes de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle si possible, etc.).

Par conséquent les orientations et objectifs du PLU apparaissent pleinement compatibles avec l'ensemble des principes, orientations générales d'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbanisés et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestier identifiés au sein du SCoT de Lille Métropole.

1.1.2 ATTEINTE DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

L'élaboration ou la révision d'un PLU est l'occasion privilégiée pour une collectivité de « réfléchir » à l'enjeu de lutte contre le gaspillage du foncier sur son propre territoire, de prévoir des objectifs de gestion économe de l'espace, de réduction de la consommation par l'urbanisation, d'équilibre entre les usages et de traduire ces objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'évolution du contexte réglementaire nécessite d'avoir des approches différentes mais néanmoins complémentaires.

En effet, la loi Climat et résilience de 2021 a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en France à l'horizon 2050. Cette mesure vise à limiter la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, en espaces urbanisés, en fixant un calendrier progressif de réduction de l'artificialisation

Derrière ce principe de gestion économe de l'espace, se cache différentes notions et approches propres à l'urbanisme réglementaire à savoir :

- La notion de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- L'artificialisation
- Le respect du compte foncier du SCOT (Cf. partie précédente).



ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE ; GUIDE SYNTHETIQUE, MINISTERE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET DE LA COHESION DES TERRITOIRES, 27/11/2023.

1.1.2.1 La notion de consommation foncière :

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

[...]

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il

expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la **limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**. Il justifie les **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables. »

« La consommation d'espace correspond à un changement d'usage d'espaces à dominante agricole ou naturelle vers des espaces artificialisés, et ce quel que soit le zonage réglementaire en vigueur dans les documents d'urbanisme » (Source : Définition du Commissariat Général au Développement Durable).

Pour mémoire, 12.88 hectares ont été artificialisés sur la période 2011-2020.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet de territoire, la commune propose une réduction de sa consommation foncière importante par rapport aux tendances observées ces 10 dernières.

Au regard de la mise en œuvre de la loi Climat & Résilience adoptée le 22 août 2021, de la loi du 23 juillet 2023 visant notamment à faciliter la mise œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, de la modification du SRADDET en découlant, un appel à projet de la Région a été lancé au titre du classement des projets d'envergure régionale.

A noter que dans le cadre de sa stratégie économique la communauté de communes Pévèle Carembault a délibéré le 16 décembre 2024 afin d'inscrire le **projet de reconversion du site AGFA** dans la liste des **Projets d'Envergure Régionale (PER) à l'échelle du SRADDET de la région Hauts-de-France**, approuvé le 21 novembre 2024.

Le projet de requalification de la friche AGFA à PONT-A-MARCQ, qui, bien qu'économe en foncier, nécessite une consommation d'ENAF de 4,87 ha. Ce projet sera réalisé dans la période requise 2021-2031 et répond également aux critères de réindustrialisation et décarbonation (économie circulaire, agriculture/alimentation...) demandés par la Région.

L'inscription en tant que PER du projet de requalification a été acté par la région en juin 2025.

A l'échelle du SCOT de la Lille Métropole, la requalification du site AGFA fait partie d'une liste de 18 projets dont l'intégration dans le document d'urbanisme régionale est l'objet principal de la modification n°2 délibérée par le conseil régional le 20 Mars 2025 et dont l'approbation est prévue en fin d'année 2025.

Par conséquent, il est possible de déduire les 4.87 hectares qu'il représente.

Ainsi le projet porté par la commune représente désormais 4.39 hectares soit une diminution de la consommation foncière de l'ordre de 8.49 ha soit une diminution de 66% par rapport à la consommation d'ENAF des 10 dernières années.

AGFA



4,87 ha de consommation d'ENAF induite par le projet
PA en 2025 donc dans la période requise 2021-2031

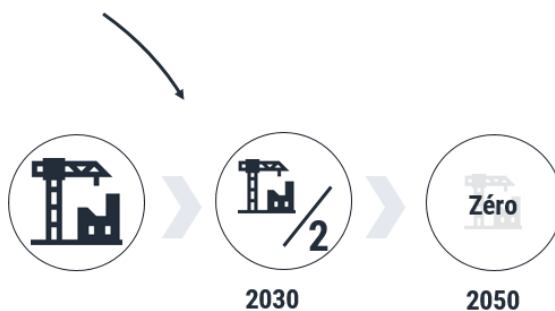
*Annexe de la délibération du conseil communautaire présentant la superficie nécessaire au
projet de reconversion du site AGFA*

1.1.2.2 La notion d'artificialisation

L'artificialisation est l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (fonctions biologiques, hydriques, climatiques, et son potentiel agronomique). La notion d'**artificialisation nette** repose sur une équation nouvelle, où la consommation de l'espace n'est plus seulement appréciée sous le prisme de la densification urbaine, mais **intègre** également la **renaturation des sols** (réintégration de la nature en ville par exemple).

Cette notion a été récemment renforcée dans le cadre de la loi Climat et résilience et l'ambition du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici à 2050.

Qu'est-ce que cela implique pour l'aménagement du territoire ?



- > Un rythme **d'artificialisation** divisé par 2 d'ici 2030 pour arriver au **Zéro Net** en 2050
- > La loi introduit une notion de **temporalité** qui devra être traduite concrètement dans documents d'urbanisme et de planification et donc du SCoT

L'objectif de réduction de l'artificialisation n'a pas été traduit au sein du document.

En effet, la loi climat et résilience donne des échéances pour faire entrer l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme soit 2024 dans les SRADDET, 2026 dans les SCOT, **2027 dans les PLU**.

2. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

2.1 LA GENESE DU PADD

Par délibération du 12 mai 2016 la commune de Pont-À-Marcq a engagé la révision du son PLU.

Ainsi, la révision du PLU a pour finalité, en respectant les objectifs du développement durable :

- Appréhender les nouvelles dispositions législatives, notamment la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, et la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;
- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation en redéfinissant les enveloppes urbaines et en revoyant les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales ;
- Préserver le potentiel agricole pour des raisons tant économiques qu'environnementales et paysagères ;
- Respecter les milieux naturels, les sites, les paysages remarquables, ainsi que le patrimoine communal ;
- Mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la métropole de Lille ;
- Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondations pour la Marque.

Cette procédure vise également à mettre en compatibilité le PLU avec le Schéma de Cohérence territoriale de la Métropole de Lille, approuvé le 10 février 2017, conformément aux dispositions de l'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme.

Dans cette perspective, le PADD a été intégralement redéfini afin de fixer de nouvelles ambitions pour le territoire.

2.2 EXPLICATION GENERALE DU PADD

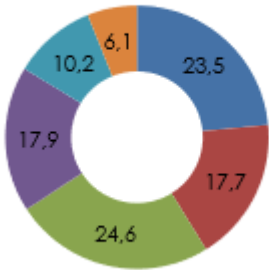
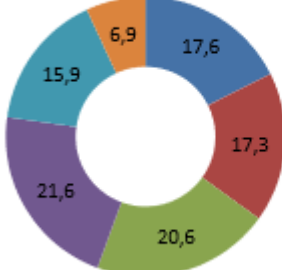
Par l'adoption de son projet de territoire, la commune de Pont-À-Marcq affiche ses ambitions en termes de prise en compte des enjeux environnementaux. Ainsi, le PADD décline une stratégie qui veille à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement, source de nombreux dysfonctionnements, (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière...), à promouvoir un développement économique cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturelles, à renforcer les dispositifs de circulation durable (transports collectifs, mode doux...).

Cette stratégie s'articule autour de de trois axes :

Axe 1 – Promouvoir un urbanisme de qualité adapté aux enjeux d'un développement durable et équilibré	Le DOO du SCoT promeut la nécessité d'un équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie rural identifié comme principal facteur de son attractivité. En effet, la Pévèle-Carembault connaît l'un des plus importants dynamismes démographiques et résidentiels de la métropole. En réponse à cet objectif, le PADD fixe les ambitions de développement à l'horizon du PLU en intégrant l'attractivité communale ainsi que celle de la Pévèle tout en rationalisant le projet démographique de cette nécessité de conserver le cadre de vie rural et des éventuelles contraintes (PPRi, zones humides,...). En outre, ces ambitions rationnalisées sont donc conformes à la définition issue de l'armature urbaine du SCoT qui positionne Pont-À-Marcq parmi les « ville d'appui ».
Axe 2 – Affirmer les ambitions d'un territoire dynamique et connecté	L'attractivité communale réside également dans son dynamisme économique puisqu'elle se caractérise par la présence d'un certain nombre d'emplois en lien avec les zones d'activités et commerciales existantes. La commune dispose également d'une rue commerçante dynamique que les élus entendent préserver. Le commerce de proximité a en effet tendance à disparaître au profit des implantations périphériques. Cet axe évoque également l'activité agricole en perte de vitesse que le PLU s'attachera à maintenir. Ainsi, la prise en compte de ces deux aspects conditionne le développement envisagé à l'horizon du PLU.
Axe 3 – Répondre aux enjeux environnementaux et aux défis de la transition énergétique	Ce troisième axe permet d'insister sur le fait que le PLU devra assurer un développement qui soit compatible avec la préservation des ressources, la Trame Verte et Bleue, l'identité rurale et les risques présents. L'état initial de l'environnement a permis d'identifier la Marque en tant que relai de la Trame Verte et Bleue du territoire. Les zones agricoles, au-delà des intérêts agronomiques qu'elles présentent, constituent à la fois un élément fort du paysage, mais également un support de biodiversité.

2.3 EXPLICATION DES CHOIX RETENU AU SEIN DES ORIENTATIONS

Axe 1			
Orientations	Explications et justifications des orientations		
Garantir une croissance démographique rationalisée	La croissance démographique affichée par la commune à l'horizon 2035 est de 3.7 % (soit une hausse de 108 habitants par rapport aux derniers de 2019 de l'INSEE). Pour mémoire, une croissance de 36. % a été enregistrée depuis 1999.		
	Année	Nombre d'habitants	Augmentation en %
	1999	2 115	
	2019	2 911	+ 37.6 %
	2035	3 019	+ 3.7 %
	La commune a adopté une position consensuelle sous le prisme de plusieurs objectifs : - Répondre à l'attractivité très forte s'opérant sur le territoire en lien avec une position géographique idéale aux portes de la métropole Lilloise ; - Respecter les orientations et objectifs d'aménagement du territoire fixés à l'échelle du SCoT. Ainsi, pour les « villes d'appui » ce qui implique la production d'un parc de logement qui permette à la fois de maintenir la population sur la commune, de renouveler le parc ancien et d'accueillir une nouvelle population ; - Protéger le cadre de vie du territoire, qui repose sur son identité rurale, elle-même fondée sur ses paysages naturels et le patrimoine bâti.		
Proposer une offre de logements et d'équipements diversifiée, adaptée aux évolutions de la population et répondre aux enjeux de mixité sociale et générationnelle	Le diagnostic sociodémographique identifie clairement une tendance au desserrement des ménages et une augmentation de la part des plus de 60 ans (+6.5 points entre 2010 et 2019). Toutefois la population reste jeune avec un indice de jeunesse supérieur aux moyennes de l'EPCI et du département. Par conséquent, l'offre de logement ainsi que les équipements devront être adaptés aux besoins de ces deux catégories de population (petite enfance, enfance, logements adaptés aux seniors,...). La production de logements sous formes d'opérations innovantes comme l'habitat modulable permettant de s'adapter aux tranches de vie des ménages et d'accompagner leur parcours résidentiel sans changement de logement est également mise en avant.		

		Population par âge en 2010 	Population par âge 2019  ■ 0 à 14 ans ■ 15 à 29 ans ■ 30 à 44 ans ■ 45 à 59 ans ■ 60 à 74 ans ■ 75 ans ou +
Maintenir l'attractivité territoriale par la création de logements qualitatifs	Compte tenu de l'attractivité résidentielle et des pressions foncières qui s'exercent sur la commune, les élus ont souhaité intégrer cette ambition. L'objectif étant d'inciter les aménageurs potentiels à proposer des opérations qualitatives répondant aux enjeux du développement durable et respectant le cadre de vie attractif. Concrètement, le souhait est également d'intégrer la notion de « nature en ville » au sein des opérations et de proposer un verdissement.		
Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville	Trois principaux enjeux sont à prendre en compte à ce titre : - Mettre en adéquation les capacités de production en eau potable avec les ambitions de développement. - Accompagner la rénovation énergétique et thermique du bâti → prôner l'exemplarité environnementale au titre des nouvelles opérations de construction ; - Encourager la haute qualité environnementale (utilisation d'énergies renouvelables, facilitation d'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables, développement des réseaux énergétiques, etc.).		

Axe 2																				
Orientations	Explications et justifications des orientations																			
Permettre l'affirmation des zones économiques du territoire afin d'accompagner le développement et la création d'entreprises	Le territoire communal se caractérise par un contexte économique favorable avec un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100.																			
	<table><tr><th colspan="3">Emploi et activité</th></tr><tr><th></th><th>2019</th><th>2010</th></tr><tr><td>Nombre d'emplois dans la zone</td><td>1 440</td><td>1 392</td></tr><tr><td>Actifs ayant un emploi résidant dans la zone</td><td>1 392</td><td>1 203</td></tr><tr><td>Indicateur de concentration d'emploi</td><td>101,2</td><td>115,7</td></tr><tr><td>Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %</td><td>62,2</td><td>64,5</td></tr></table>		Emploi et activité				2019	2010	Nombre d'emplois dans la zone	1 440	1 392	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 392	1 203	Indicateur de concentration d'emploi	101,2	115,7	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,2	64,5
	Emploi et activité																			
		2019	2010																	
	Nombre d'emplois dans la zone	1 440	1 392																	
	Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 392	1 203																	
Indicateur de concentration d'emploi	101,2	115,7																		
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,2	64,5																		
Ce taux élevé s'explique par le nombre d'entreprises sur le territoire. La commune entend donc affirmer cette dimension économique et encourager le développement d'entreprises notamment avec le projet de renouvellement urbain sur le site d'Agfa. En outre, le développement de polarités économiques locales permet d'équilibrer la répartition de l'emploi à l'échelle du SCoT et de limiter les migrations pendulaires vers la métropole lilloise qui capte actuellement la majorité des flux.																				
Encourager le développement commercial tout en préservant le linéaire commercial du centre-bourg	Cette orientation vise à satisfaire aux besoins de la population, le PLU doit permettre l'implantation des commerces de proximité au sein du tissu urbain afin de favoriser la mixité de fonctions.																			
	Le linéaire commerçant du centre bourg est caractérisé par son dynamisme, or la tendance au sein de la Pévèle est à la baisse du nombre de commerces de proximité. Par conséquent, la commune entend limiter les implantations périphériques afin de ne pas porter concurrence à ces commerces.																			
Protéger l'activité agricole et les exploitations	Il s'agira de prendre en compte la pérennité des exploitations dans le zonage réglementaire. La protection de l'activité agricole et son développement sont encouragés par la mise en œuvre des leviers suivants au sein du PLU : - La définition de zones réglementaires spécifiques (zones A) ; - La maîtrise du développement de l'urbanisation ; Une attention particulière sera portée au maintien d'accès adaptés aux exploitations et terres agricoles.																			
Améliorer l'offre de transport en commun,	Sur la Pévèle, les trajets domicile-travail, saturent le réseau routier aux heures de pointe. Le DOO																			

encourager le rabattement vers les pôles gare et développer les mobilités douces	du SCoT préconise un renforcement des pôles gares structurant afin de réduire les nuisances routières quotidiennes. La commune devra se rapprocher des instances compétentes pour travailler à un renforcement de l'offre existante sur le territoire. Notamment en ce qui concerne le bus et le rabattement vers les pôles gare des communes voisines (Fretin et Templeuve). C'est un des éléments clairement affichés au titre du rôle des villes d'appui dont Pont-À-Marca fait partie. Cette stratégie est aujourd'hui portée de manière prioritaire par la CCPC. En parallèle, la commune devra s'appuyer sur les espaces de stationnements existants afin de définir de manière rationalisée ses besoins futurs, adaptés aux objectifs de croissance, et de favoriser la mutualisation. Les mobilités douces sont à conforter afin de participer à la réduction des gaz à effet de serre. De plus, la commune dispose d'un patrimoine paysager remarquable et de chemins ruraux qui sont propices aux randonnées. Par conséquent, il convient de maintenir la qualité des aménagements ainsi que des voies pavées et autres chemins identifiés par l'office de Tourisme du Pévèle Carembault.
Relayer localement l'ambition de développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication	Le développement de la commune est également lié aux communications numériques. Les projets de développement des infrastructures d'accès au haut et très haut débit aux bénéfices des habitants et des activités veilleront à être développés. A noter sur ce point, que la stratégie liée à la fibre numérique est portée par la Communauté de Commune Pévèle Carembault qui a engagé par délibération en date du 09 juillet 2015 sa participation à l'aménagement du THD sur le territoire.

