

# RÉVISION DU PLU

## COMMUNE DE MARCQ-EN-OSTREVENT

Novembre 2023

Dossier Arrêt de projet

Conseil municipal du 17 novembre 2023

### Résumé non technique du Rapport de Présentation

**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

Le diagnostic-bilan s'attache à faire émerger le particularisme local de la commune. Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de préserver, de valoriser et de développer l'identité spécifique de la commune de Marcq en Ostrevent, caractérisée par :

- Un emplacement «à cheval» sur le grand paysage du bassin minier et celui des belvédères artésiens et des vals de Scarpe et Sensée, marqué par une transition entre un paysage assez ouvert au Nord et progressivement plus boisé au Sud.

- Une situation un peu à l'écart des grands axes de circulation, tout en étant très bien desservie par des routes départementales qui se croisent au centre du village.

- Une appartenance à la Communauté d'Agglomération de Douaisis Agglo, à l'arrondissement de Douai et au SCoT du Grand Douaisis qui fixent des orientations, tant en matière de préservation de l'environnement, que de maîtrise du développement urbain.

- Le SDAGE du bassin Artois Picardie et le SAGE de La Sensée qui ne mentionnent pas l'existence de zones humides sur le territoire de la commune.

- Un relief de micro vallée qui descend très progressivement du Nord et du Sud à environ 60 mètres d'altitude, vers le Riot des Glennes situé au centre du territoire communal, à environ 40 mètres d'altitude.

- Le réseau hydrographique limité au cours d'eau et à quelques fossés.

- Une agriculture importante, qui compte encore neuf exploitations sur la commune, majoritairement tournées vers la culture et plus spécifiquement la culture de légumes, parfois en bio.

- La présence de deux exploitations d'élevage, avec un poulailler industriel de 6 000 poules, au Nord Ouest et de 140 vaches laitières, au Nord Est du territoire communal.

- Un profil des chefs d'exploitations qui reste plutôt jeune, avec 44%, ayant moins de 50 ans et seulement deux exploitants sans repreneur immédiat.

- Quelques pâtures qui assurent la transition entre le centre-village et la campagne.

- Un paysage assez varié, qui peut être décomposé en quatre grandes familles :

- Le paysage agricole et ses terres céréalières et légumineuses ;

- Une discrète ripisylve qui suit le cours d'eau et les fossés ;

- Quelques rares boisements, vergers et alignements de grands arbres qui marquent fortement se paysage assez plat et assez ouvert ;

- Les jardins privés qui participent très fortement à la constitution d'une «auréole bocagère» autour du village.

- Une organisation urbaine très concentrée, avec seulement quelques maisons isolées et qui se caractérise par :

- une structure urbaine organisée autour d'un îlot historique (Foch, Marquette, Pasteur, Moniez), situé au Sud du cours d'eau,

- un développement qui ne se limite pas à s'étirer le long des voies structurantes, mais qui cherche également à créer de nouveaux barreaux de liaison entre ces quatre axes historiques, permettant de travailler dans «l'épaisseur» du village,

- une église légèrement excentrée à l'Est et qui assure pleinement son rôle de signal urbain,

- des opérations récentes de logement qui viennent densifier la partie Est du centre-bourg,

- le comblement de toutes les dents creuses durant ces vingt dernières années.

- La richesse de l'architecture témoin des différentes typologies de bâti caractéristiques du Douaisis, comme: les fermes en «L», en «U» ou en carré, le bâti ancien en longère R+C, les maisons de bourg, les maisons individuelles en lotissement ou en urbanisation linéaire, les lots libres, les éléments repères tels que l'église, les chemins pavés, les chapelles, le monument aux morts ... qui participent également à l'identité de Marcq.

- Des habitudes constructives, marquées par l'emploi de matériaux locaux, comme la brique, la tuile de terre cuite, l'ardoise, le verre, le bois local et plus récemment l'enduit ...

