
PECQUENCOURT
Modification simplifiée du
Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Dossier de consultation

Sommaire

| | |
|---|----|
| <i>Sommaire</i> | 1 |
| I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU..... | 2 |
| II. Situation géographique et administrative de la commune | 5 |
| a) Contexte général | 5 |
| b) Documents supra-communaux | 6 |
| III. Objets et justifications de la modification simplifiée..... | 7 |
| 1. Augmentation de la hauteur maximale de construction dans le secteur de la ZAC Barrois dans la rédaction de l'OAP | 7 |
| a) Ce que prévoit le PLU opposable | 7 |
| b) L'objectif et les motivations de la modification | 7 |
| c) Changements apportés sur les pièces..... | 8 |
| 2. Augmentation de la hauteur maximale de construction dans le secteur de la ZAC Barrois dans la Loi Barnier | 8 |
| a) Ce que prévoit le PLU opposable | 8 |
| b) L'objectif et les motivations de la modification | 9 |
| c) Changements apportés sur les pièces..... | 10 |
| IV. Impact sur l'environnement | 11 |
| V. Compatibilité avec les documents supra-communaux..... | 11 |
| VI. Compatibilité avec le PADD | 12 |
| VII. Compatibilité avec le dossier de création de ZAC | 13 |

I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de PECQUENCOURT a été approuvé par délibération du conseil municipal le 27 septembre 2012. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la dernière, sous forme de révision allégée, date du 13 septembre 2018.

Aujourd'hui, il s'avère nécessaire d'adapter l'OAP de la zone UE au sujet des règles de hauteur de construction.

Les procédures d'évolution du PLU ont été profondément remaniées par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012¹, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, avec un régime transitoire. Il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un PLU. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision allégée (avec examen conjoint du projet par les personnes publiques associées), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

Selon l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme le projet de modification est soumis à enquête publique dans l'un de ces cas :

- Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Une diminution des possibilités de construire ;
- Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

L'article L.153-45 du code de l'Urbanisme précise que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L.153-46 dispose : *« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

En l'espèce, la procédure d'évolution consiste à :

- Modifier la Loi Barnier et l'OAP de la zone UE portant sur la ZAC Barrois, au sujet de la hauteur des constructions, pour rendre possible la construction jusqu'à 15 mètres de hauteur pour les nouveaux bâtiments dans toute la zone, y compris en façade de l'A21.

La procédure correspondante est donc **la modification simplifiée, sans enquête publique.**

¹ Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

Le recours à une révision générale du Plan n'est pas de rigueur, puisqu'aucune orientation du PADD n'est modifiée ni remise en cause.

Le recours à une révision allégée n'est pas de rigueur, puisque les modifications ne correspondent pas à celles listées par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- « *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables* » :

→ la modification simplifiée du PLU n'entraîne aucun changement sur le PADD.

- « *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* » :

→ la modification simplifiée n'entraîne aucun changement sur les limites de zones, ni sur les règles de protection d'espace boisé classé.

- « *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance* » :

→ La modification n'entraîne aucune suppression de protection, ni aucune évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- « *Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* » :

→ la modification n'entraîne pas d'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser.

- « *Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté* » :

→ la modification ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

La procédure requise n'est pas non plus une modification de droit commun (avec enquête), puisqu'elle n'entraîne pas :

- « *Une majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan* » :

→ Les modifications apportées aux documents ne portent pas sur le règlement, qui autorise une hauteur maximale à 15m dans toute la zone. En revanche, l'OAP limite la hauteur des constructions à 12m dans une bande de 160 mètres à partir de l'axe central de l'autoroute A21.

Le règlement définit une bande d'inconstructibilité de 60 mètres à partir de l'axe central de l'autoroute. La limitation de hauteur des bâtiments à 12 mètres dans l'OAP s'applique donc sur une bande de 100 mètres calculée à partir de l'axe de l'A21.

En augmentant la possibilité de construire de 12 mètres de hauteur à 15 mètres, cela équivaut à une augmentation de 25% de la possibilité de construire, à compter uniquement sur la bande de 100 mètres au sein de laquelle la hauteur était limitée à 12m.

La surface totale de la ZAC est de 77 hectares. La superficie de la bande de 100 mètres où la hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres est de 8,71 hectares, ce qui représente 11,31 % de la superficie totale.