Axe 3	
Orientations	Explications et justifications des orientations
Protéger les espaces naturels et les éléments supports la biodiversité composant la Trame Verte et Bleue en lien avec le passage de la Marque	Les éléments de la Trame Verte et bleue et les espaces naturels exceptionnels sont constitués des zones humides, des abords de la marque et voies vertes. Les éléments supports de biodiversité tels que les boisements, les haies et arbres remarquables feront aussi l'objet d'une prise en compte spécifique et d'une traduction règlementaire appropriée (une identification sera effectuée au titre des articles L151-23 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme du Code de l'Urbanisme).
Limiter la consommation foncière	La limitation de la consommation foncière fait partie des enjeux prioritaires du SCoT. La commune y répond de diverses manières : - D'une part, une volonté d'utilisation prioritaire des espaces de dents creuse et de renouvellement urbain est affichée. Toutefois, suite à l'analyse réalisée en phase diagnostic, peu de ces espaces subsistaient ; - La consommation de l'espace agricole et naturel sera modérée. L'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années a permis de mettre en exergue une forte pression sur ces espaces avec une consommation de 9.26 hectares. Forte de ce constat, la commune a décidé d'afficher une réduction de la consommation foncière ; - Les formes urbaines moins consommatrice d'espace seront favorisées. Ainsi, les logements produits présenteront une mixité de formes urbaines (habitat individuel groupé, habitat collectif). Une densité minimale sera également fixée (à hauteur de 25 logements par hectares). Pour mémoire, le compte foncier issu du SCoT, ventilé par la CCPC à l'échelle de chaque commune, fixe un total de 15 hectares maximum à vocation habitat.
Préserver l'identité rurale et le patrimoine bâti de la commune	L'identité rurale de commune devra être conservée, celle-ci est composée des paysages de champs ouverts qui concernent la majorité du territoire. Cette situation offre à la commune des perspectives et vues remarquable. De même concernant l'architecture et l'ambiance urbaine liée au cadre bâti qui revêtent également une particularité en lien avec cette ambiance rurale du territoire. Des éléments ont d'ailleurs été repérés au titre de l'article L.151-19 (les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques).
Valoriser la Marque et relayer localement le projet de renaturation porté par la CCPC	Le projet de renaturation de la Marque fait partie des ambitions phares de la Communauté de Commune Pévèle Carembault. Sur le territoire communal de Pont-À-Marcq cet élément est omniprésent et confère à la commune un rapport à l'eau spécifique.
Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques	Le PLU devra permettre une bonne connaissance des risques sur la commune pour les habitants et porteurs de projet. Concernant les inondations le PPRi figurera parmi les annexes du PLU (SUP). Le plan de zonage rappellera et localisera si nécessaire les risques connus à prendre en compte sur le territoire. L'ensemble des servitudes ou des éléments qui peuvent créer des nuisances seront pris en compte pour le choix de la zone d'urbanisation.

3. LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

3.1 LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

3.1.1 LES ZONES URBAINES

L'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborés, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté d'homogénéisation et de clarté à l'échelle du territoire.

3.1.1.1 La délimitation de la zone urbaine

L'enveloppe urbaine principale permet de **délimiter les espaces déjà artificialisés** des espaces agricoles ou naturels. C'est la limite sur laquelle il est nécessaire de se baser pour différencier les espaces urbains des espaces en extension (à urbaniser). Tout site à l'extérieur de l'enveloppe urbaine impacte le compte foncier.

Le dessin de l'enveloppe urbaine est également important pour déterminer la limite de la « dernière construction ».

Cependant la limite de l'enveloppe urbaine ne peut suffire pour délimiter la zone constructible. Pour garantir la cohérence du tracé à l'échelle du territoire, le dessin de la zone urbaine s'appuie aussi sur le parcellaire.

La zone urbaine peut parfois dépasser, sur de faibles surfaces (fonds de jardin principalement), la limite de l'enveloppe urbaine.

Comme le règlement prescrit des règles d'implantation par rapport à la voie et l'emprise publique, ces fonds de jardins (en dehors de l'enveloppe urbaine) ne seront pas urbanisés par l'implantation de logements et n'impacteront pas le compte foncier.



Jardins en fond de parcelle, rue Lucie Aubrac

Prise en compte de l'occupation des sols

La prise en compte de l'occupation des sols est absolument nécessaire pour délimiter la zone urbaine. En effet, le cadastre et le bâti ne sont pas suffisants car un nombre conséquent d'informations n'apparaissent pas. Il s'agit par exemple des jardins, des cimetières, des terrains sportifs, des cœurs d'îlot agricole ou naturel, des campings... Ainsi, une photo aérienne récente a été utilisée comme support au dessin de la zone urbaine afin d'affiner l'analyse.



Illustration prise en compte occupation des sols, intégration du stade de football à l'enveloppe urbaine, stade André Havet

Prise en compte de la tâche urbaine de référence

Dans le but d'engager une prise en compte intercommunale de l'enveloppe urbaine, la CCPC a missionné l'Agence d'Urbanisme de la Métropole de Lille, dans le cadre d'une convention pluriannuelle, afin qu'elle fixe une méthodologie commune de définition de la tâche urbaine de référence.

La tâche urbaine de référence a été élaborée à partir de la base OCCSOL après traitement SIG et contrôle par photo-interprétation visuelle soumise à une marge d'erreur de 8 %.

Les différentes formes urbaines et les typologies du bâti

L'objectif est de prendre en compte les formes et les caractéristiques urbaines des villes (parcellaire, découpage du sol, densités, usages et implantation des bâtis) afin d'avoir une traduction réglementaire cohérente avec les réalités du territoire. Cette analyse permet d'affiner le zonage et de diviser la zone urbaine en différents secteurs en fonction des différences observées à ce titre.

3.1.1.2 Les occupations du sol spécifiques : les zones à vocation économique et d'équipement

Le développement économique défini dans le PADD s'appuie sur les forces en présence :

Ainsi, la zone UE permet :

- D'identifier les activités existantes composant l'armature économique du territoire afin de permettre leur maintien et leur développement tout en assurant une bonne intégration paysagère ;
- De favoriser la mixité d'activités économiques (implantation de bureaux, de commerces sous réserve du respect de la stratégie commerciale, de services, activité tertiaire, etc.) ;
- De permettre la réalisation de la stratégie intercommunale autour du projet de reconversion du site AGFA GEVAERT (secteur UEa) et de ses abords.
- De ne pas créer de nuisance : localisées généralement en continuité du tissu urbain, l'absence de nuisances pour les habitations les plus proches est un pré requis indispensable afin d'assurer la cohabitation d'occupations.

L'habitat n'est pas strictement interdit. Néanmoins il devra être strictement lié à l'usage de la zone en répondant à la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance ou le gardiennage dans le cadre de la mise en sécurité des établissements et services implantés sur la zone.

En ce qui concerne la localisation de ces zones, elles correspondent aux secteurs d'activités (économiques et commerciales).

Pour le projet de reconversion du site AGFA, un secteur spécifique « UEa » a été créé afin d'apporter des prescriptions spécifiques sur le traitement des hauteurs, les règles en matière de stationnement et le traitement architectural.

En complément des zones à vocation économique, une zone UH a été inscrite en lieu et place de l'ancien siège de la communauté de communes Pévèle Carembault et du site MADECO). En effet, le déménagement de ces deux structures laisse place à une reconversion afin d'accueillir un équipement d'intérêt collectif.

A noter que le site a été inscrit au sein de l'Orientation d'Aménagement de Programmation afin d'obtenir un aménagement cohérent notamment concernant les accès de la future zone 1AU.

3.1.1.1 Zoom sur le projet de reconversion du site AGFA

Pévèle-Carembault se distingue par un dynamisme local particulièrement marqué, en grande partie grâce à sa proximité avec la métropole lilloise.

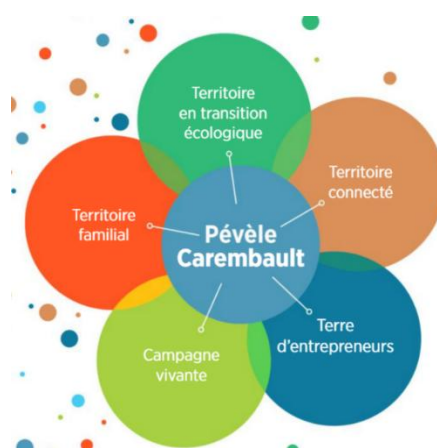
Accueillant deux fois plus de cadres que la moyenne régionale, l'intercommunalité bénéficie d'une population au pouvoir d'achat supérieur, générant ainsi des externalités positives sur l'économie locale.

A l'issu d'un débat public mené avec la Région des Hauts-de-France, le projet de territoire co-construit avec les parties prenantes a été adopté en 2021 sous le nom de « **Pévèle Carembault : campagne moderne, terre d'avenir** ».

Ce projet se décline donc autour des différents enjeux économiques et sociaux en réponse aux crises et centrées sur des ambitions phares : la proximité, la qualité, le collectif, l'équilibre, l'adaptation

Ces 5 ambitions ont permis de décliner 5 dimensions clés en se projetant à un horizon temporel de 10 ans :

- **Territoire connecté**
- **Territoire en transition écologique**
- **Territoire familial**
- **Campagne Vivante**
- **Terre d'entrepreneurs**



Sur le sujet du développement économique, la troisième dimension vise à répondre aux enjeux de croissance dans un contexte où la disponibilité foncière se raréfie.

En effet, parmi les 13 parcs d'activités du territoire, qui totalisent un peu plus de 200 hectares dédiés aux activités productives, moins de 4 hectares étaient encore disponibles à la commercialisation en 2022.

Avec la mise en œuvre progressive du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la stratégie économique du territoire doit relever plusieurs défis :

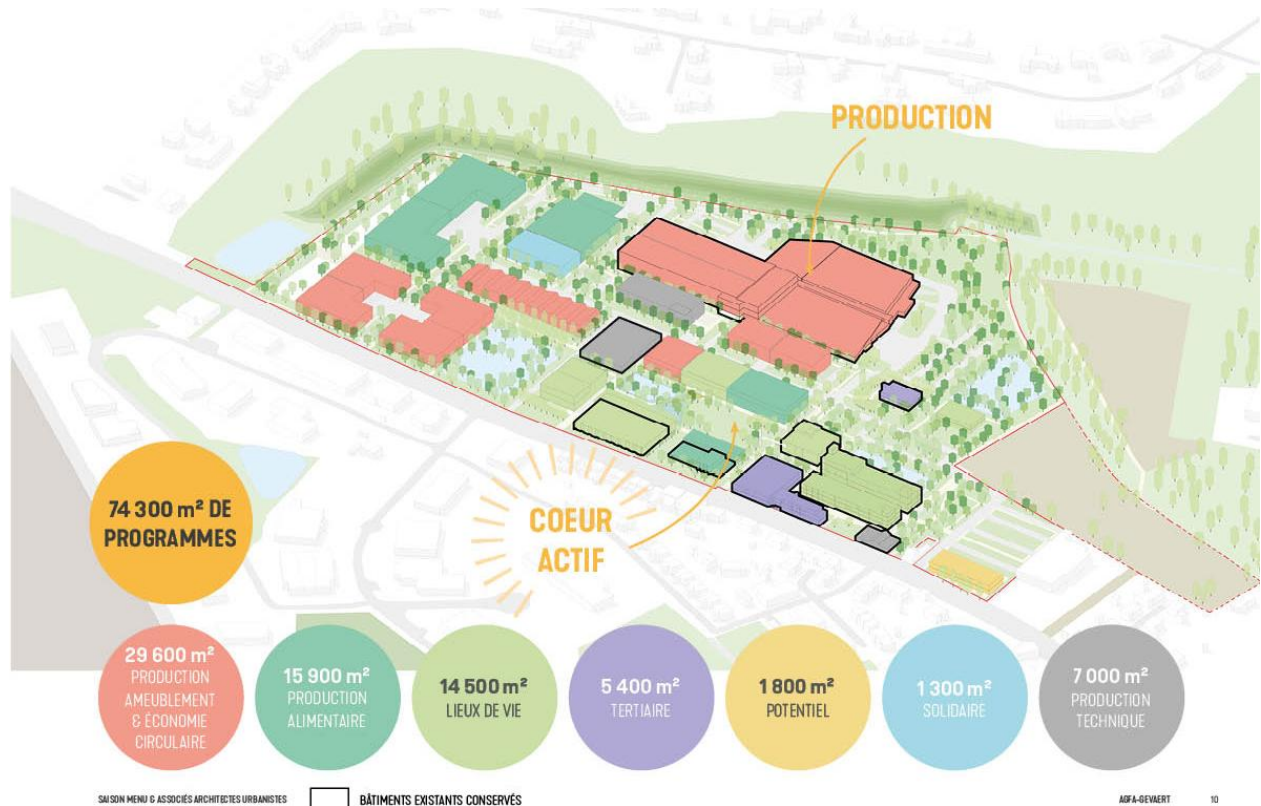
- **Optimiser l'usage du foncier** en identifiant de nouveaux gisements au sein de la trame urbaine existante et en permettant la densification des sites historiques existants,
- **Faciliter le parcours résidentiel des entreprises**, en accompagnant leur développement sur le territoire,
- Développer de **nouvelles surfaces d'accueil** pour favoriser l'implantation d'activités économiques.

Cette dynamique de projet a notamment permis de faire émerger de nouveaux programmes permettant d'**assurer le parcours résidentiel des entreprises** à l'image du village d'entreprises de Saméon ou encore le bâtiment relais de Cappelle-en-Pévèle.