- Un réseau viaire qui présente une hiérarchisation assez lisible, avec :

- les routes départementales n°132, 148A et 150, qui partitionnent le territoire en quatre «croissants»,

- les petites voies secondaires très locales qui terminent parfois en impasse,

- des nouvelles voies créées au sein des deux derniers lotissements,

- les chemins agricoles, parfois pavés, qui traversent les champs ...

- Une organisation très efficace du stationnement, grâce notamment aux petites poches aménagées dans le cadre de l'étude d'amélioration du cadre de vie.

- Un nombre de stationnement suffisant pour répondre aux besoins quotidiens de la commune.

- De nombreux chemins de randonnée qui traversent la commune :

- le PDIPR qui traverse les parties Sud, centre et Ouest du territoire communal,

- d'autres chemins pédestres,

- le chemin pavés dans le prolongement de rue Sergent Coleau.

**- 1 - La synthèse du diagnostic (suite)**

Avril 2023

Le centre village est également doté de nombreux chemins piétonniers, souvent en site propre, qui pourraient être confortés notamment le long du cours d'eau.

- Aucun aménagement cyclable mis en place au sein de la commune.
- Une unique ligne de Bus n°341, du réseau Evéole, purement scolaire, venant d'Emerchicourt et allant vers Cambrai, avec une rotation de 3 bus le matin et 3 bus le soir.
- Une population qui a progressé de 19% en 50 ans.
- Un taux de croissance annuelle de 1,1% (naturel à 0,6% et migratoire à 0,5%), légèrement supérieur au contexte local et très largement supérieur au département.
- Une augmentation des 0-14 ans, des 30-44 ans et des 60-74 ans, en lien avec les deux derniers lotissements, au détriment des tranches comprises entre 15-29 ans, des 45-59 ans et 75 ans et +.
- Une taille des ménages de 2,66 personnes par logement, légèrement au hausse, toujours en lien avec les deux derniers lotissements, et située dans la moyenne haute par rapport au département qui passe sous les 2,3%.
- Un desserrement des ménages qui ne cesse d'augmenter, 3,23 personnes par logement en 1968, contre 2,66 en 2018 ...
- Un taux de chômage de 8,7% qui reste très largement inférieur à celui du Département du Nord avec 17,9%.
- Un nombre de résidences principales qui a augmenté de 60% entre 1990 et 2018, et un nombre de résidences secondaires qui reste anecdotique.
- Une vacance qui augmente légèrement à 8,2 %, avec 25 logements.
- Un habitat essentiellement individuel, avec 96,1% de maisons et seulement 3,9% d'appartements, dont 0% de HLM.
- Une commune plutôt :
  - faiblement équipée en commerce et service, en raison de sa taille et de sa proximité avec la ville de Somain et l'agglomération de Douai,
  - moyennement en éducation et en santé,
  - faiblement en équipements publics de loisirs et de sport.
- Des activités économiques peu développées dans le village, mais présentes dans l'agglomération.
- Aucune offre d'hébergement touristique.
- L'automobile qui couvre 91,9% des déplacements domicile/travail.
- Une très forte proportion à 92,9% des ménages qui possèdent au moins une voiture.
- Un réseau d'assainissement collectif qui couvre tout le territoire communal.

