



RÉVISION DU PLU

COMMUNE DE **MARCQ-EN-OSTREVENT**

Août 2024

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dossier Approbation du projet - Conseil municipal du 29 août 2024

VERDI Conseil Nord de France

80 rue de Marcq

CS 90049

59441 WASQUEHAL Cedex

Tel : 03 28 09 92 00

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes

Ludovic DURIEUX

130 rue des Coquelicots

59000 LILLE

Tel : 03 20 37 03 81

Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme

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'approbation du 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 ...

- 1 - Le sommaire et l'avant-propos
- 2 - La définition des besoins de développement
- 3 - Le positionnement supracommunal
- 4 - La prise en compte de l'environnement et des paysages
- 5 - Le plan d'aménagement et de développement urbain
- 6 - Les modalités de limitation de la consommation d'espace

Article L 151-5

Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément aux objectifs fixés dans les documents supracommunaux de planification et aux besoins estimés pour poursuivre un développement raisonné de la commune, le conseil municipal souhaite une hausse de 2% de la population à l'horizon 2040.

Cette volonté s'accompagne également de mesures permettant de limiter la consommation d'espace.

Pour atteindre l'objectif communal de croissance de 2% pour les 20 prochaines années, tout en intégrant une baisse moyenne de la taille des ménages à environ 2,38 personnes par logement, le projet de PLU doit prévoir la production d'environ 39 logements.

En 1999, la taille des ménages comptait 2,87 personnes par logement. En 2008, elle ne comptait plus que 2,66 personnes par logement et en 2013, 2,56 personnes par logement. Malgré un «sursaut» en 2018 à 2,68, lié à la construction des deux lotissements, cette tendance à la baisse s'avère inéluctable. D'après ces chiffres, le desserrement des ménages perd 0,21 point tous les 10 ans, ramené à 0,14 point pour intégrer la hausse, ce qui nous amène à 2,38 personnes par logement en 2040.

Données de base entre 2013 et 2018	
Population en 2013	704
Population en 2018	744
Variation de population entre 2013 et 2018	40
Taux de croissance sur 5 ans	5,68
Taux de croissance annuel	1,14
Taux de croissance sur 20 ans	22,73

Données de base entre 2008 et 2018	
Population en 2008	545
Population en 2018	744
Variation de population entre 2008 et 2018	199
Taux de croissance sur 10 ans	36,51
Taux de croissance annuel	3,65
Taux de croissance sur 20 ans	73,03

Données de base entre 1999 et 2018	
Population en 1999	531
Population en 2018	744
Variation de population entre 1999 et 2018	213
Taux de croissance sur 19 ans	40,11
Taux de croissance annuel	2,11
Taux de croissance sur 20 ans	42,22

	En 2018	En 2040, avec une stabilisation de la population	En 2040, avec une hausse de 2% de la population	En 2040, avec une hausse de 4% de la population
Les données de base				
Nombre d'habitants	744	744	759	774
L'hypothèse 1 : La baisse modéré de la taille des ménages				
Taille des ménages	2,66	2,66	2,66	2,66
Nombre de résidences principales	280	280	285	291
Variations		0	5	11
L'hypothèse 1 : La baisse modéré de la taille des ménages				
Taille des ménages	2,50	2,50	2,50	2,50
Nombre de résidences principales	280	298	304	310
Variations		18	24	30
L'hypothèse 2 : La baisse plus marquée de la taille des ménages				
Taille des ménages	2,38	2,38	2,38	2,38
Nombre de résidences principales	280	313	319	325
Variations		33	39	45

Au-delà de ces objectifs chiffrés, en matière d'habitat, le projet de PLU doit poursuivre le développement de toutes les catégories de logements, assurant le parcours résidentiel des habitants :

- Pour les jeunes ménages et les ménages aux revenus modestes :

- en proposant des logements locatifs sociaux pour assurer l'équilibre entre l'offre privée et l'offre publique,
- en développant des petits logements en accession abordable ...

- Pour les populations intermédiaires :

- en accompagnant le développement des lots libres en dent creuses, en second rang et au sein de petites opérations mixtes,
- en facilitant la réhabilitation du patrimoine bâti existant ...

- Pour les personnes âgées :

- en réalisant notamment un projet de logements intergénérationnels, à proximité des services,
- en développant les services à la personne, permettant de maintenir les personnes âgées à domicile ...