Le projet urbain AGFA « 100% fertile » répond aux besoins du territoire de Pévèle Carembault :

- **Imaginer la requalification d'un ancien site industriel sans attendre ;**
- **Développer un quartier à dominante économique permettant la création de 800 emplois sur le site**
- **Offrir des espaces de nature dans un site de production ;**
- **Offrir des espaces communs pour différentes pratiques et usages ;**
- **Favoriser les mobilités douces et actives ;**
- **Concevoir un quartier durable et démonstrateur au niveau environnemental ;**

Le projet, entre site de production et lieu de destination développera env. 76 000 m² de surface de plancher. La nature des activités précisées sur le plan ci-dessous relève à ce stade d'hypothèses et sera précisée au fur et à mesure de la commercialisation des lots.





La prise en compte environnementale dans le projet : un quartier respectueux de l'environnement

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**. Le quartier sera aménagé avec une **forte préoccupation architecturale, paysagère et environnementale**, pour que ce **lieu de travail soit aussi un lieu de vie**.

Quelques indicateurs :



- En recherchant, dès la phase amont, à **optimiser l'occupation du sol** à travers des **partis-pris forts** qui ont nécessité une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (qui fait actuellement l'objet d'une **procédure de déclaration de projet**) et qui permettent de **désimperméabiliser le site** :
 - Mutualisation du stationnement
 - Mixité programmatique
 - Augmentation des hauteurs de construction, réductions des reculs...

- Aujourd'hui, 44% du site est imperméable. Les travaux permettront de réduire ce taux à 37%
- 700 places de stationnement mutualisés
- 110 places de stationnement vélo



- Cette désimperméabilisation laisse de la place pour :
 - **Etablir gestion intégrée des eaux pluviales** : un réseau de noues et de bassins de rétention permettra d'infiltrer l'eau pour éviter au maximum le rejet dans le réseau
 - **Aménager des espaces paysagers qualitatifs, respectueux de la biodiversité et qui améliorent le cadre de vie** : mise en place de différents milieux (zones forestières, les lisières, les noues et les grands espaces de pelouses) qui sont autant d'opportunité pour le développement d'une biodiversité active et saine ; démarche de « gestion différenciée », les modes de gestion doux ; mise en place de panneaux pédagogiques afin de sensibiliser les usagers...

- 2,7 hectares dédiés à la gestion intégrée des eaux pluviales, dont 1,7 hectares uniquement dédiés aux noues et bassin (milieux « humides »)
- 4,1 hectares d'espaces verts de type prairie (milieux « secs »)
- 1 km de frange paysagère, réserve de biodiversité
- Pas plus de 10% de plantations d'espèces non locales, dans le cadre d'une démarche test d'adaptation au changement climatique
- Plus de 710 arbres plantés



- En **développant les énergies renouvelables** sur le site pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et baisser les charges des occupants : réseau de chaleur, panneaux photovoltaïques...

- 50% des toitures équipées de panneaux photovoltaïques, soit la consommation annuelle de 240 foyers



- **En conservant une partie des bâtiments existants** pour les réhabiliter
- En **utilisant les matériaux issus de la déconstruction** des bâtiments du site pour réduire l'impact carbone

- 39 700 m² de surfaces de bâti conservés (60%)
- 15 000 m³ de béton concassé des bâtiments déconstruits pour servir en structure de voiries
- 54 fermes métalliques récupérées
- Plateforme de réemploi de 3 700m² au service du projet.

La mise en place de différents milieux permet de créer des espaces propices au développement d'une biodiversité en ville. Les zones forestières, les lisières, les noues et les grands espaces de pelouses sont autant d'opportunités pour le développement d'une biodiversité active et saine.

La démarche de « gestion différenciée », les modes de gestion doux (mulching, compostage des déchets, ...) et la mise en place d'abris, de sites de reproduction, de nidification ou d'hibernation sont également des outils qui favorisent le développement de la faune et de la flore dans un milieu urbain.

La mise en place de panneaux pédagogiques afin de sensibiliser les usagers et de leur expliquer la démarche en cours est un moyen de leur permettre de s'investir dans cette démarche.



Paillage en plaquette de peuplier

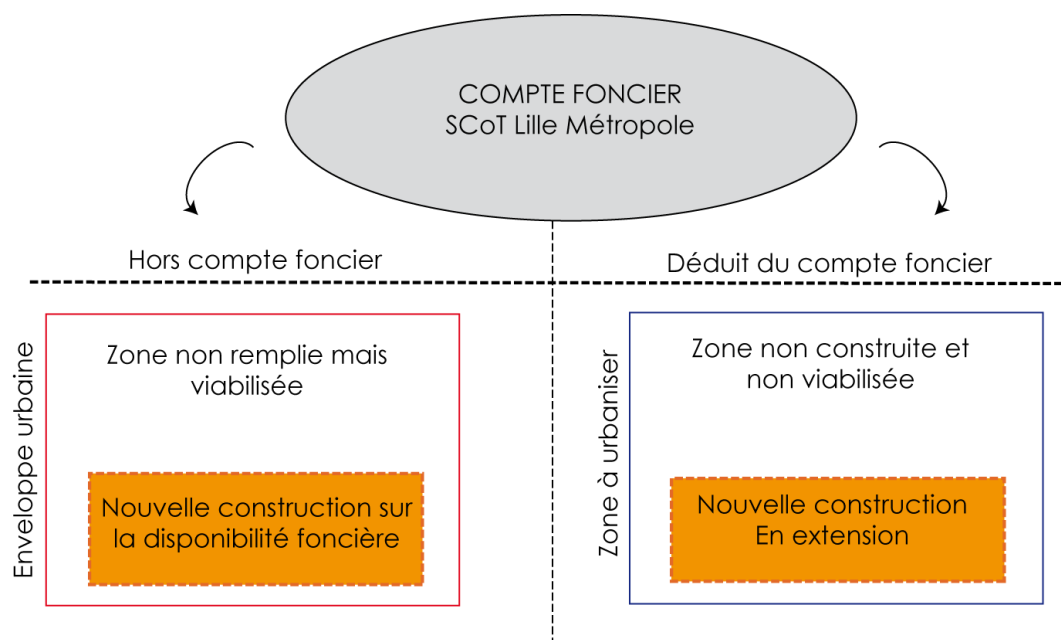


Niche à mésanges

3.1.2 LA ZONE A URBANISER

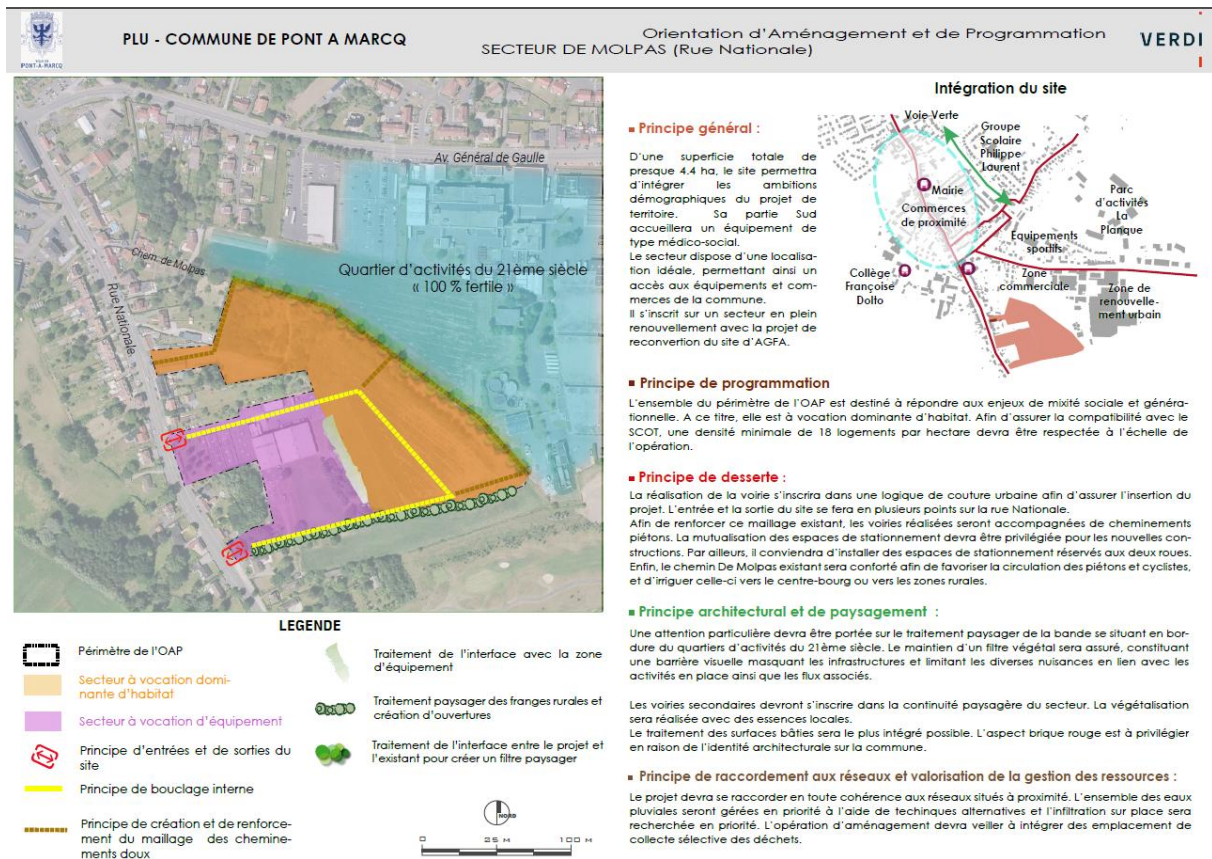
L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

Le DOO du SCoT fixe pour chaque intercommunalité à laquelle il s'applique un compte foncier conformément à l'article L. 141-6 du Code de l'Urbanisme. De ce compte foncier découlent les hectares d'extension urbaine alloués par le PLU. Le schéma ci-dessous permet d'expliquer la méthodologie appliquée afin de retenir les projets déductibles du compte foncier.



La zone à urbaniser traduit réglementairement les objectifs de développement fixés au sein du PADD (cf. tableau page précédente).

La zone « AU » est à urbaniser à court ou moyen terme pour répondre aux objectifs de besoin en logements.



L'objectif de ce site est à la fois de permettre la réalisation d'une opération à vocation habitat mais également de répondre aux besoins en matière d'équipements c'est pourquoi le périmètre de l'OAP est plus large que la zone 1AU en intégrant l'ancien site MADECO (zone « UH »). Ceci permettra de favoriser la mixité fonctionnelle sur ce secteur.

Par ailleurs, une connexion avec les liaisons douces existantes est prévue dans le cadre de l'OAP afin de renforcer le maillage des cheminements doux par le chemin de MOLPA.

Un ensemble de principes de traitement paysager et architecturaux sont également inscrits au sein de l'OAP afin de s'assurer que le futur aménagement s'intègre parfaitement au sein de ce secteur.

3.1.2.1.1 La zone agricole

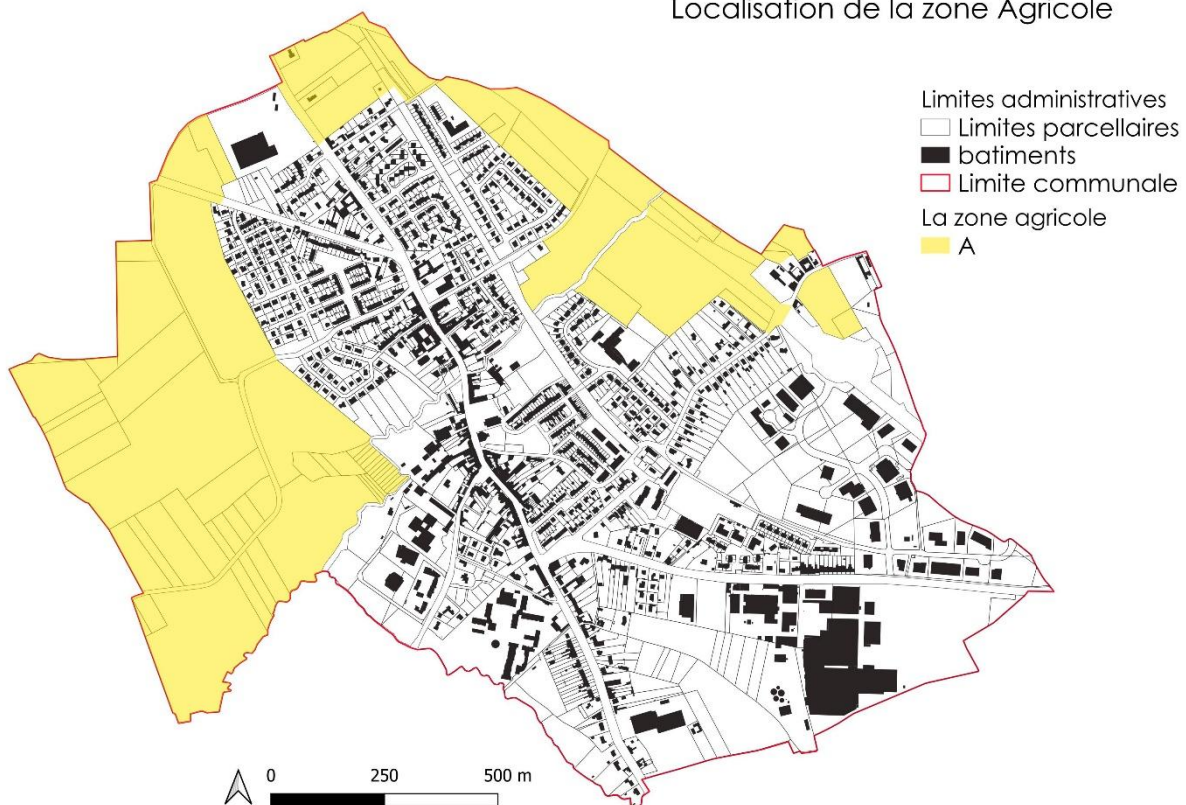
L'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les textes réglementaires et législatifs sont venus renforcer les mesures de préservation et de valorisation des terres agricoles et naturelles (Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite ALUR, loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 dite LAAF, loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2).

La protection des zones agricoles et le maintien des exploitations est également un des objectifs du PADD.

La zone agricole se définit de la manière suivante : zone protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Localisation de la zone Agricole



Note Bene, la zone agricole s'est vu rendre des terres sur le secteur Ouest au titre de la révision du PLU (voir tableau ci-dessous).