En tenant compte des deux éléments énoncés ci-dessus, 25% d'augmentation des possibilités de construire dans un secteur qui représente 11% de la surface de la zone UE, équivaudrait à une hausse des possibilités de construire de 2.27%, soit largement inférieure à 20%. Il n'y a donc pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de constructions sur l'ensemble de la zone concernée.

- « Une diminution des possibilités de construire » :

→ Aucun changement engendré par la modification des documents n'entraîne une diminution des possibilités de construire.

- « Une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » :

→ Aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est modifiée.

L'article L.153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de la modification simplifiée :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

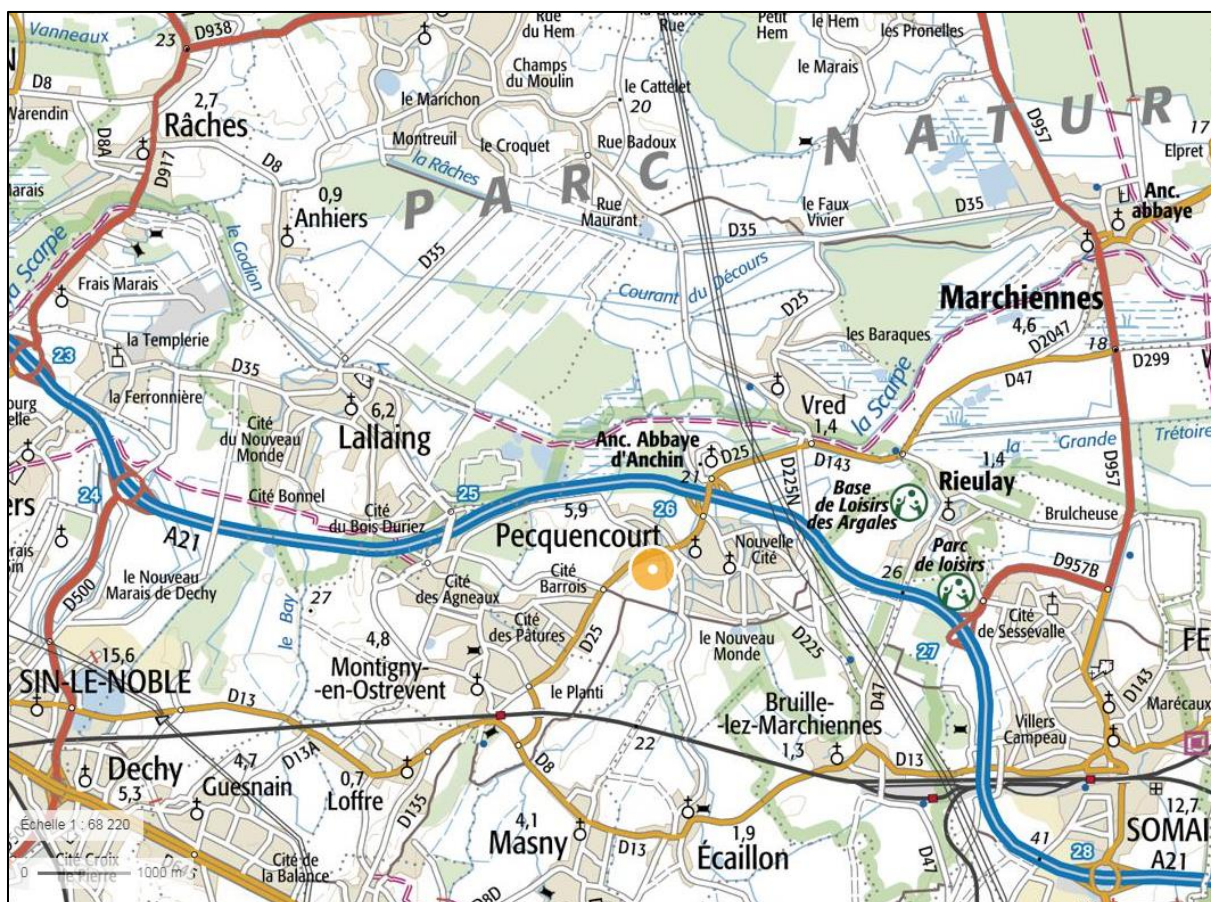
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

II. Situation géographique et administrative de la commune

a) *Contexte général*

La commune de PECQUENCOURT est située dans le département du Nord, entre Douai et Valenciennes.