- Pour les touristes :

- en autorisant la reconversion des bâtiments agricoles et non agricoles vers une vocation d'hébergement touristique, de type gîte ou chambre d'hôte ...

En termes d'activités (hors agriculture), les besoins de la commune de Marcq en Ostrevent se situent principalement dans le secteur tertiaire.

Pour répondre à cet objectif, le projet de PLU propose de :

- Permettre l'accueil des activités commerciales, de services et administratifs dans les zones «U» urbaines mixtes et dans les zones «AU» à urbaniser.
- Autoriser la reconversion à vocation artisanale d'anciens bâtiments agricoles. Il s'agit d'offrir la possibilité à ces bâtiments existants, mais non utilisés de retrouver un usage. Ce type de reconversion restera marginal, mais peut permettre d'optimiser le bâti existant au lieu d'investir une zone d'activité en entrée de village !

Le développement des activités va donc se réaliser au sein des zones urbaines et à urbaniser projetées, avec une consommation foncière nulle.

En termes d'équipements publics, la commune de Marcq en Ostrevent vient d'acquérir un ancien bâtiment artisanal, permettant de répondre à ses futurs besoins.

En termes d'agriculture, la commune de Marcq en Ostrevent doit préserver son agriculture, organisée autour de la polyculture, du maraîchage et d'un peu d'élevage de poules et de bovins.

Pour répondre à cet objectif de préservation de l'agriculture, le projet de PLU doit :

- Préserver la très vaste zone agricole, qui s'étend sur plus de 591 hectares, avec ses spécificités liées à la culture de légumes.
- Conforter la position des locaux agricoles, plutôt en frange de la zone urbaine existante.
- Stopper l'urbanisation linéaire pour sécuriser les pratiques agricoles et garantir les accès aux parcelles.
- Accompagner la mutation des bâtiments agricoles obsolètes, en autorisant leur reconversion à vocation d'habitat ou d'activité artisanale.
- Offrir la possibilité aux exploitants de s'étendre à proximité immédiate des constructions agricoles existantes.
- Permettre la diversification des activités agricoles, notamment autour du solaire.

Pour information, le diagnostic indique que durant les dix dernières années, le monde agricole a consommé un peu plus de 5 hectares pour assurer son développement.

Première intention :

Vivre une intercommunalité à plusieurs échelles

Moyens d'actions :