Nouveau PLU	Ancien document
Zone A	Zone AUE

3.1.3 LA ZONE NATURELLE

L'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

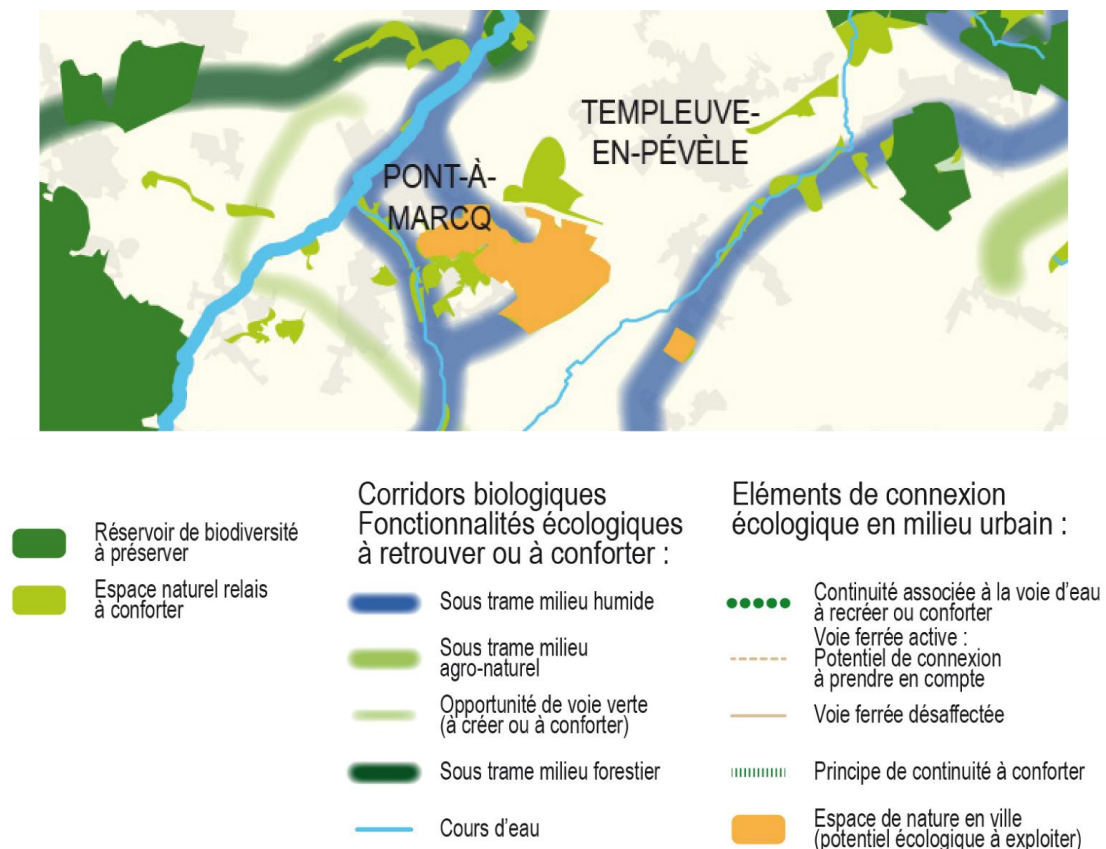
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Rappelons que le SCoT de la Métropole de Lille identifie plusieurs secteurs présentant un intérêt pour la biodiversité du territoire. La trame verte et bleue du SCoT (synthétisée par la carte ci-dessous).



Source : SCoT Métropole de Lille, les cartes

En complément, le SDAGE et le SAGE identifient des zones humides prendre en considération au sein du PLU. Des prescriptions particulières s'appliquent au sein des dispositions générales pour ces éléments repérés au sein de la planche B.

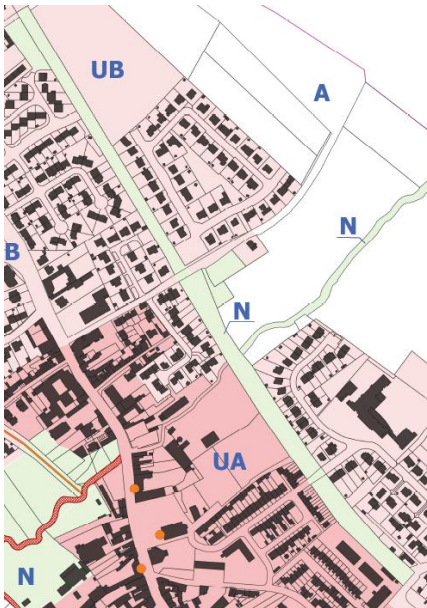
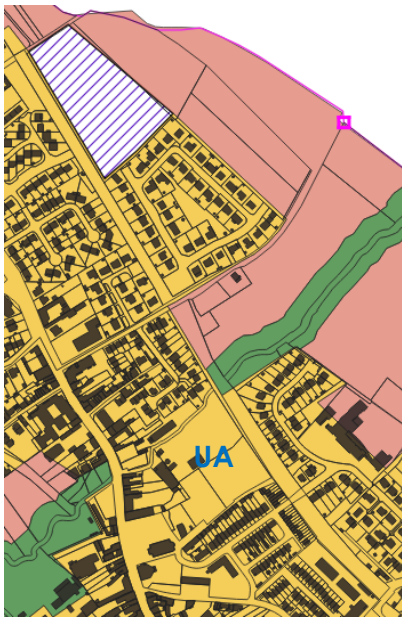
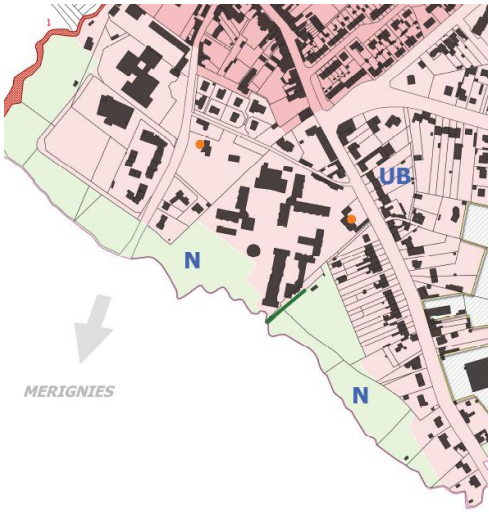
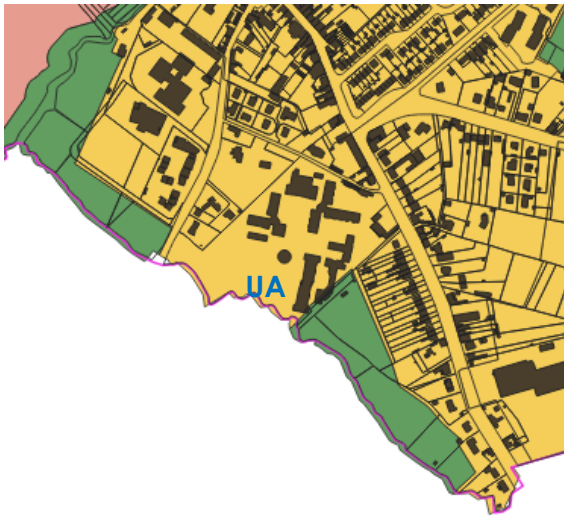
Le croisement de ces informations a amené les élus à proposer une méthodologie de classement qui a permis de positionner en zone N :

- Secteur de boisements ;
- Les zones humides identifiées au SDAGE ;
- Les abords du cours d'eau de la Marque ;
- La voie verte piétonne traversant la commune caractérisée par la présence d'alignement d'arbres.



Délimitation de la zone N en fonction de la zone à dominante humide du SDAGE.

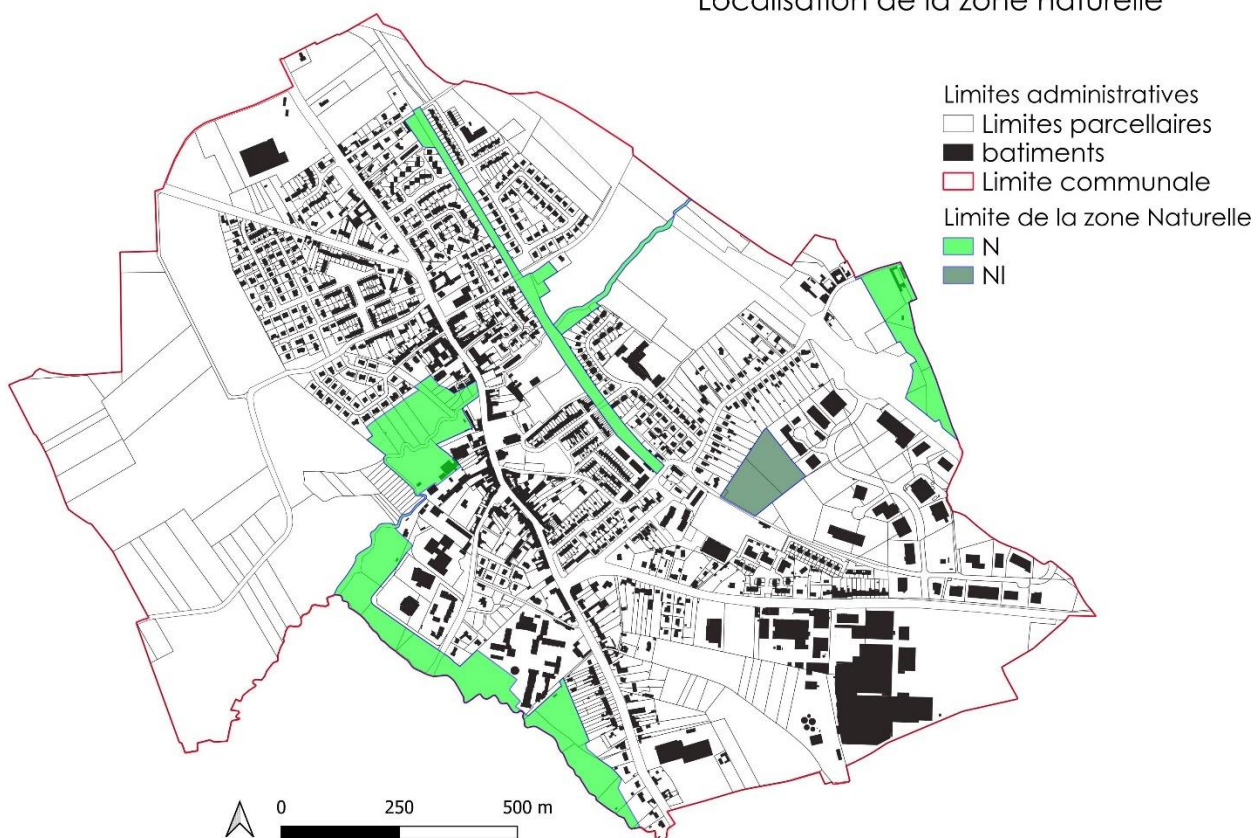
Ainsi la zone N s'est vu agrandir des éléments suivants :

Nouveau PLU	Ancien document
Zone N (la voie verte) 	Zone U 
Zone N (prise en compte de la zone à dominante humide) 	Zone UE 
Zone N (suite aux retours de la Chambre de l'Agriculture) 	Zone A 

Un STECAL NI a été créé afin de prendre en compte l'espace vert récréatif réalisé récemment sur la commune. L'objectif est de pouvoir maintenir et renforcer cet équipement qui apporte de la nature en ville sur un secteur très urbain et dans la continuité de la voie verte.



Localisation de la zone naturelle





3.2 METHODOLOGIE ET CONSTRUCTION DU REGLEMENT

3.2.1 LA FORME DU REGLEMENT

La forme du règlement s'appuie sur le Code de l'Urbanisme et notamment le décret n°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Ainsi, il se structure autour de trois thématiques :

Le thème n°1 : Affectation des sols et destination des constructions ;

Le thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

Le thème n°3 : Equipements et réseaux.

Le contenu des règles adoptées résulte de la synthèse des documents d'urbanisme existants et des réunions de travail menées avec les élus et les personnes publiques associées.

Il a été choisi de scinder en deux parties le règlement :

- **Les dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones,**
- **Les dispositions réglementaires applicables par zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).**

Le règlement s'ouvre sur un « *Titre 1 – Mode d'emploi* » qui comprend une présentation du PLU. Ainsi, cette présentation permet de visualiser le contexte territorial ainsi que de présenter les différentes composantes du PLU ainsi que leur portée juridique respective.

Les dispositions réglementaires spécifiques des zones permettent d'adapter les règles d'urbanisme aux réalités locales et aux spécificités des communes. Elles résultent des objectifs du PADD, mais également des différents échanges avec les acteurs des territoires.



3.2.2 LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA PHASE REGLEMENTAIRE

Un zonage fidèle au projet urbain

La commune assoit son attractivité par une bonne localisation mais également le cadre rural qu'elle offre à ses habitants. Le projet de territoire s'inscrit dans la continuité des choix opérés au cours des années précédente. L'ambition de la commune est donc de permettre d'accueillir de nouveaux habitants mais de façon rationalisée afin d'assurer la préservation de son cadre de vie.

Un zonage adapté et simplifié

Les analyses réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, la définition de l'enveloppe urbaine suite aux évolutions de l'urbanisation et la définition de nouvelles orientations pour la commune ont mis en évidence la nécessité de faire évoluer le zonage.

Evolution des zones à vocation habitat

La zone urbaine a principalement été redessinée afin de prendre en compte les évolutions d'occupation du sol.

Il s'agit des principales évolutions de la zone U.

Evolution des zones urbaines à vocation d'activité

L'ancien PLU positionnait une vaste zone à urbaniser correspondant au secteur de la Planque. L'urbanisation de ce secteur a donc été intégrée.

Evolution des zones à urbaniser

Les zones à urbaniser ont été rationalisées à l'image du projet de territoire afin de permettre au projet de développement d'avoir le moins d'impact possible sur les espaces naturels et agricoles.

Ainsi le secteur du Molpas a été retenue afin de satisfaire aux objectifs de production de logements en lien avec le projet de territoire :

Il se situe également dans la continuité du tissu urbain, en raison de sa taille (supérieure à 3 hectares) il a été retiré de la tâche urbaine. Toutefois, il est enserré dans le tissu existant et comporte même une partie de renouvellement urbain sur les anciens locaux de la CCPC.

Contrairement aux évolutions passées le PLU réduit de façon très importante la consommation foncière.



3.3 PRESENTATION DES DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application et portée du règlement

Orientations du PADD	Dispositions réglementaires générales
Axe 3 / Orientation 3 Préserver l'identité rurale et le patrimoine bâti de la commune Valoriser le cadre bâti et son environnement	La division du territoire
	Le règlement précise que le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones Urbaine, A Urbaniser, Naturelles et Forestières et Agricoles conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article R. 151-17). Ces zones permettent de réglementer la destination et sous destinations des constructions. Le règlement prévoit des dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire. Les règles spécifiques aux zones délimitées dans le cadre du PLU permettent d'apporter des prescriptions supplémentaires en lien avec le contexte environnant et leurs vocations au sein des thèmes n°2 / « caractéristiques urbaine, architecturale environnementale et paysagère ».
	Champ d'application du PLU
	Les premières dispositions permettent de mettre en évidence le champ d'application du règlement. Ainsi, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, il s'applique à toute construction nouvelle, tout aménagement de constructions existantes.
	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
	Le règlement rappelle que les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception de certains articles du Code de l'Urbanisme. Ainsi, selon ces dispositions, les projets peuvent être refusés s'ils ne respectent pas les conditions de desserte, de salubrité ou sécurité publique ou s'ils sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, le paysage ou le patrimoine ainsi que des sites ou vestiges d'intérêt archéologique. Le règlement fait référence aux dispositions issues de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 codifiée à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme. L'objectif étant de réglementer l'urbanisation le long des voies de grande circulation, notamment au niveau des « entrées de ville », où les constructions à usage d'activités et de services (grandes surfaces, entrepôts, ...) ont pu se développer. Ainsi que les exonérations que comporte cette règle. Les dispositions générales sensibilisent les porteurs de projet aux servitudes d'utilité publique et à la réglementation relative aux



	vestiges archéologiques.
	Dispositions applicables à certains travaux
	Sont évoquées les dispositions applicables aux travaux de démolition, d'édification des clôtures, aux travaux sur bâti existant, à la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, et aux adaptations mineures.