Elle est bordée par l'autoroute A21, la Rocade Minière, qui relie Lens à l'A2 au niveau de Douchy-les-Mines. Elle se trouve donc stratégiquement située, à moins de 20 minutes de Douai (14 km) et à 30 minutes de Valenciennes (31 km).



Source : Géoportail.fr

Plus localement, Pecquencourt est desservie par la Rocade Minière (A21), par la D25, qui relie Vred à Montigny-en-Ostrevent.

La commune appartient à l'arrondissement de Douai et fait partie du canton de Sin-le-Noble. Elle est membre d'un établissement public de coopération intercommunale : la Communauté de communes de Cœur d'Ostrevent. De plus, le territoire communal est couvert par le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Douaisis actuellement en cours de révision. Enfin, le territoire appartient au PNR Scarpe Escaut.

Pecquencourt compte 5 973 habitants en 2016, pour une superficie de 9,6 km².

b) Documents supra-communaux

Les PLU doivent être compatibles avec les orientations de documents et lois qui ont une portée juridique supérieure. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE.

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.

Les documents supra-communaux qui couvrent la commune de PECQUENCOURT :

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Grand Douaisis ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe Aval ;
- Plan de Gestion des Risques d'Inondation.

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional Climat – Air – Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais.

III. Objets et justifications de la modification simplifiée

1. *Augmentation de la hauteur maximale de construction dans le secteur de la ZAC Barrois dans la rédaction de l'OAP*

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le PLU prévoit au travers l'OAP réalisée sur le secteur concerné, une hauteur maximale de « 12 mètres au point le plus élevé ». Les bâtiments sont limités à cette hauteur dans une bande de 160 mètres à compter de l'A21, correspondant au secteur de la Loi Barnier.

Extrait de l'OAP rédigée du PLU opposable :

Enfin, les constructions implantées en façade de l'A21 et de l'avenue Barrois devront recevoir un traitement architectural soigné et qualitatif à minima de leurs façades visibles depuis ces deux axes. C'est pourquoi il est imposé que la hauteur maximale des constructions comprises en partie ou en totalité dans une bande de 160 mètres à compter de l'axe central de l'A21 soit de 12 mètres au point le plus élevé, mesurés par rapport au terrain après aménagement.

Le PLU prévoit à travers l'Article 10 du règlement de la zone UE une hauteur maximale des constructions limitée à 15 mètres : « La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé, mesurés par rapport au terrain après aménagement ».

b) L'objectif et les motivations de la modification

La commune souhaite revoir les règles de construction en termes de hauteurs dans le secteur de la ZAC Barrois (zone UE) en permettant la construction de nouveaux bâtiments à 15 mètres de hauteur, quelque soit le secteur d'implantation.

Les documents (Orientation d'Aménagement et de Programmation, Loi Barnier et Règlement) ne sont pas homogènes quant aux règles de hauteurs de la zone de la ZAC Barrois (zone UE) :

- d'une part, dans l'OAP, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres dans une bande de 160 mètres à compter de l'axe central de l'A21 ;
- d'autre part, la Loi Barnier mentionne une hauteur limitée à 12 mètres pour les bâtiments en façade de l'A21 et limitée à 15 mètres sur le reste des parcelles de la zone.
- Enfin, le règlement de la zone UE limite la hauteur à 15 mètres.

Les contradictions entre les différentes pièces, notamment entre l'OAP et le règlement, qui s'imposent sous un rapport de compatibilité pour l'un, sous un rapport de conformité pour l'autre, peuvent générer des fragilités juridiques dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

La volonté de la commune d'harmoniser les règles à 15m de hauteur dans toute la zone UE ne vise pas seulement à mettre en cohérence l'OAP par rapport au règlement, mais vise aussi et surtout à rendre moins contraignantes les règles de volumétries dans cette zone d'activités. Il s'agit de favoriser l'implantation d'une plus grande palette d'activités, en permettant l'implantation de volumes bâtis importants, tout en conservant des règles de hauteur maximale qui garantissent l'intégration paysagère qualitative des constructions au sein de la zone.

La modification vise donc à :

- revoir la hauteur maximale imposée dans l'OAP tout en conservant les autres obligations d'intégration paysagère, de traitement paysager des franges et de traitement des façades ;
- supprimer, du même coup, la notion de bande de 160 mètres à compter de l'axe central de l'A21, qui n'aura plus lieu d'exister ;
- modifier la Loi Barnier conformément aux modifications apportées à l'OAP.