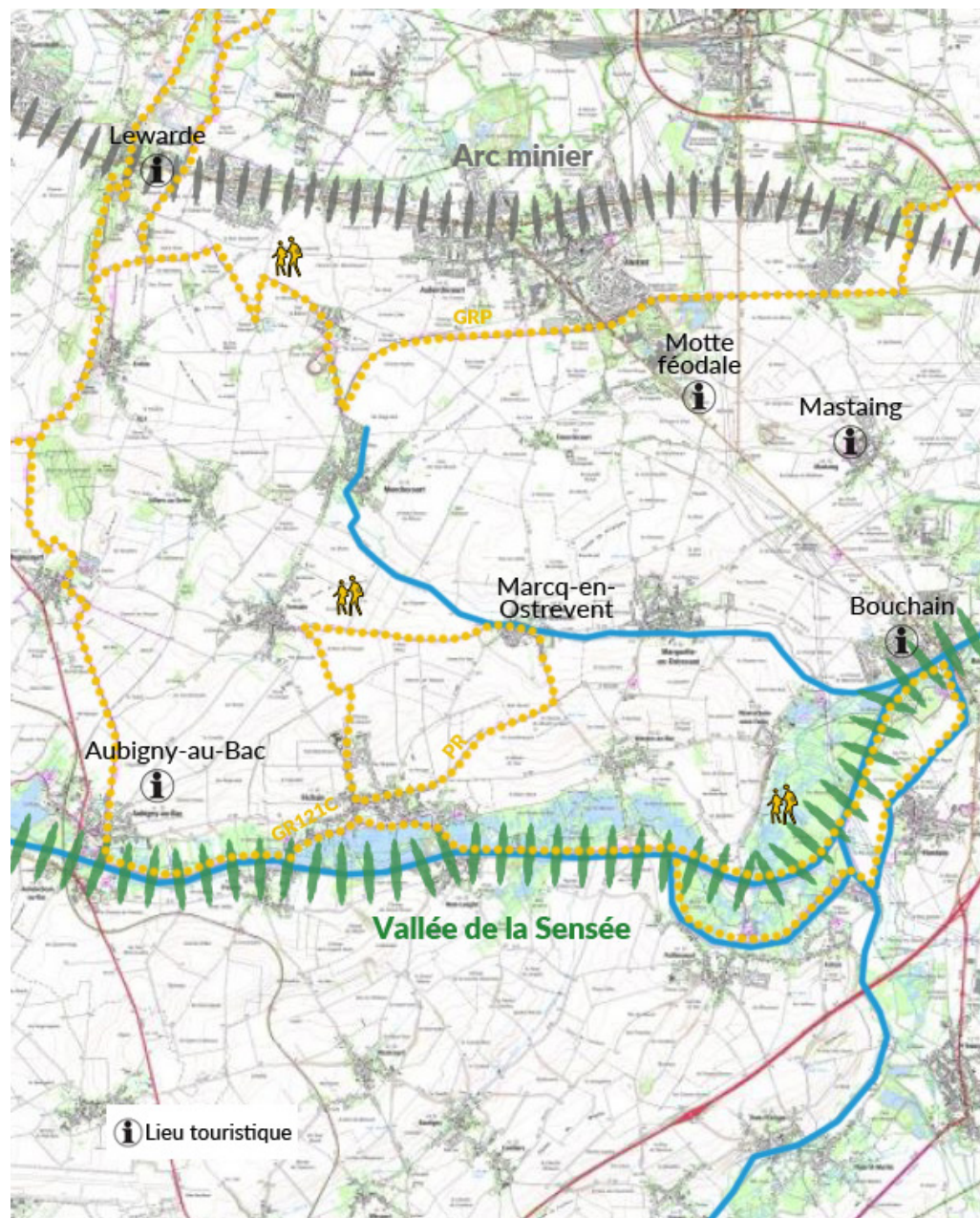
- Participer pleinement au rayonnement de Douaisis Agglo, au titre des communes rurales non polarisées.
- Développer d'autres formes d'intercommunalités plus ponctuelles sur des sujets précis comme le Territoire à énergie positive, ou avec le SIRA dans le domaine de la culture ...
- Poursuivre le développement des communications numériques sur le territoire, grâce notamment à la prise de cette compétence par Douaisis Agglo, dans le cadre du Plan Régional de développement de la fibre.

Seconde intention :

Participer au développement touristique du Douaisis

Moyens d'actions :

- Préserver les chemins existants et développer d'autres liaisons douces, permettant le maillage complet du territoire et de son centre-bourg ;
- Reconquérir progressivement les berges du Riot des Glennes pour mettre en place une nouvelle liaison douce Est-Ouest ;
- Poursuivre la mise en place de la signalétique touristique qui vise à baliser les principaux sites touristiques de Marcq en Ostrevent, comme les abords de l'église, les équipements publics, la vente directe de produits fermiers ...
- Mettre en valeur les atouts touristiques de la commune, dans la continuité du secteur pavé Jean René Bernaudeau, inauguré le 01 avril 2022 ;
- Favoriser la création de structures d'accueil touristique, proposant de l'hébergement et/ou de la restauration.



Première intention :

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles

Moyens d'actions :

- Préserver les paysages agricoles de la commune en favorisant le maintien d'une agriculture traditionnelle et raisonnée ;
- Préserver et entretenir les rares boisements et les alignements d'arbres et de haies ;
- Développer d'autres secteurs végétalisés sur la commune ;
- Préserver le réseau de fossés et la bonne transparence hydraulique du Riot des Glennes afin de maintenir les fonctionnalités écologiques et hydrologiques de la commune et participer à la lutte contre les inondations ;
- Prendre en compte l'ensemble des risques qui concernent le territoire et notamment les remontées de nappes et le retrait-gonflement des argiles ;
- Prendre en compte la topographie, intégrer les ruissellements potentiels et limiter l'imperméabilisation dans les futurs aménagements et les futures constructions ;
- Prendre des mesures pour lutter et s'adapter au changement climatique, comme la lutte contre les îlots de chaleur, le développement des mobilités durables, l'accroissement de la biodiversité ...
- Stopper l'urbanisation aux limites actuelles du village, en interdisant la poursuite de l'urbanisation linéaire le long des voies ;