Chapitre 3 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

Orientations du PADD	Dispositions réglementaires générales
<u>Axe 3 / Orientation 1</u> Protéger les espaces naturels et les éléments supports la biodiversité composant la Trame Verte et Bleue en lien avec le passage de la Marque <u>Axe 3 / Orientation 4</u> Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques	Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
	Il est rappelé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, que le projet peut être refusé ou accepté sous réserve si : - Porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ; - Expose à des nuisances graves (bruit) ; - Compromet la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ; - Les terrains ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées ou si les voies ne sont pas dimensionnées par rapport à l'importance du projet ou ne permettent pas l'intervention des services de sécurité et de secours ; - Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.
	Dispositions spécifiques liées aux risques Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels. La prise en compte des risques fait partie des orientations du PADD. En premier lieu, il est rappelé que Pont-À-Marcq est située sur une zone d'aléa sismique faible. L'aléa « remontée de nappe » est évoqué avec un focus sur les secteurs les plus touchés (l'Avenue du Général De Gaulle « Agfa Gavaert »), ainsi que certaines zones sujettes aux inondations de cave (rue de la Planque notamment). Les dispositions générales alertent également le pétitionnaire de la présence d'autres types de risque. Des liens vers des sources d'information sont indiqués afin que les porteurs de projets



	puissent se renseigner sur la nature et les dommages possibles. C'est le cas notamment des secteurs soumis au risque de retrait ou d'effondrement des argiles, d'inondation par remontée de nappes. Le risque d'inondation fait l'objet d'une section spécifique. Une partie du territoire est encadrée par des Plans de Prévention des Risques (PPRI). Les périmètres réglementaires figurent au plan de zonage (planche B). Par ailleurs, les PPRI seront annexés au PLU. Dans le cas d'une annulation contentieuse du PPRI, les dispositions de l'AZI sont rappelées afin que celles-ci puissent prendre le relais, dans un souci de sécurité des personnes.
	Dispositions réglementaires spécifiques à la préservation du patrimoine naturel
	La prise en compte des zones à dominante humide du SDAGE et des zones humides du SAGE Le plan de zonage indique : les zones à dominante humide du SDAGE et les zones humides du SAGE (cf. planche B). Leur protection est identifiée comme un enjeu fort du diagnostic et fait l'objet de l'orientation 1 de l'axe n°3 du PADD. Elles ont été systématiquement classées en zone N. Les dispositions spécifiques de cette zone garantissent leur préservation. En outre, les dispositions générales indiquent que le pétitionnaire devra réaliser des investigations, au titre du Code de l'Environnement, afin de confirmer ou d'infirmer le caractère de zone humide. Sur l'ensemble de ces zones, l'occupation et l'utilisation du sol ainsi que les aménagements susceptibles de compromettre la qualité, l'équilibre hydrologiques et biologiques des zones humides seront interdits sauf exception. La préservation du patrimoine naturel Il s'agit des éléments repris au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme que sont : - Les alignements d'arbres, boisements et continuité végétales ;
	Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation
	Ce volet concerne les dispositions qui garantissent la cohérence d'ensemble du projet de la commune telles que : - Les emplacements réservés ;

	- L'OAP.
	Dispositions réglementaires spécifiques à la préservation du paysage et du patrimoine bâti
	Les éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural Cf. article L.151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet de protéger des éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques. Suite au diagnostic et aux retours des élus, les éléments suivants ont pu être retenus : - L'église Saint Quentin ; - L'ancienne mairie ; - L'ancienne auberge ; - Le château de la Carpière ; - Le château Blanc ; - La chapelle murale. Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle Le principe de constructibilité limitée a été appliqué afin de permettre les évolutions des bâtiments existants au sein des zones N et A tout en garantissant le rôle premier de ces zones. STECAL Le PLU comporte un STECAL NI comprenant des prescriptions spécifiques en matière d'emprise au sol et de hauteur

Chapitre 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Orientations du PADD	Dispositions réglementaires générales
Axe 3 / Orientation 3 Préserver l'identité rurale et le patrimoine bâti de la commune Valoriser le cadre bâti et son environnement	Thème n° 1 : l'emprise au sol
	La méthode de calcul de l'emprise au sol est posée de la manière suivante : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les éléments compris sont énumérés (tels que l'épaisseur des murs) ainsi que ceux qui ne le sont pas (tels que les débords de toitures). L'emprise au sol est modulée pour chaque zone en fonction des caractéristiques morphologiques de celle-ci.
	Thème n° 2 : Principe de recul et implantation des constructions
	Les règles d'implantation particulière le long des routes départementales sont évoquées. En outre, afin de prendre en considération les notions de confort thermique et de performance énergétique des bâtiments, les isolations par l'extérieur sont admises au-delà de la limite du recul. En effet, ces notions apparaissent comme d'intérêt supérieur et justifient cette exception.
	La hauteur
	En premier lieu, il est rappelé qu'en ce qui concerne les hauteurs, le principe général est l'harmonisation avec les constructions contiguës. La notion de hauteur absolue est ensuite définie. Les éléments qui ne sont pas à intégrer dans son calcul également.
	Publicité, enseignes et pré-enseignes
	Ce volet concerne les dispositions qui garantissent la cohérence d'ensemble du projet de la commune telles que : - Les emplacements réservés ; - L'OAP.
	Adaptations liées à la mise en œuvre de programmes architecturaux et bioclimatiques
	Ces adaptations sont rendues possibles aussi bien sur les constructions nouvelles que sur celles existantes. Il s'agit d'exceptions qui permettent d'intégrer des considérations de développement durable via des dispositifs producteurs d'énergie renouvelable au sein des projets. Cette exception répond directement aux orientations n°3 et 4 de l'axe 1 du PADD. Elles visent à s'adapter au changement climatique et à prendre en compte la transition énergétique.

	Stationnement
	Un rappel des termes de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation est effectué.

3.4 LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE

Chaque règlement de zone débute avec un volet informations qui alerte les éventuels porteurs de projets sur les phénomènes naturels marquant susceptibles d'impacter le territoire dans le but de répondre au principe de prévention. Les phénomènes dont il est fait état sont les suivants :

- « • *Le risque d'inondation par débordement de la Marque ;*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;*
 - *Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM). »*

Les maîtres d'ouvrage sont invités à prendre les mesures techniques nécessaires afin de garantir la pérennité de leurs ouvrages et de garantir la sécurité des personnes.

En ce qui concerne l'élaboration du dispositif règlementaire pour chaque zone, il convient de rappeler que les principes de développement durable l'ont guidée, il s'agit notamment de :

- La prise en compte des principes de diversité des fonctions et de mixité dans l'habitat ;
- La maîtrise du développement urbain ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La prise en compte des risques ;
- Le souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chaque zone correspond un règlement de 3 thèmes, conformément aux évolutions législatives récentes, qui définit les règles d'occupation du sol.



3.4.1 LES DISPOSITIONS COMMUNES A CHAQUE ZONE

Afin de répondre à un enjeu de cohérence d'ensemble et d'équité entre les zones, certaines dispositions ont été reprises pour l'ensemble des zones. Il s'agit notamment de :

- Thème n°2, section 2 : La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - L'aspect extérieur des constructions principales ;
 - L'aspect extérieur des extensions et annexes.
- Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux (à l'exception de la zone N pour laquelle certains aspects sont non règlementés).

L'ensemble des éléments relatifs à ces thématiques seront évoqués avant d'aborder les éléments propres à chaque zone.

Nota Bene :

- L'ensemble des dispositions relatives à l'aspect des constructions permet de **préserver l'identité rurale de la commune** ainsi que **son patrimoine bâti** conformément aux orientations du PADD ;
- La section 3 relative au traitement environnemental et paysager fait directement référence aux ambitions tirées de de **l'orientation n°3 de l'axe 1** du PADD qui vise à « *Maintenir l'attractivité territoriale par la création de logements qualitatifs.* ». En effet, compte tenu de **l'attractivité résidentielle** qui s'exerce sur la commune, les élus ont souhaité intégrer cette ambition. L'objectif étant d'inciter les aménageurs potentiels à **proposer des opérations qualitatives répondant aux enjeux du développement durable** et respectant le cadre de vie attractif. Ainsi, l'objectif d'intégrer la notion de « *nature en ville* » au sein des opérations et de proposer un verdissement. Cette partie a donc été étoffée par rapport au document antérieur. Elle n'est toutefois pas identique pour l'ensemble des zones mais l'objectif qu'elle dessert est commun, d'où ce rappel.
- Les conditions de desserte par les réseaux répondent à des enjeux d'intérêt général et de sécurité publique (intervention des secours, voiries et circulation). De même que tout ce qui a trait à la gestion des eaux répond directement à l'orientation n°4 de l'axe 1 du PADD soit « *Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville* ».

Thème	Section	Point	Zones urbaines	Zones à urbaniser	Zones agricoles	Zones naturelles
Thème n°2 Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères	Aspect extérieur des constructions principales	Murs, soubassements, revêtements extérieurs	Sont interdits : X L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings....) X Tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque... - La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes ; - Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle ; - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades. Ces dispositions visent à maintenir les spécificités architecturales qui caractérisent la commune de Pont-À-Marca.			
		Toitures	- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; - Elles devront être composées d'au moins 2 pans ; - Les couvertures présenteront de préférence un aspect tuile ; - En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé. En raison des ambitions portées par le projet de reconversion du site d'AGFA, des prescriptions spécifiques ont été mises sur le secteur UEa afin de favoriser les systèmes de production des énergies renouvelables et la végétalisation des toitures.			
		Ouvertures et menuiseries	- Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs ; - Les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.			
		Clôtures	- Pour mémoire, sur la commune l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable. - Les clôtures en plaques de bétons sont interdites ; - Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres (hors piliers). Elle doit être constituées soit : • D'une haie vive ; • D'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive ; • D'une grille ; • D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, constitué des mêmes matériaux que ceux			

		de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie. - Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture ; - Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).
	Aspect extérieur des extensions et annexes	- La simplicité du volume existant doit être maintenue. Les éléments de projet, vus de l'espace public, seront autorisés sous conditions de conserver le style originel de la construction principale ; - Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture ; - Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, qui ne devront pas être visibles de l'espace public ; - Les toitures à faible pente (inférieure à 35°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes ; - La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (par exemple, bardage métallique) est interdite.

Thème	Section	Point	Zones urbaines et zone à urbaniser à vocation mixte / habitat	Zones urbaine et zone à urbanisation à vocation éco	Zones agricoles	Zones naturelles
Thème n°3 : Conditions de desserte par la voirie et les réseaux	Accès et voirie	Accès	Les voies d'accès doivent être calibrées en fonction de l'importance de la destination de la construction et doivent répondre aux règles minimales de desserte des services de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. Les autorisations du droit des sols seront soumises aux autorités compétentes.			
		Voiries et voies de desserte	Toute nouvelle voie (publique ou privée) de plus de 40 mètres doit prévoir une aire de retournement. Les voies privées ne doivent pas être inférieures à 3 mètres. Il est rappelé que la création de voie de desserte peut être soumise à des conditions particulières dans l'intérêt de la circulation et de l'intégration au sein du maillage des voies communales. Les conditions en termes de dimensions sont portées à : une plateforme égale ou supérieure à 8 mètres et une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres.			
	Desserte par les réseaux	Eaux	Toutes les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable			
		Assainissement	Eaux usées : toute nouvelle construction doit être raccordée par des canalisations souterraines. Pour les activités un traitement approprié pourra être exigé Tout reversement dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité			
			Eaux pluviales : sont gérées sur chaque unité foncière. L'infiltration sur l'unité foncière est préconisée. Il est également recommandé que les eaux pluviales soient réutilisées à des fins domestiques.			
		Réseaux secs	Les réseaux secs doivent être enterrés. Le raccordement aux communications numériques devra être prévu pour chaque nouvelle construction (cf. axe 2, orientation n°5 "Relayer localement l'ambition de développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication")			
		Déchets	Pour les opérations de plus de trois logements il est rappelé qu'un local adapté à la réception des déchets devra être prévu.			

3.4.2 LES ZONES URBAINES

3.4.2.1 La zone U

Elle correspond au tissu urbain à vocation dominante d'habitat de la commune. Elle comprend :

- La zone UA : qui correspond à un bâti ancien plus dense édifié autour de la place du Bicentenaire et le long de la rue Nationale (entre la rue du Château Biscoop et l'avenue du Général de Gaulle) ;
- La zone UB : qui correspond aux franges du centre où le bâti est plus hétérogène et aux lotissements plus récents. Il comprend notamment l'urbanisation post-années 60 qui a généré des tissus urbains très lâches et donc peu denses. Celle-ci comprend un sous-secteur UBj qui correspond aux jardins partagés communaux qui a été ajouté par rapport à l'ancien document d'urbanisme. L'enjeu étant de bien prendre en compte les spécificités de cette zone en permettant uniquement la construction d'abris de jardins dans la limite de 20 mètres².



Comparativement avec l'ancien document en vigueur, peu de changements ont été effectués puisque cette distinction existait d'ores et déjà. Toutefois, quelques ajustements ont pu être proposés en s'appuyant sur le diagnostic urbain qui a porté sur une analyse de la morphologie urbaine et des densités. Ce travail préalable a donc appuyé le découpage des zones.

Le tableau suivant présente l'état des modifications effectuées qui sont reprises en rouge pour chaque thématique.

Thème	Zone UA	Zone UB
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	- <u>Interdictions :</u> X Activités agricoles et forestières ; X Industries et entrepôts ; X Camping et stationnement des caravanes ; X Dépôts et décharges de toute nature ; X Affouillement et exhaussements du sol ; X Terrains de camping, parcs résidentiels et de loisirs ; X Terrain pour la pratique des sports motorisés ; X L'ouverture de carrières ; X Abris fixes ou mobile (sauf bus ou activité) ; X Dépôt de carcasses ; X Les nouvelles constructions à usage agricole et / ou forestière. - <u>Mixité des fonctions :</u> ✓ Habitat ; ✓ Artisanat et commerce de détail (si compatible avec fonction résidentielle et pas de nuisances) ; ✓ Bureaux et centres de congrès ; ✓ Equipements publics ; ✓ L'extension, la réfection et l'amélioration des exploitations agricoles existantes (afin de répondre aux besoins de l'exploitation existante sur le secteur) ; ✓ Groupes de garages individuels de plus de 2 unités.	- <u>Interdictions :</u> X Activités forestières ; X Industries et entrepôts ; X Camping et stationnement des caravanes ; X Dépôts et décharges de toute nature ; X Affouillement et exhaussements du sol ; X Terrains de camping, parcs résidentiels et de loisirs ; X Terrain pratique des sports motorisés ; X Carrières ; X Abris fixes ou mobile (sauf bus ou activité) ; X Dépôt de carcasses. - <u>Mixité des fonctions :</u> ✓ Habitat ; ✓ Artisanat et commerce de détail (si compatible avec fonction résidentielle et pas de nuisances) ; ✓ Bureaux ; ✓ Equipements publics ; ✓ Exploitation agricole.