- Globalement, un niveau de desserte par les nouvelles technologies qui vient d'être amélioré avec l'arrivée de la fibre.
- Une surface urbanisée au PLU opposable qui s'élève à 28,91 hectares, dont 27,66 hectares en zones urbaines U plus ou moins denses, à vocation principale d'habitat, de commerces, d'activités et de services.
- Deux secteurs 1AU (4,16 hectares) à vocation mixte et situés à l'Est du centre village.
- Deux secteurs 2UA, situés à l'Ouest et (2,73 hectares) devenus caduques depuis la Loi ALUR.
- 590,96 hectares réservés à l'activité agricole,
- 1,04 hectares protégés par un zonage naturel.
- La commune de Marcq a produit 31 logements au total depuis 2011, avec uniquement de l'individuel pur.
- Les deux dernières dents creuses repérées dans le tissu urbanisé, peuvent être reclassées en zone Agricole.
- Seulement une disponibilité de renouvellement urbain, avec un potentiel de deux logements.
- Aucune friche urbaine, ni future mutation agricole.
- Une construction en second rang représentant un potentiel total de 20 logements.
- Des risques limités à la présence d'engins de guerre, aux mouvements de terrain, dus au phénomène de retrait gonflement des argiles, aux mouvements de terrains miniers, à la sismicité de niveau 2 et au transport de marchandises dangereuses.
- Un seul arrêté de catastrophe naturelle, survenu en décembre 1999, et qui correspond à la tempête Lothar qui a touchée toute la France.
- Une enveloppe approchées des inondations potentielles liée au Riot.
- Un aléa fort pour le retrait-gonflement des argiles localisé en dehors des zones urbanisées.
- Aucun site repéré sur Basol/Basias.
- Aucun accident mortel à déplorer sur la commune, malgré la présence de RD.
- Des servitudes d'utilité publique qui concernent notamment la protection d'un captage, du cimetière, d'une canalisation de gaz et d'un câble TRN.
- Une collecte des ordures ménagères, gérée par Douaisis Agglo.
- Un réseau de défense incendie à renforcer.

**- Enfin une volonté municipale qui souhaite maintenir un taux de croissance globale à 2% pour les 20 années à venir ...**

**En accord avec les objectifs fixés dans les documents supracommunaux de planification et les besoins de la commune, la municipale souhaite assurer une croissance de 2% à l'horizon 2040.**

Cette volonté vise d'une part à réduire la croissance qui atteint actuellement plus de 36% sur les dix dernières années et d'autre part à fixer des mesures permettant de limiter la consommation d'espace.

Pour atteindre l'objectif communal de croissance de 2% en 2040, 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 40 logements.

En 1999, la taille des ménages comptait 2,87 personnes par logement. En 2013, elle ne comptait plus que 2,56 personnes par logement, soit une baisse de 0,31 personne en 14 ans. La municipalité a retenu 2,38 personnes par logement en 2040, soit une baisse sensiblement moins

marquée que durant ces 20 dernières années (chiffre en projection théorique : 2,26 personnes par logement).

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.**

	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
<b>Les données de base</b>				
<b>Nombre d'habitants</b>	744	744	759	774
<b>L'hypothèse 1 : La baisse modéré de la taille des ménages</b>				
<b>Taille des ménages</b>	2,66	2,66	2,66	2,66
<b>Nombre de résidences principales</b>	280	280	285	291
<b>Variations</b>		<b>0</b>	<b>5</b>	<b>11</b>
<b>L'hypothèse 1 : La baisse modéré de la taille des ménages</b>				
<b>Taille des ménages</b>	2,50	2,50	2,50	2,50
<b>Nombre de résidences principales</b>	280	298	304	310
<b>Variations</b>		<b>18</b>	<b>24</b>	<b>30</b>
<b>L'hypothèse 2 : La baisse plus marquée de la taille des ménages</b>				
<b>Taille des ménages</b>	2,38	2,38	2,38	2,38
<b>Nombre de résidences principales</b>	280	313	319	325
<b>Variations</b>		<b>33</b>	<b>39</b>	<b>45</b>