Seconde intention :

Poursuivre la valorisation du cadre de vie du centre-village

Moyens d'actions :

- Etre particulièrement attentif aux entrées de ville qui assurent la transition entre l'espace agricole et l'espace bâti, en préservant les entrées Nord, Ouest et Est et en renforçant la présence végétale autour du cimetière et du hangar agricole pour l'entrée Est ;
- Reconstituer la ceinture verte autour du village de Marcq en favorisant le maintien et le renforcement des prairies, des haies, des jardins ...
- Protéger et renforcer les bandes enherbées et la ripisylve le long du Riot des Glennes qui participent pleinement à la valorisation locale de la Trame Verte et Bleue ;
- Travailler sur l'intégration paysagère des futures extensions urbaines ;
- Privilégier la plantations de végétaux d'essences locales ...

Légende :

Les intentions urbaines :

-  Renforcement du centre bourg
-  Limiter l'urbanisation isolée
-  Limiter l'urbanisation linéaire
-  Aménagement des espaces publics
-  Valorisation des équipements publics

Les intentions paysagères :

-  Traiter les franges entre habitat et zones agricoles
-  Valorisation et extension des équipements sportifs
-  Préservation du fond de vallon
-  Alignement d'arbres / haies
-  Arbre isolé
-  Zone de végétation
-  Aménagement des entrées de commune
-  Valorisation du Riot des Glennes
-  Création d'une boucle du centre village
-  Valorisation des chemins piétons vers les communes voisines
-  Création de nouvelles liaisons
-  Préserver les cônes de vue



Première intention :

Affirmer le particularisme local de Marcq

Moyens d'actions :

- Préserver l'identité de Marcq, organisée autour des quatre pôles suivants : la place, le pôle mairie, le pôle école et le pôle église ;
- Poursuivre les aménagements d'espaces publics, notamment sur l'entrée Nord et la rue du 8 Mai 1945 ;
- Préserver et améliorer les cheminements piétonniers à l'intérieur du village ;
- Préserver les sièges d'exploitations agricoles et permettre leur développement ;
- Maintenir des zones tampons entre les secteurs urbanisés et les zones agricoles pour réguler les ruissellements, limiter les érosions, participer au développement de la TVTB et sécuriser les pratiques agricoles ;
- Intégrer des stationnements pour les vélos dans tous les nouveaux aménagements ;
- Installer des bornes de recharge pour les véhicules électriques au sein de certaines petites poches de stationnement.
- Réglementer quantitativement et qualitativement les futures constructions pour préserver l'identité villageoise de Marcq.
- Ouvrir la rédaction du règlement à une architecture durable, plus respectueuse de l'environnement, qui favorise notamment la gestion alternative des eaux pluviales (toiture végétalisée, citerne de récupération...), la modération des dépenses énergétiques (isolation par l'extérieur, panneaux solaires ...), la limitation de l'imperméabilisation des sols (densité, pourcentage maximum de surfaces imperméables ...).

Seconde intention :

Poursuivre le développement «concentré» du village

Moyens d'actions :

- Limiter le développement de l'urbanisation aux secteurs centraux ou déjà urbanisés, pour intégrer les opérations en frange urbaine et préserver les secteurs agricoles existants.
- Densifier les nouvelles opérations d'habitat pour préserver la terre agricole, dans le respect des 25 logements à l'hectare du SCoT.
- Comblers les rares dents creuses existantes dans le tissu continu de Marcq.
- Poursuivre l'amélioration du parcours résidentiel au sein de la commune en développant une offre de logements adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées pour accompagner le vieillissement progressif de la population ...
- Poursuivre la reconquête des logements vacants (8,4%) pour repasser sous le seuil des 6% ;
- Concentrer le développement dans une zone déjà intégrées l'urbanisation :
 - soit la zone 2 AU entre les rues du 8 mai 1945 et d'Aniche,
 - soit la zone 2 AU le long de la rue de Féchain ;
- Assurer le développement des activités artisanales et de services compatibles avec la proximité de l'habitat, au sein de toutes les zones urbaines et permettre la reconversion des anciens bâtiments agricoles compatibles avec cette fonction ;
- Aménager une petite poche de stationnement pour soulager les rue Curie et Maginot.