Thème	Section	Point	Zone UA	Zone UB
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères	Implantation des constructions	Voies et emprises publiques	Construction principale, annexes extensions : - A l'alignement ; - Avec un recul au moins égal à 2 mètres (5 mètres avec chemin piétonnier) ; - Un retrait égal à celui d'une construction principale d'une des parcelles jouxtant la parcelle d'accueil du projet.	Construction principale, annexes extensions : - Un recul au moins égal à 5 mètres ; - Un retrait égal à celui d'une construction principale d'une des parcelles jouxtant la parcelle d'accueil du projet. Pas d'alignement afin de prendre en compte le caractère pavillonnaire du secteur.
			AJOUT D'UNE POSSIBILITE DE CONSTRUCTION EN SECOND RIDEAU Dans l'optique de favoriser les divisions foncières et de densifier le tissu urbain existant afin de favoriser un urbanisme compact et moins consommateur d'espace et d'énergie.	
	Volumes	Limites séparatives	- En limite séparative ; - En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.	
		Emprise au sol	Non règlementée (aucune règle de COS n'était fixée au sein du document antérieur) afin de favoriser une densification du tissu urbain.	50 % (permet une prise en compte du tissu plus lâche du secteur).
		Hauteurs	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage (document antérieur proposait hauteur 10 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage). Cette hauteur réduite permet le logement collectif tout en limitant l'impact paysager d'éventuelles constructions verticales.	7 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Thème	Section	Point	Zone UA	Zone UB
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager		- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; - Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées ; - Au moins 20 % de l'unité foncière doit être en pleine terre (sans stationnement, sans cave, sans zone de circulation et sans construction) ; - Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité ; - Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs ; - Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe). L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. ➔ Conformément à la volonté des élus, il a été choisi de proposer un traitement paysager exemplaire pour les nouvelles constructions. C'est une des manières de parvenir aux ambitions du PADD en termes de préservation du cadre de vie et de l'ambiance rurale.	
	Stationnement	Généralités	A noter que les équipements d'intérêt collectifs et services publics ne sont pas concernés par les dispositions relatives au stationnement ; Les places de stationnement devront être constituées en dehors des voies publiques ; En cas de changement de destination ou de modification d'un bâtiment existant le nombre de place correspondant à la modification effectuée doit être ajouté. Les dispositions relatives aux stationnements sont non applicables au logement à loyer modéré (loi SRU)	
		Constructions à usage d'habitation	Une place de stationnement par logement ainsi qu'une place supplémentaire par tranche de 70 mètres².	Deux places de stationnement devront être prévues.
		Autres constructions	La même rédaction qu'au sein du document précédant a été proposée : soit des places suffisantes pour le fonctionnement de l'activité concernée (évolution, chargement, déchargement, véhicules de livraison et services,...) ainsi que pour le personnel et les visiteurs.	

3.4.2.2 La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs à vocation dominante économique du territoire.
Il s'agit notamment de :

- La zone d'activité de la Planque récemment aménagée (elle était classée en zone à urbaniser dans l'ancien document) ;
- Le secteur d'Agfa Gevaert (secteur « UEa ») ;
- La zone commerciale de Lidl ;
- La zone commerciale d'Intermarché.

Thème	Zone UE
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	✓ <u>Interdictions :</u> - X Activités agricoles et forestières ; - X Camping et stationnement des caravanes ; - X Dépôts et décharges de toute nature ; - X Affouillement et exhaussements du sol ; - X Terrains de camping, parcs résidentiels et de loisirs ; - X Terrain pour la pratique des sports motorisés ; - X L'ouverture de carrières ; - X Abris fixes ou mobile (sauf si destiné aux abribus, au commerce, à l'habitat ou activités) ; - X Dépôt de carcasses ; ✓ <u>Vocation dominante économique</u> ✓ Habitat (Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés, un seuil maximal de 150 mètres² est fixé) ; ✓ Les travaux visant à l'amélioration, l'extension ou la transformation des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 200 mètres² au total et si cela n'augmente pas le nombre de logements ; ✓ Les annexes et abris de jardin ; ✓ Commerce et activités s'ils n'entraînent pas de nuisances, en effet les zones d'activités identifiées sont contigües ou en proximité directe des secteurs à vocation résidentielle ; ✓ Bureaux ; ✓ Equipements publics ; ✓ Le changement de destination des constructions existante dans la mesure du respect des règles édictée plus haut (pas d'aggravation du danger et des nuisances pour le voisinage). <u>En secteur UEa :</u> ✓ Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (théâtre, etc...), ✓ hébergement hôtelier, bureaux, commerces et activités de services (restauration, sport, etc...) à l'exception des cinémas. ✓ Les entrepôts sont autorisés sous réserve d'être en lien avec les activités de production programmées sur le site et/ou en lien avec des installations d'intérêt collectif. ✓ Les constructions et installations permettant le déploiement d'un réseau de chaleur.

Thème	Section	Point	Zone UE
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Implantation des constructions	Voies et emprises publiques	Pour mémoire ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics. Pour les constructions à destination d'activité ou de dépôt le recul est de : - 15 mètres à compter des voies départementales ; - 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise des autres voies. Autre construction (logement) un recul minimum de 5 mètres s'impose. Des cas particuliers sont édictés (en cas de réfection, reconstruction à l'identique, l'implantation des ouvrages à caractère technique,...). <u>En secteur UEa :</u> Tout ou partie des façades des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée : - Soit en limite d'emprise des voies publiques. - Soit en limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
		Limites séparatives	Les implantations se font par rapport à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Les dépôts à l'air libre doivent respecter cette disposition. Ces règles sont non applicables en cas de réfection, reconstruction à l'identique. Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat à l'exception du secteur UEa. <u>En secteur UEa :</u> Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.
		Implantation des constructions entre elles	Une distance suffisante doit être maintenue entre deux bâtiments afin de permettre le fonctionnement des activités et l'entretien des marges.
	Volumes	Emprise au sol	Non réglementée.

		Hauteurs	La hauteur absolue est de 8 mètres à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage pour les constructions principales d'habitation. La hauteur des locaux accessoires/annexe des habitations est fixée à 3,20 mètres maximum hors tout. Pour les autres constructions, la hauteur maximum est de 12 mètres hors tout. <u>En secteur UEa :</u> 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.
--	--	----------	---

Thème	Section	Point	Zone UE
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager		- Les arbres existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de qualité équivalente ; - Les surfaces libres de constructions doivent être entretenues ; - Les essences végétales figurant en annexe doivent être privilégiées ; - Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 20 % de l'unité foncière. - ➔ Conformément à la volonté des élus, il a été choisi de proposer un traitement paysager exemplaire, en particulier pour les zones à vocation économique. C'est une des manières de parvenir aux ambitions du PADD en termes de préservation du cadre de vie et de l'ambiance rurale. Le secteur UEa du site d'AGFA a été agrémenté de dispositions supplémentaires afin d'assurer la qualité environnementale du projet : - Végétalisation des clôtures intégrant des passages pour la petite faune - Objectifs de mise en place de système de production des énergies renouvelable sur toiture à l'échelle de la zone et végétalisation de ces dernières.
	Stationnement	Généralités	- A noter que les équipements d'intérêt collectifs et services publics ne sont pas concernés par les dispositions relatives au stationnement ; - Les places de stationnement devront être constituées en dehors des voies publiques ; - En cas de changement de destination ou de modification d'un bâtiment existant le nombre de place correspondant à la modification effectuée doit être ajouté ; - Les aires de stationnement pourront être mutualisées.
		Constructions à usage d'habitation	Deux places de stationnement devront être prévues.
		Autres constructions	L'intérieur des parcelles doit contenir des aires suffisantes afin d'assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de service, de livraisons, ainsi que le personnel de la clientèle. A noter que les aires peuvent être mutualisées. Ces dispositions permettent de veiller au bon fonctionnement des activités en place. Au regard des ambitions affichées pour le projet de reconversion du site d'AGFA, le règlement précise que : - Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des eaux pluviales. - Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site. - Des ratios de place de stationnement adaptés pour chaque destination autorisée

3.4.2.3 La zone UH

La zone « UH » est une zone Urbaine à vocation dominante d'équipements. Cette zone correspond à l'ancien site de MADECO et le siège de la CCPC.

A noter que ce secteur fait l'objet d'une OAP. Par conséquent l'urbanisation devra en respecter les principes.

Thème	Zone UH
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	✓ <u>Interdictions :</u> - X Activités agricoles et forestières ; - X Commerces et équipements de services - X Camping et stationnement des caravanes ; - X Dépôts et décharges de toute nature ; - X Affouillement et exhaussements du sol ; - X Terrains de camping, parcs résidentiels et de loisirs ; - X Terrain pour la pratique des sports motorisés ; - X L'ouverture de carrières ; - X Abris fixes ou mobile (sauf si destiné aux abribus, au commerce, à l'habitat ou activités) ; - X Dépôt de carcasses ; ✓ <u>Equipement d'intérêt collectif et de services publics, uniquement Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale</u> ✓ Les construction, annexes et extensions en lien avec la sous destination hébergement ; ✓ Bureaux ; ✓ Le changement de destination des constructions existante dans la mesure du respect des règles édictée plus haut (pas d'aggravation du danger et des nuisances pour le voisinage).

Thème	Section	Point	Zone UH
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Implantation des constructions	Voies et emprises publiques	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement
		Limites séparatives	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.
		Implantation des constructions entre elles	Non réglementée.
	Volumes	Emprise au sol	80% de la surface de l'unité foncière
		Hauteurs	La hauteur absolue est de 10 mètres au faîtage.

Thème	Section	Point	Zone UH
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager		- Les arbres existants doivent être maintenues ou remplacées par des arbres de qualité équivalente ; - Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées - Les essences végétales figurant en annexe doivent être choisies ; - Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 20 % de l'unité foncière.
	Stationnement	Généralités	A noter que les équipements d'intérêt collectifs et services publics ne sont pas concernés par les dispositions relatives au stationnement ;
		Constructions à usage d'habitation	Pour les nouvelles constructions il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement (garage compris). Pour la sous destination hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher
		Autres constructions	Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, 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 service ; - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.



3.4.1 LA ZONE A URBANISER

Pour mémoire, la zone à urbaniser a été positionnée au sein du plan de zonage afin de répondre aux ambitions de développement de la commune. Le secteur du Molpas a été privilégié au regard de son fort potentiel et son lien avec les projets de renouvellement urbain localisés à proximité (MADECO et AGFA).

A noter que ce secteur fait l'objet d'une OAP. Par conséquent l'urbanisation devra en respecter les principes.

Thème	Zone AU
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	- <u>Interdictions :</u> - X Activités agricoles et forestières ; - X Industries et entrepôts ; - X Camping et stationnement des caravanes ; - X Dépôts et décharges de toute nature ; - X Affouillement et exhaussements du sol ; - X Terrains de camping, parcs résidentiels et de loisirs ; - X Terrain pour la pratique des sports motorisés ; - X l'ouverture de carrières ; - X Abris fixes ou mobile (sauf bus ou activité) ; - X Dépôt de carcasses ; - <u>Mixité des fonctions :</u> ✓ Habitat ; ✓ Artisanat et commerce de détail (si compatible avec fonction résidentielle et pas de nuisances) ; ✓ Bureaux ; ✓ Equipements publics ; ➔ L'ensemble des destinations autorisées autre que l'habitat sera accordé sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur.

Thème	Section	Point	Zone AU
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Implantation des constructions	Voies et emprises publiques	Construction principale : retrait de 5 mètres. Pour les façades des annexes et extensions à destination de stationnement le recul doit être au minimum égal à celui de la construction. Ces dispositions visent à favoriser l'unité et l'insertion paysagère des constructions, elles répondent directement aux ambitions fixées au sein de l'orientation n°3 du premier axe du PADD « Maintenir l'attractivité territoriale par la création de logements qualitatifs ». Les OAP intègrent également la nécessité de promouvoir des projets de qualité.
			AJOUT D'UNE POSSIBILITE DE CONSTRUCTION EN SECOND RIDEAU Dans l'optique de favoriser les divisions foncières et de densifier le tissu urbain existant afin de favoriser un urbanisme compact et moins consommateur d'espace et d'énergie.
		Limites séparatives	- En limite séparative ; - En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres. Des cas particuliers sont énumérés, notamment en ce qui concerne les annexes.
	Volumes	Emprise au sol	50 % (permet une prise en compte du tissu plus lâche du secteur).
		Hauteurs	10 mètres au faîtage. La hauteur des annexes des constructions d'habitation ne pourra excéder 4 mètres à l'acrotère et 6 mètres au faîtage.

Thème	Section	Point	Zone AU
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager		- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ; - Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées ; - Au moins 20 % de l'unité foncière doit être en pleine terre (sans stationnement, sans cave, sans zone de circulation et sans construction) ; - Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité ; - Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs ; - Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe). L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. ➔ Conformément à la volonté des élus, il a été choisi de proposer un traitement paysager exemplaire pour les nouvelles constructions. C'est une des manières de parvenir aux ambitions du PADD en termes de préservation du cadre de vie et de l'ambiance rurale.
		Généralités	- A noter que les équipements d'intérêt collectifs et services publics ne sont pas concernés par les dispositions relatives au stationnement ; - Les places de stationnement devront être constituées en dehors des voies publiques ; - En cas de changement de destination ou de modification d'un bâtiment existant le nombre de place correspondant à la modification effectuée doit être ajouté.
	Stationnement	Constructions à usage d'habitation	Deux places de stationnement devront être prévues par logement. La disposition suivante a été ajoutée afin de favoriser la mutualisation : Une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée sur les espaces communs par tranche de 5 logements. Les dispositions relatives aux stationnements sont non applicables au logement à loyer modéré (loi SRU).
		Autres constructions	La même rédaction qu'au sein du document précédant a été proposée : soit des places suffisantes pour le fonctionnement de l'activité concernée (évolution, chargement, déchargement, véhicules de livraison et services,...) ainsi que pour le personnel et les visiteurs.

3.4.2 LA ZONE AGRICOLE

Le règlement de la zone agricole pose les principes spécifiques visant à la préservation de ce secteur en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique. Comme évoqué précédemment la commune de Pont-À-Marcq a été impactée par une consommation foncière importante en lien avec une augmentation de 35 % de sa population entre 1999 et 2015. Ainsi, ce nouveau PLU, au travers de son projet de territoire, affirme la volonté de protéger l'activité agricole et les exploitations qui subsistent, même si ces dernières ont quasiment disparu.

Ainsi dans cette zone, les constructions sont fortement limitées. A quelques exceptions près, seul l'habitat agricole est autorisé. L'acception de cette forme d'habitat est celle contenue au sein de l'article L. 311-1 du Code Rural (modifié par la loi n° 2019-469 du 20 mai 2019, article 4) soit :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

Thème	Zone A
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	✓ <u>Interdictions :</u> - X Les nouvelles habitations (hormis celles qui seront autorisées sous conditions) ; - X Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les commerces et équipements de services ; - X Affouillement et exhaussements du sol ; ✓ <u>Vocation dominante économique</u> ✓ Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural ; ✓ Les logements et leurs annexes à la double condition suivante : s'ils sont jugés utiles et nécessaires à l'activité agricole et s'ils sont situés à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles ; ✓ Les ICPE à caractère agricole et les constructions et installations nécessaires au service public si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale et qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages ; ✓ Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables ; ✓ Les extensions des habitations dans la limite de 40 % de la surface de plancher initiale et de 250 mètres² d'emprise au sol finale ; ✓ Les annexes isolées d'habitation (maximum 20 mètres², et d'une distance inférieure à 50 mètres de la construction principales) ; ✓ Les entrepôts s'ils sont en lien avec les besoins de l'activité agricole ; ✓ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, les établissements de santé et d'action sociale, les équipements sportifs sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées.