**- 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.**

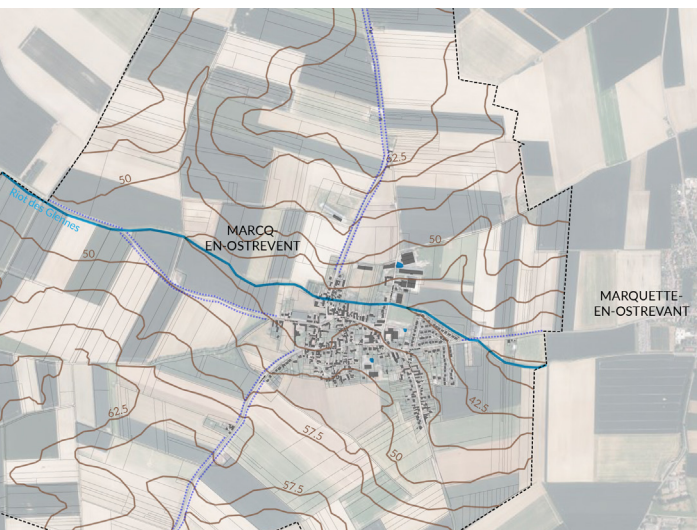
**- 5 - L'urbanisation de quelques jardins situés en second rang.**

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'environ 1 hectare. Avec une densité minimum de 25 logements à l'hectare, ces surfaces peuvent générer 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.**

#### 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

**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 ...

Le conseil municipal a retenu :

- une densité de 30 logements à l'hectare (pour environ 10 logements à l'hectare sur les dernières opérations),
- une proportion de 40% de logements en accession, 10% de logements en lot libre et 50% de logements locatifs intergénérationnels.

**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.**



**- 3 - Les intentions d'aménagement**

Avril 2023

A partir de ce constat et de la définition de ces besoins, le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU affiche les intentions suivantes :


**Volet 1 :****Le positionnement supracommunal**

- Première intention :  
Vivre une intercommunalité à plusieurs échelles
- Seconde intention :  
Participer au développement touristique du Douaisis

**Volet 2 :****La prise en compte de l'environnement et des paysages**


- Première intention :  
Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles
- Seconde intention :  
Poursuivre la valorisation du cadre de vie du centre-village



 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

**Volet 3 :****Le Projet d'aménagement et de développement urbain**

- Première intention :

Affirmer le particularisme local de Marcq

- Seconde intention :

Poursuivre le développement «concentré» du village



Légende :

Les intentions urbaines :



Renforcement du centre bourg



Limiter l'urbanisation isolée



Limiter l'urbanisation linéaire



Aménagement des espaces publics



Valorisation des équipements publics



La pièce graphique du règlement du projet de Plan Local d'Urbanisme de Marcq comporte :

**- 1- Des zones urbaines dites «zones U»,** qui

comprennent 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 :

**- La zone urbaine mixte UA** correspond au tissu ancien du centre village. Il s'agit d'une zone urbaine centrale dense affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes : 27,86 hectares.

**- Les zones urbaines mixtes UB** correspondent aux extensions plus récentes du centre village. Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité, destinée à recevoir des habitations ou des équipements sportifs : 4,85 hectares. La zone comprend :

- le secteur UB de faible de densité, destiné à recevoir des habitations,
- le secteur UBa, destiné à recevoir des équipements de loisirs.

**- 2 - Une zone à urbaniser,** insuffisamment ou non équipées, dites « zones AU », pouvant accueillir à court et moyen terme de l'habitat, et également des activités compatibles avec le caractère mixte de la zone.