Légende :

Les intentions urbaines :

-  Renforcement du centre bourg
-  Limiter l'urbanisation isolée
-  Limiter l'urbanisation linéaire
-  Aménagement des espaces publics
-  Valorisation des équipements publics

Les intentions paysagères :

-  Traiter les franges entre habitat et zones agricoles
-  Valorisation et extension des équipements sportifs
-  Préservation du fond de vallon
-  Alignement d'arbres / haies
-  Arbre isolé
-  Zone de végétation
-  Aménagement des entrées de commune
-  Valorisation du Riot des Glennes
-  Création d'une boucle du centre village
-  Valorisation des chemins piétons vers les communes voisines
-  Création de nouvelles liaisons
-  Préserver les cônes de vue



La ventilation de l'offre pour répondre au besoin estimé à environ 40 logements		
1	Reconquête des logements vacants	8
2	Comblement des dents creuses	0
3	Reconversion estimée de bâtiments en zones agricoles	0
4	Reconversion estimée de bâtiments en zones urbaines	2
5	Construction en second rang	10
6	Construction en extension urbaine	
	Total des zones 1AU	1,00
	Densité nette - 25%	0,75
	Densité recherchée	25
	Constructions neuves en zones 1 AU	19
	Nombre total de logements	39

Concrètement, cet objectif de croissance de la population des ménages impose de mener conjointement six types de développement :

- 1 - La baisse du taux de vacance sous le seuil des 6%. Il se situe aujourd'hui à 8,4%. Ce premier type de développement permet de disposer d'environ 8 logements à réintroduire dans le parc actif.

Ce premier type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces bâtiments sont déjà construits !

- 2 - Le renouvellement urbain dans les zones déjà urbanisées par le comblement des dents creuses.

Le diagnostic a identifié deux dents creuses à l'Ouest du centre-bourg qui ont été «reversées» à la zone agricole.

Ce deuxième type de développement n'a pas de réalité à Marcq.

- 3 - La reconversion des anciens bâtiments agricoles ou non en logements, situés en zone A

permettant de valoriser le patrimoine rural. Le diagnostic agricole identifie neuf exploitations agricoles, dont aucune pourrait être susceptible de cesser définitivement son activité dans les 15 ans à venir.

Ce troisième type de développement n'a pas de réalité à Marcq.

- 4 - La reconversion de bâtiments disponibles ou en friche, situés en zone U

Le diagnostic identifie un commerce en friche dans la zone U, qui pourrait être reconverti en deux logements dans les années à venir. 100% des disponibilités sont mobilisées.

Ce quatrième type de développement permet de créer potentiellement deux logements en reconversion urbaine à Marcq.

- 5 - L'urbanisation de quelques jardins situés en second rang.

Le zonage actuel permet ponctuellement de construire une deuxième habitation dans la partie arrière du jardin. Le règlement actuel n'autorise pas construction en second rang. La municipalité souhaite ouvrir la possibilité d'urbaniser ces fonds de parcelle, au sein des zones U.

Cette disposition génère un potentiel d'environ 10 terrains et donc de 20 logements réalisables.

Ici encore, au regard de la configuration de certain terrain, du caractère rural de la commune et de l'attachement de certains propriétaires à garder un jardin très aéré ... ce potentiel reste très théorique.

Après débat et au regard de la connaissance très fine des élus, le comité de pilotage décide d'appliquer un taux de rétention de 50%, qui ramène l'offre effective à 10 logements. Cet objectif paraît ici encore très ambitieux et aucun outil du PLU ne permet de garantir la réalisation effective de ces logements !

Ce cinquième type de développement ne consomme aucune terre agricole, puisque ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des jardins d'agrément !

- 6 - L'urbanisation d'un petit secteur de développement retenu par la municipalité, offrant une surface de zone AU d'un peu moins d'1 hectare. Avec une densité minimum de 25 logements à l'hectare, cette surface génère² environ 19 logements. **Ce sixième type de développement consomme de la terre agricole, mais propose de :**

- réduire par 6 la consommation des zones 1 et 2AU, en passant de 6,12 hectares au PLU opposable à 1 hectare dans le projet de PLU,
- se conformer au compte foncier proposé par la SCoT, en ne retenant qu'un hectare sur les 1,6 proposés.

Avec la conjonction de ces six types de développement, la simulation permet de disposer de la quarantaine de logements nécessaires aux besoins de la commune de Marcq pour les 20 ans à venir.