De manière générale, la modification vise à donner davantage de souplesse pour les aménagements.

c) Changements apportés sur les pièces

OAP rédigée avant et après la modification :

| Avant modification | Après modification |
|---|--|
| Enfin, les constructions implantées en façade de l'A21 et de l'avenue Barrois devront recevoir un traitement architectural soigné et qualitatif à minima de leur façades visibles depuis ces deux axe. C'est pourquoi il est imposé que la hauteur maximale des constructions comprises en partie ou en totalité dans une bande de 160 mètres à compter de l'axe central de l'A21 soit de 12 mètres au point le plus élevé, mesurés par rapport au terrain après aménagement. | Enfin, les constructions implantées en façade de l'A21 et de l'avenue Barrois devront recevoir un traitement architectural soigné et qualitatif à minima de leur façades visibles depuis ces deux axe. C'est pourquoi il est imposé que la hauteur maximale des constructions comprises en partie ou en totalité dans une bande de 160 mètres à compter de l'axe central de l'A21 soit de 12 mètres au point le plus élevé, mesurés par rapport au terrain après aménagement. |

Les règles de hauteur étant encadrées par le règlement de la zone UE (15m maximum), la référence aux hauteurs maximales dans l'OAP n'est pas nécessaire.

L'intégration paysagère des constructions en façade de l'A21 sera garantie par le traitement architectural soigné et qualitatif des façades visibles de l'A21, prévu dans l'OAP, et par la limite de hauteur à 15m instaurée par le règlement.

Le schéma de l'OAP n'est pas concerné par les modifications, car il ne comporte pas de mention de la hauteur maximale des bâtiments.

2. *Augmentation de la hauteur maximale de construction dans le secteur de la ZAC Barrois dans la Loi Barnier*

a) Ce que prévoit le PLU opposable

Le PLU prévoit, au travers de la Loi Barnier, sur la zone économique :

- Une inconstructibilité sur une bande de 60 mètres à compter de l'axe central de l'A21 ;
- La création d'une bande végétalisée pour la bonne intégration paysagère des constructions ;
- Une hauteur maximale de 12 mètres pour les constructions en façade de l'axe autoroutier, et de 15 mètres pour l'ensemble du reste des parcelles.

Extrait de la Loi Barnier rédigée du PLU opposable :

7.4. Conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Création de bandes de recul de 60m depuis l'A21 (voir chapitre sur les nuisances),
- Soin particulier apporté aux façades des constructions orientées vers l'A21.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à 15m au point le plus haut. Toutefois, les constructions implantées en façade l'A21 ne pourront avoir une hauteur supérieure à 12m au point le plus haut.

Afin de ne pas engendrer un sentiment d'écrasement depuis l'A21, les hauteurs des constructions ne pourront pas être supérieures à 12m en façade de cet axe routier. Ailleurs sur les parcelles, les hauteurs pourront être de 15m maximum, mesurés par rapport au terrain après aménagement.

Une bande d'inconstructibilité de 60m depuis l'axe central de l'A21 sera instaurée.

En complément de cette bande de recul, une bande paysagère sera aménagée. Elle prendra la forme d'une bande enherbée accompagnée de bosquets et d'arbres de hauts jets judicieusement disposés afin de limiter les échanges visuels non qualitatifs et au contraire d'agrémenter ces échanges entre l'A21 et le site d'étude. Ainsi les nuisances visuelles sont réduites via la création de 3 cônes de vues qualitatifs.

Le PLU prévoit, par l'Article 10 du règlement de la zone UE, une hauteur des constructions limitée à 15 mètres : « La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus élevé, mesurés par rapport au terrain après aménagement ».

b) L'objectif et les motivations de la modification

La commune souhaite revoir les règles de construction en termes de hauteurs dans le secteur de la ZAC Barrois en permettant la construction des nouveaux bâtiments à 15 mètres de hauteur.

Comme expliqué dans la partie précédente, les documents (Orientation d'Aménagement et de Programmation, Loi Barnier et Règlement) ne sont pas homogènes quant aux règles de constructions de la zone de la ZAC Barrois.

Dans la Loi Barnier, la hauteur est limitée à 12 mètres pour les bâtiments en façade de l'A21 mais limitée à 15 mètres sur le reste des parcelles de la zone.