Thème	Section	Point	Zone A
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères	Implantation des constructions	Voies et emprises publiques	Les constructions à vocation agricole doivent répondre aux règles d'implantation par rapport aux voies départementale fixées dans les dispositions générales. Pour les autres voies le recul est fixé à 15 mètres. Les exceptions sont possibles si une construction est d'ores et déjà implantée avec un recul inférieur ou en cas de contraintes techniques. Le recul pourra être celui du bâtiment. Pour les constructions à vocation d'habitation le recul imposé est de 10 mètres. Les annexes doivent présenter le même recul. Pour les équipements publics le recul est d'un mètre.
		Limites séparatives	Les implantations se font par rapport à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. En limite de zone urbaine cette distance est portée à 5 mètres.
	Volumes	Emprise au sol	Non règlementée.
		Hauteurs	La hauteur absolue maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur absolue maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Thème	Section	Point	Zone A
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager		- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de qualité équivalente ; - Interdiction des haies mono-spécifique ; - Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité. Les essences végétales figurant en annexe doivent être privilégiées ; - L'emploi des conifères fastigiés devra être limité.
	Stationnement	Généralités	La réalisation du stationnement sur le secteur devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols via l'utilisation de matériaux ou de techniques favorisant l'infiltration des eaux. Cette disposition vise à favoriser une meilleure intégration du risque naturel d'inondation. Le PADD pose, à ce titre, parmi ses orientations, une limitation de l'imperméabilisation des surfaces et une meilleure infiltration des eaux, ce à quoi cette disposition réglementaire répond directement.
		Constructions à usage d'habitation	Deux places de stationnement devront être prévues.

3.4.3 LA ZONE NATURELLE

Le règlement de la zone naturelle pose les principes les plus restrictifs en termes de destinations visant à la préservation de ce secteur en raison de ses qualités intrinsèques et de sa sensibilité. Il s'agit notamment du secteur correspondant à la zone humide au sud de la commune.

Thème	Zone N		
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	✓ <u>Interdictions :</u> - X Les nouvelles habitations ; - X Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les commerces et équipements de services ; - X Affouillement et exhaussements du sol ; ✓ <u>Vocation dominante économique</u> ✓ Les exploitations forestières ; ✓ L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions avec une double limite : 20 % de l'emprise au sol, et dans la limite de 150 mètres², les possibilités de construire sont donc plus restrictives qu'en zone A en raison de la sensibilité des milieux en présence ; ✓ Les annexes isolées d'habitation (maximum 20 mètres², et d'une distance inférieure à 50 mètres de la construction principales) ; ✓ La création d'abris pour animaux sous réserve d'être démontable et dans la limite d'un abri par unité foncière ; ✓ Les constructions et installations relatives aux équipements collectifs et services publics si elles ne portent pas atteinte aux paysages et espaces naturels. ✓ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés, les établissements de santé et d'action sociale, les équipements sportifs sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées.		
Thème	Section	Point	Zone N
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères	Implantation des constructions	Voies et emprises publiques	Les extensions, annexes et garages des constructions existantes à vocation d'habitation doivent être réalisés soit : à l'arrière des constructions principales soit avec le même recul que la façade existante en front de rue. Pour les abris pour animaux le recul minimum doit être d'un mètre.
		Limites séparatives	Même recul que la construction principale pour les extensions et annexes.
	Volumes	Emprise au sol	Non règlementée. L'emprise au sol des abris pour animaux en secteur NI est limitée à 15m ² .

		Hauteurs	La hauteur des extensions ne peut excéder celle des constructions. Pour les annexes isolées 3,20 mètres. En secteur NI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2.5 mètres pour la création d'abris pour animaux et 2,5 mètres pour les aménagements ou installations légères autorisés.
--	--	----------	--

Thème	Section	Point	Zone N
Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturales environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager		- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de qualité équivalente ; - Interdiction des haies mono-spécifique ; - Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité. Les essences végétales figurant en annexe doivent être privilégiées ; - L'emploi des conifères fastigiés devra être limité.
	Stationnement		Non réglementé.



3.4.4 SYNTHESE DES REGLES

		Zones urbaines					Zones à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
Destination	Sous destinations	UA	UB	Ubj	UE	UH	AU	A	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière								X (sous condition)
	Exploitation agricole		X					X	
Habitat	Logement	X	X		X (sous condition)	X (sous condition)	X	X (sous condition)	X (sous condition)
	Hébergement	X	X		X (sous condition)	X (sous condition)	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	X (sous condition)		X		X (sous condition)	X (sous condition)	
	Restauration	X	X		X		X	X (sous condition)	
	Commerce de gros				X (sous condition)				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X		X		X (sous condition)		
	Hébergement hôtelier et tourisme	X	X		X		X	X (sous condition)	
	Cinéma								
Equipements d'intérêt collectif et services publics		X	X		X	X (sous condition)	X	X (sous condition)	X (sous condition)
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie				X (sous condition)				
	Entrepôt				X (sous condition)			X (sous condition)	
	Bureau	X	X		X		X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			X				

		Zones urbaines					Zones à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
		UA	UB	Ubj	UE	UH	AU	A	N
Hauteur des constructions	Habitation	9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage	7 mètres à l'acrotère et de 10 mètres au faîtage.	/	8 mètres à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage	10 mètres au faîtage	10 mètres au faîtage	10 mètres au faîtage	Les extensions ne peuvent excéder la hauteur des constructions principales
	Autres constructions				12 mètres hors tout			15 mètres au faîtage (bâtiments agricoles)	

Stationnement	Zones urbaines				Zones à urbaniser	Zone agricole	Zone naturelle
	UA	UB	UE	UH	AU	A	N
Habitation	1 place p/logement + 1 place supplémentaire p/ tranche de 70 mètres ² de surface de plancher	2 places p/logement	2 places p/logement		2 places p/logement + 1 place sur les espaces communs p/ tranche de 5 logements	2 places p/logements	Non réglementé
Autres fonctions (activités, commerce,...)	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 service ; - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.		des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution lié à l'activité (livraison, clientèle,...)	Deux places de stationnement par logement (garage compris). Pour la sous destination hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher	des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution lié à l'activité (livraison, clientèle,...)	/	

4. LE BILAN DES SURFACES

Type de zone	Surface (ha)	%
UA	18,48	8,24
UB	72,32	32,24
dont UBj	1,07	0,48
UE	39,79	17,74
dont UEa	16,05	7,15
UH	1,84	0,82
Total zone urbaine	132.43	59.03
1AU	4,39	1,96
Total zone à urbaniser	4.39	1.96
A	71,98	32,09
Total zone agricole	71.98	32.09
N	15,51	6,91
dont NI	1.65	0.73
Total zone naturelle	15.51	6.91
TOTAL	224.32	100

5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés pour la réalisation de :

- Voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- D'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- D'espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- De programmes de logements qu'il définit dans le respect des enjeux de mixité sociale.

La liste des emplacements réservés figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article précité du Code de l'Urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

Liste des Emplacements Réservés :

id	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Renaturation de la Marque	Commune de Pont-A-Marcq	6071
3	Réalisation d'une voie douce	Commune de Pont-A-Marcq	865
4	Chemin d'accès	Intercommunalité CCPC	1101
2	Réalisation d'une voie douce	Commune de Pont-A-Marcq	648

6. LES OUTILS DE PROTECTION REGLEMENTAIRES MIS EN PLACE PAR LE PLU

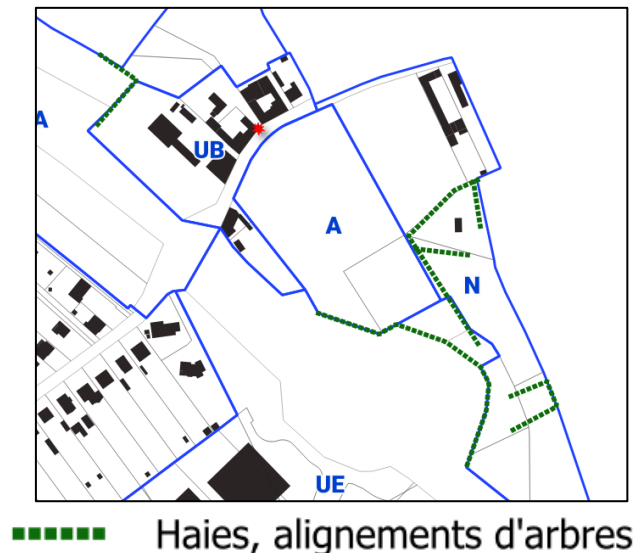
6.1 LA PROTECTION AU TITRE DES ELEMENTS PAYSAGERS

6.1.1 LA PROTECTION D'ELEMENTS PONCTUELS PAYSAGERS

La qualité paysagère de la commune se traduit aussi par la présence d'éléments ponctuels jugés remarquables par la mairie (alignement d'arbres, haies.) Le patrimoine naturel disséminé sur la commune constitue également le support de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver.

Tout l'intérêt de cette mesure de protection réside dans le fait que les éléments paysagers identifiés dans le règlement du PLU ne peuvent être modifiés ou supprimés qu'après dépôt d'une déclaration préalable.

Extrait du plan de zonage



6.1.2 L'IDENTIFICATION DES ELEMENTS BATIS

Suite à la réalisation du diagnostic urbain sur l'ensemble de la commune et aux retours des élus, six éléments bâtis ont été identifiés et sont donc protégés au titre du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, tout projet portant sur une démolition, une réhabilitation ou autre des éléments bâtis pourra être refusé s'il porte atteinte aux caractères culturels, historiques des constructions ou sites identifiés :

- L'église Saint Quentin ;
- L'ancienne mairie ;
- L'ancienne auberge ;
- Le château de la Carpière ;
- Le château Blanc ;
- La chapelle murale.

6.1.3 LES CHEMINS A LAISSER OUVERTS AU PUBLIC

Conformément aux ambitions du PADD, notamment de l'orientation n°4 de l'axe 2 visant à améliorer les mobilités douces, un chemin a été identifié au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition permet de « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* ».

Il s'agit d'une portion de voie verte qui permet de connecter les lotissements récents aux futurs cheminements qui seront créés le long de la Marque.



— Chemins à laisser ouverts au public en vertu de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

6.1.1 LE CLASSEMENT EN ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

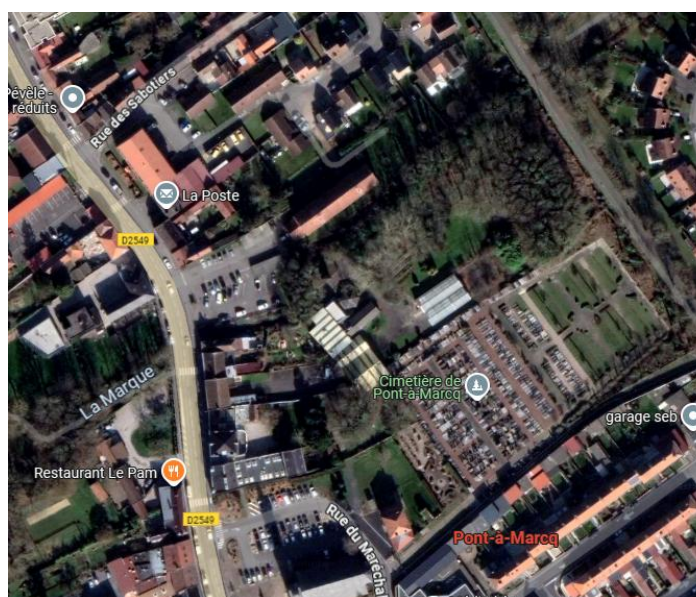
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou

approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Le boisement situé en cœur de ville à proximité du cimetière fait l'objet de ce classement.

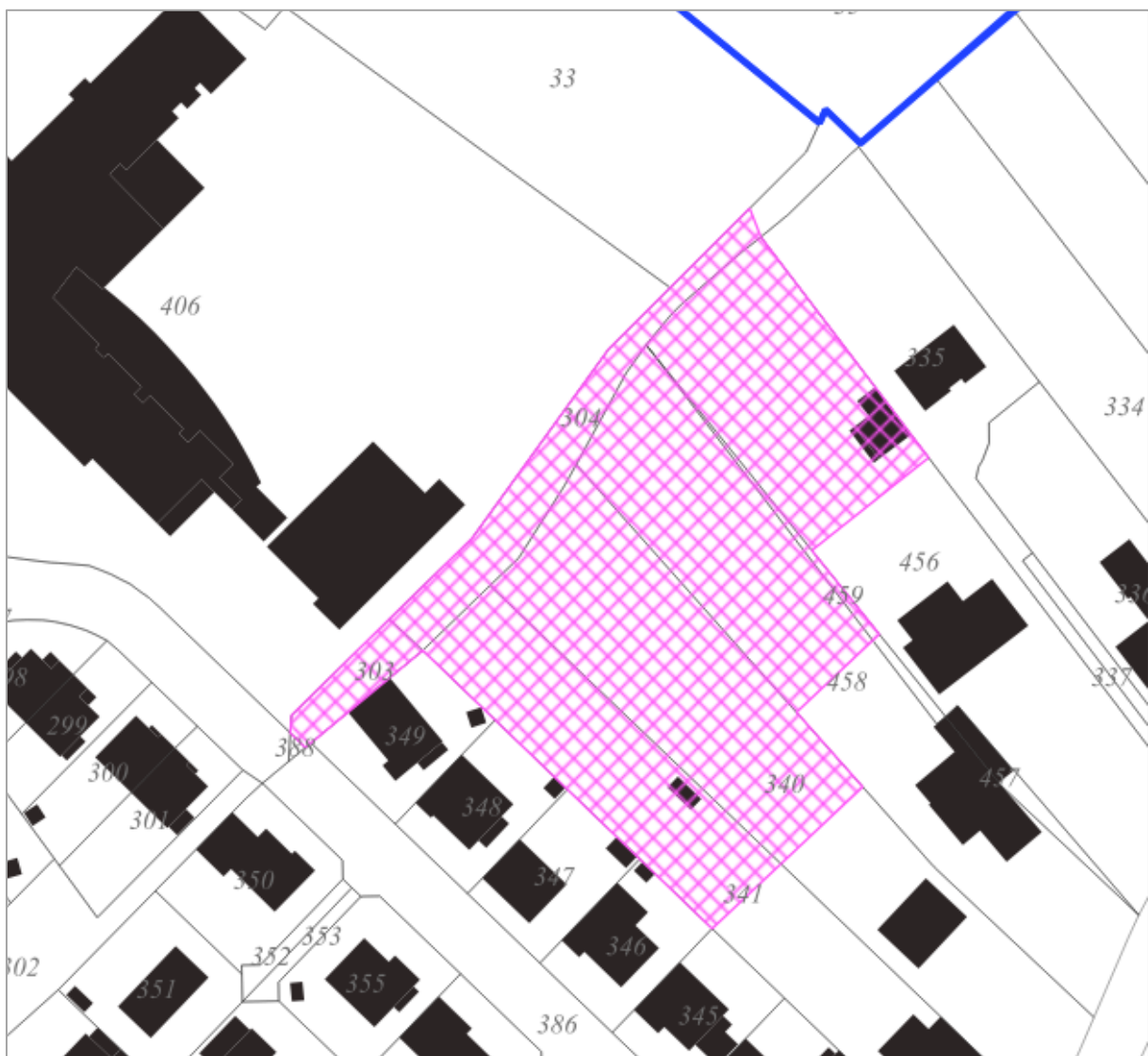


 Espace Boisé Classé au titre de l'article L113-1 du CU

6.1 JUSTIFICATION DU PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Le PAPAG est un outil du plan local d'urbanisme (PLU) qui permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global sans bénéficiaire ou destination précise.