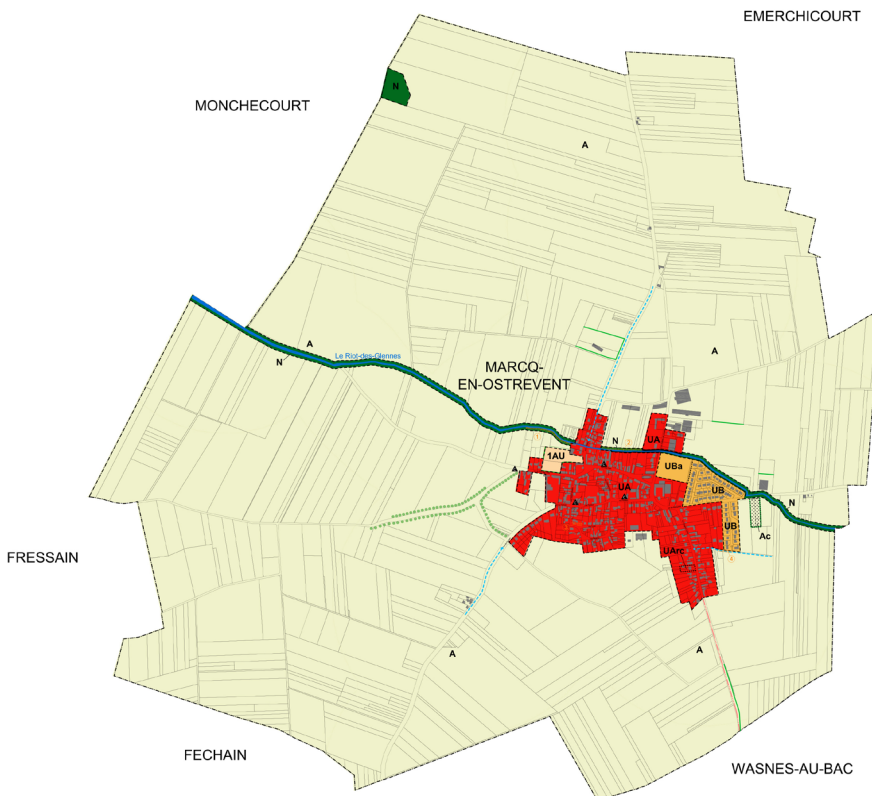
La zone comprend un seul secteur 1 AU, à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation mixte : 0,95 hectares.

**- 3 - Des zones agricoles,** dites « zones A », qui comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : 586,95 hectares.

**- 4 - Des zones naturelles,** dites « zones N », qui comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, 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,
  - l'existence d'une exploitation forestière,
  - leur caractère d'espaces naturels.
- Elles regroupent les abords du Riot des Glennes sur une largeur d'environ 20 mètres et le petit boisement situé au Nord/Ouest du territoire communal : 7,19 hectares.

**Ces quatre grandes familles de zones couvrent les 627,80 hectares du territoire communal de Marcq en Ostrevant.**



Arondissement de Douai  
Commune de Marcq-en-Ostrevant  
**Liste des Emplacements Réservés**

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie rapprochée en m²
1	Création d'une bande paysagère de 5 m de large	Commune	950 m²
2	Création d'une bande paysagère de 5 m de large	Commune	1 400 m²
3	Création d'une clôture linéaire et d'un renforcement	Ricofade	307 m²
4	Pratiquement de champs pionniers de Wisnes Jours à la résidence	Commune	374 m²

**LES ZONES URBAINES**  
 [UA] Zone destinée à accueillir les constructions de densité moyenne ou élevée.  
 [UB] Zone destinée à accueillir les constructions de densité moyenne ou élevée.  
 [UBa] Zone destinée à accueillir les constructions de densité moyenne ou élevée.

**LES ZONES AGRICOLES**  
 [A] Zone destinée à accueillir les constructions de densité moyenne ou élevée.

**LES ZONES NATURELLES**  
 [N] Zone destinée à accueillir les constructions de densité moyenne ou élevée.

**Le territoire est constitué par :**  
 - un espace urbanisé ou à urbaniser, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace agricole ou à urbaniser, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace naturel ou à urbaniser, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace à vocation agricole ou forestière, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace à vocation industrielle ou commerciale, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace à vocation commerciale ou industrielle, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace à vocation artisanale, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace à vocation artisanale, par conséquent de nature à accueillir des constructions.  
 - un espace à vocation artisanale, par conséquent de nature à accueillir des constructions.

**NOUVEAU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MARCQ-EN-OSTREVENT**  
 Révisé par le Conseil Municipal le 14/04/2023  
 Ad'U.C. - Ludovic Durieux, Urbaniste et Architecte - VERDI Conseil Nord de France