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme (PLU) et consistant à interdire, dans un périmètre délimité par le PLU et pour une durée de 5 ans maximum (dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global), les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU.



 Périmètre d'attente d'aménagement global (article L 151-41 du code de l'urbanisme)

Cet espace représente une opportunité de densification de certains fonds de jardin accessible depuis la parcelle 303 longeant le Groupe scolaire Philippe-Laurent Roland.

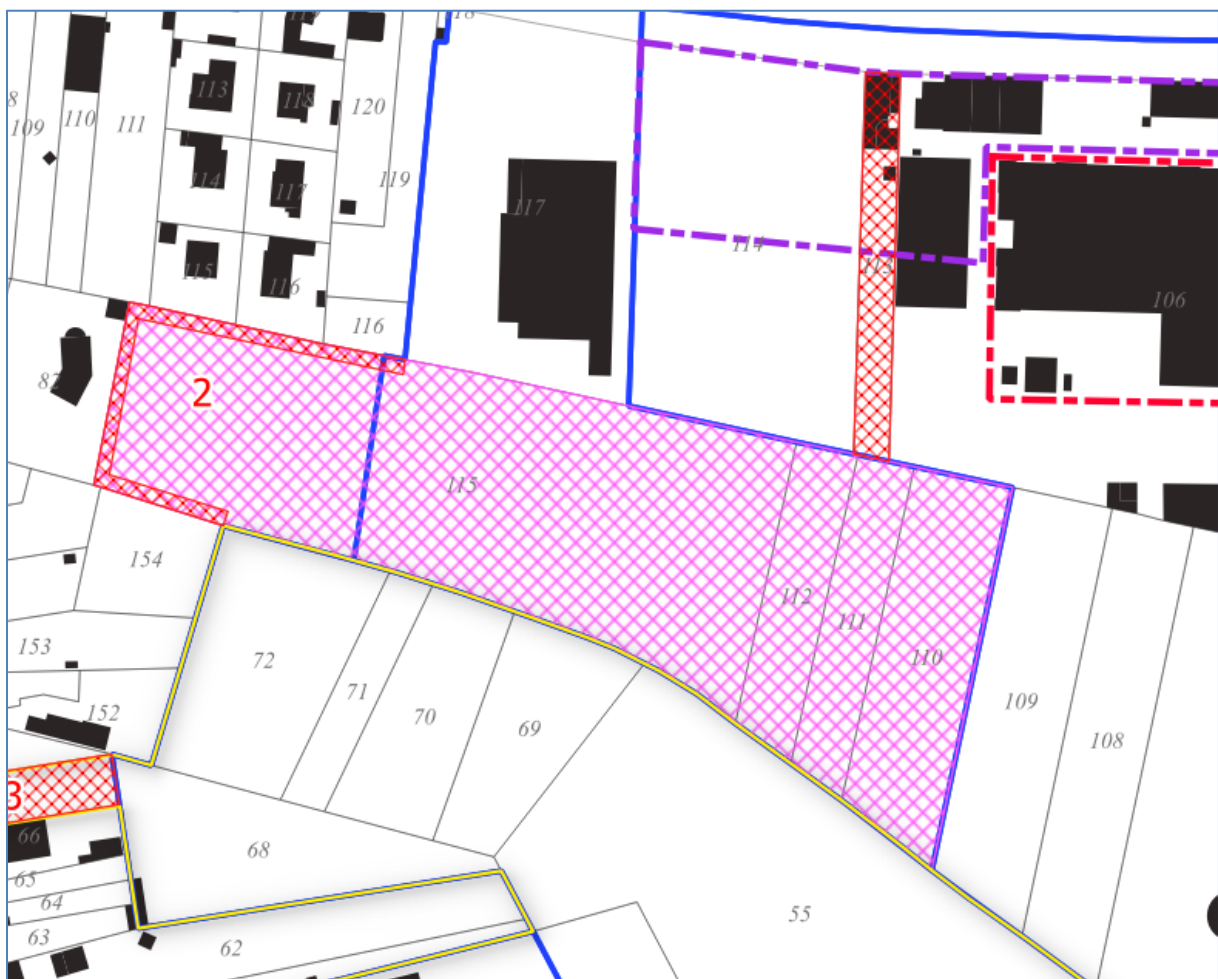
L'instauration du périmètre d'attente d'aménagement global permettra d'évaluer les possibilités d'évolution d'autant plus avec le maintien de MADECO en ses locaux actuels.

En cas d'impossibilité du côté de MADECO confirmée, il pourrait alors être envisagé de créer une structure médicosociale rue de la planque.

La servitude permettra de geler la constructibilité temporairement afin laisser le temps de réflexion à la municipalité mais également de

Le règlement prévoit que toute construction dont la superficie est supérieure à 10 m² soit interdite en présence du PAPAG au sein du document d'urbanisme.

Un deuxième PAPAG a également été inscrit sur le secteur Ouest du site de renouvellement urbain d'AGFA GEVAERT au regard des remarques de la chambre d'agriculture et pour donner suite à l'enquête publique.



Afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du « champ-libre » (ancien site AGFA), le précédent PLU a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pont-A-Marcq. Dans ce cadre, le classement des terres en zone Agricole a été soulevé car il était envisagé initialement un projet de maraîchage. L'une des réserves du commissaire enquêteur, en lien avec certaines observations des PPA, indiquait qu'au regard de l'ancienne activité d'AGFA, le projet de maraîchage était incompatible au regard des risques de pollution du sol.

En effet, la société EACM, pour le compte de la CCPC, a réalisé une étude de pollution et un plan de gestion sur la totalité du site de l'ancienne usine AGFA et au droit des quelques parcelles alentours, mais pas sur les parcelles citées par la chambre d'agriculture.

N'étant pas propriétaire des terrains, la CCPC ne peut réaliser les sondages sur ces parcelles sans l'autorisation des propriétaires et se retrouve dans l'incapacité de répondre positivement au classement en zone A sous condition de réalisation des sondages nécessaires.

Le projet de maraîchage a donc été abandonné et le classement en zone UE a été maintenu.

La procédure a été approuvée en l'état et purgée de tout recours.

Au regard de cette situation, l'instauration d'un PAPAG a été privilégiée afin d'éclaircir et de préciser le devenir de cette future enclave agricole.

7. LES MODALITES D'EVALUATION DU DOCUMENT

7.1 METHODOLOGIE DE DEFINITION DES CRITERES

Conformément à l'**article L. 153-27 du code de l'urbanisme**, une analyse des résultats de l'application du plan au regard des objectifs visé par le Code de l'Urbanisme devra être effectuée dans un délai de neuf ans au plus tard après approbation du présent PLU

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. ».

Les résultats qui seront issus de cette analyse donneront lieu à une délibération qui permettra éventuellement d'engager une procédure d'évolution du document.

Cette analyse repose sur une définition préalable de critères et d'indicateurs de suivi ainsi que des modalités de suivi.

En application de ces dispositions, une liste d'indicateurs a été établie au regard des 3 axes du PADD.

En termes de méthodologies, l'évaluation se déroulera en trois parties :

Tout d'abord, il paraît important de rappeler les objectifs fixés par le PLU pour ses 10 premières années, en restituant l'évolution de la population et les caractéristiques du parc de logements de la commune évaluée, afin également de pouvoir rappeler la méthodologie utilisée pour obtenir les objectifs du PLU (indicateurs utilisés, calculs effectués, ...)

Il paraît important de ne pas prendre en compte seulement le nombre de logements à atteindre ou la quantité d'espaces nécessaires mais également des éléments qualitatifs. Ainsi, le PLU fixe des objectifs également en termes de typologies de logements (T2, T3, ...), de type d'habitat (individuel ou collectif) et de densité (25 logements par hectare). Ces éléments doivent être également évalués, car le seul critère de quantité des logements n'est pas suffisant, les constructions doivent aussi répondre aux besoins spécifiques des habitants de la commune.

A la suite de cet « état des lieux » et des objectifs à atteindre (annuels, à mi-parcours et globaux), une deuxième partie consistera à analyser les réalisations de logements sur la commune pendant la période concernée. Tous les éléments cités précédemment seront passés au crible, et une synthèse succincte présentant les objectifs et les résultats obtenus viendra compléter et conclure cette partie. De plus, un graphique montrant l'évolution projetée et l'évolution réelle de la construction en

logements sur la commune pourra être réalisé, et permettra de montrer de façon claire si les objectifs (critère quantitatif) ont été atteints ou non.

Une troisième partie pourra venir compléter l'évaluation, en analysant les objectifs des dix années à venir et donc les projets de la commune à court et à moyen terme. En effet, pour pouvoir réagir aux résultats obtenus par l'évaluation, il paraît important de se projeter à divers horizons, puisque les projets prévus par la commune pourraient rééquilibrer (ou au contraire faire chuter) les chiffres obtenus précédemment. Cette projection sur les années suivantes va permettre à la commune de définir une stratégie volontariste sur les actions à engager afin de corriger (ou non) les écarts entre objectifs initiaux et réalisations objectives.

C'est donc à partir de l'ensemble de ces données, que l'on pourra évaluer si la commune suit de façon satisfaisante les objectifs qu'elle s'était fixée dans le PLU, et le cas échéant proposer une modification ou une révision simplifiée du PLU afin d'ajuster les objets.

Eclairages spécifiques liés au suivi du compte foncier

Le compte foncier établi par le SCoT pour la Pévèle Carembault s'impose au PLU communal. L'évaluation à mi-parcours du PLU devra proposer une analyse précise de la consommation effective afin, éventuellement, de reconsidérer les objectifs initiaux.

7.2 LES CRITERES ET INDICATEURS DE SUIVI DU DOCUMENT

Orientation issue du PADD	Intitulé de l'indicateur	Unité	Source	Périodicité	Données initiales
Garantir une croissance démographique modérée	Evolution du nombre d'habitants	Nombre d'hab./an	INSEE (recensement annuel par commune)	Tous les 5 ans	2911 habitants en 2019
	Evolution du nombre de logements créés par an	Nombre de log./an Nombre de logements selon la typologie	Autorisations d'urbanisme – Commune Autorisations d'urbanisme – Commune / Sitadel (logements commencés)	Bilan annuel Bilan annuel	21 log /an entre 2012 et 2022
Limiter la consommation foncière	Evolution de la surface bâtie consommée	m²	Direction départementale des territoires 59/ Commune	Tous les 4 ans	59.03 ha
	Nombre d'hectares artificialisés dans la tache urbaine de référence par rapport au nombre de surface artificialisé en extension	m²	Agence d'Urbanisme de Lille Métropole Commune	Bilan annuel	
Proposer une offre de logements et d'équipements adaptée aux évolutions de population	Evolution du nombre de logements vacants	Nombre de logements vacants selon la typologie et durée de temps de la vacance	Commune	Bilan annuel	62 unités en 2019
	Evolution des prix du logement ou du m² constructible	€/m² de SP €/m² de terrain	notaires / communes	Bilan annuel	
	Evolution du nombre d'enfants scolarisés	Nombre d'enfants par établissement	Commune / conseil général / conseil régional	Bilan annuel	
Penser au développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication	Analyser l'évolution du nombre de logements raccordés aux réseaux numérique Très Haut Débit	Linéaires de réseaux déployés	Communauté de Commune Pévèle Carembault		
Permettre la stratégie	Développement	m² de surface de plancher	Communauté de communes Pévèle	Bilan	

économique à l'échelle du SCoT	économique	commercialisé	Carembault	annuel	
Pérenniser les zones d'activités existantes	Analyse l'attractivité économique du territoire (évolution du nombre d'emplois sur le territoire)	Nombre d'emplois créés au sein des zones d'activités	Communauté de Commune Pévèle Carembault CCI Hauts de France		
Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole	Evolution du nombre d'exploitations	Nombre d'exploitations	Recensement Général Agricole (RGA)	Tous les 5 ans	1 exploitant en 2019
	Evolution de la Surface Agricole Utilisée	Nombre d'exploitations	Recensement Général Agricole (RGA)	Tous les 5 ans	103 ha en 2020
	Nombre de changements de destination envisagés dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole	Autorisations d'urbanisme déposées	Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but / acceptables au regard du règlement écrit du PLU - Commune Nombre de dossiers acceptés suite à l'avis de la commission départementale compétente - Commune	Bilan annuel	
Proposer une offre de transport en commun comme une réelle alternative au mode de transport individuel	Analyser l'évolution de l'usage de l'offre ferroviaire des pôles gare de proximité (part modale déplacements domicile-travail).	Nombre de déplacement par jour	Région Haut-de-France SNCF	Tous les 6 ans	
	Analyser l'évolution de l'usage de l'offre de transport en bus (part modale déplacements domicile-travail).	Nombre de déplacement par jour	Département du Nord Réseau Vivacar « Arc-en-ciel »	Tous les 6 ans	

Conforter et développer les mobilités douces	Analyser l'évolution et l'accessibilité des maillages de cheminements doux sur la commune et leur connexion à l'échelle du territoire de la Pévèle.	Approche qualitative des voies piétonnes et cyclables	Communauté de Commune Pévèle Carembault Office de Tourisme Pévèle Carembault et Agence d'urbanisme de la Métropole lilloise.	Tous les 6 ans	
Intégrer les éléments de la Trame Verte et Bleue et les espaces naturels exceptionnels dans le développement du territoire	Evolution de la connectivité de la trame verte et bleue	Unique	Fédération Départementale des chasseurs	Tous les 6 ans	
Protéger les éléments paysagers structurants et l'identité rurale du territoire	Analyser l'évolution de la pression urbaine dans les espaces naturels et agricoles	Nombres de constructions commencées dans les zones A et N	Déclaration de débuts de travaux (services instructeurs commune)	Bilan annuel	
Valoriser la Marque et relayer localement le projet de renaturation porté par la CCPC	Evolution de la qualité des eaux de surface	Unité de qualité issue du SEEE	Agence de l'Eau / SDAGE ? / DDT 59	Tous les 3 ans	
Intégrer en amont les questions des ressources, de l'approvisionnement et des consommations de la ville	Suivi des consommations d'eau sur le territoire - Consommation d'eau par an par habitant	m ³ / habitant	Rapports annuels Eau potable	Bilan annuel	
	Suivi du rapport qualité prix du service (RPQS)	Coût	Rapports annuels Eau potable	Bilan annuel	
	Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif	Mètre linéaire	Rapports annuels Assainissement	Bilan annuel	
	Rendement épuratoire de la STEP	m ³	Rapports annuels Assainissement	Bilan annuel	

	Quantité de déchets produits par an et par habitant	tonnage et kg de déchet / habitant	Rapports annuels des Gestion des déchets	Bilan annuel	
	Part du tri sélectif et du recyclage	tonnage et kg de déchet triés / habitant	Rapports annuels des Gestion des déchets	Bilan annuel	
Intégrer la gestion des risques naturels et technologiques	Analyser l'exposition des habitants aux risques et nuisances	Nombre de logements construits dans les périmètres de protection	PPRi DREAL Services instructeurs	Tous les 3 ans	
	Prise en compte des risques	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Arrêté CATNAT	Bilan annuel	