Par soucis de cohérence avec le règlement et avec l'OAP, une fois celle-ci modifiée, la Loi Barnier doit également être modifiée.

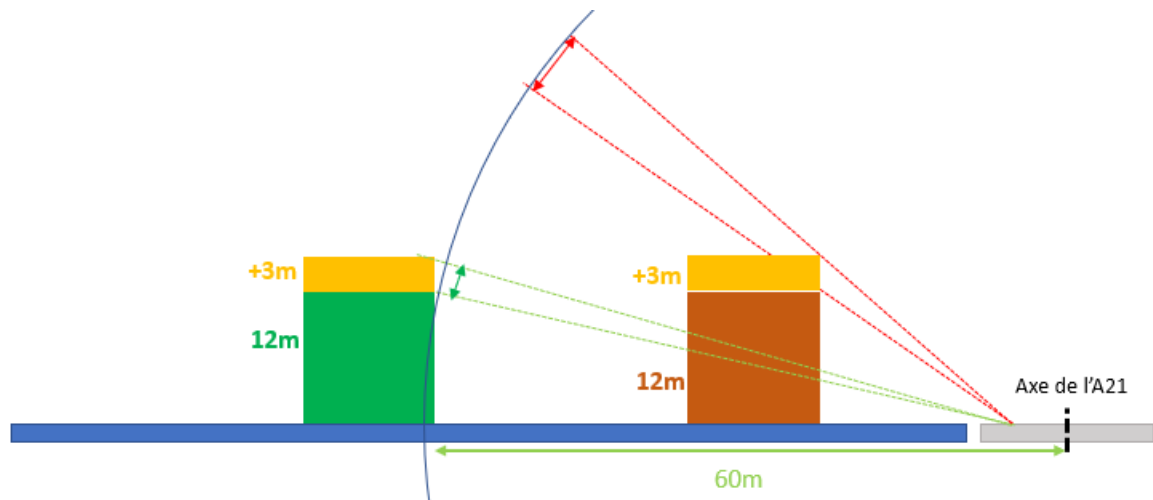
La modification vise donc à :

- revoir la hauteur maximale imposée dans la Loi Barnier tout en conservant les autres obligations présentes dans ce documents ;
- modifier la limite de hauteur des constructions pour permettre d'atteindre 15 mètres, même en façade de l'A21.

Autoriser une hauteur de construction à 15 mètres plutôt qu'à 12 mètres en façade de l'A21 n'est pas en contradiction avec la volonté d'intégrer qualitativement les futures constructions.

En effet, l'obligation de création de frange paysagère est conservée, de même que la bande d'inconstructibilité de 60 mètres à partir de l'A21, qui assureront l'intégration paysagère des nouvelles constructions depuis l'A21.

Par ailleurs, avec l'obligation de retrait de 60 mètres des bâtiments par rapport à l'axe de l'A21, l'impact visuel des volumes bâtis est moindre. A cette distance d'implantation, la réhausse de la hauteur des constructions de 12 à 15m aura un impact visuel très faible :



Ceci est d'autant plus vrai avec une obligation de traitement végétalisé des franges de l'autoroute, qui aura pour effet d'amoinrir l'impact visuel des bâtiments et aménagements de la zone.

c) Changements apportés sur les pièces

Loi Barnier avant la modification :

Afin de ne pas engendrer un sentiment d'écrasement depuis l'A21, les hauteurs des constructions ne pourront pas être supérieures à 12m en façade de cet axe routier. Ailleurs sur les parcelles, les hauteurs pourront être de 15m maximum, mesurés par rapport au terrain après aménagement.

Loi Barnier après la modification :

Afin de ne pas engendrer un sentiment d'écrasement depuis l'A21, les hauteurs des constructions ne pourront pas être supérieures à ~~12m~~ 15m ~~en façade de cet axe routier.~~ Ailleurs ~~sur les parcelles, les hauteurs pourront être de 15m maximum,~~ mesurés par rapport au terrain après aménagement.

7.4. Conséquences sur les orientations d'aménagement et de programmation

- Création de bandes de recul de 60m depuis l'A21 (voir chapitre sur les nuisances),
- Soin particulier apporté aux façades des constructions orientées vers l'A21.
- Les hauteurs des constructions sont limitées à 15m au point le plus haut. ~~Toutefois, les constructions implantées en façade l'A21 ne pourront avoir une hauteur supérieure à 12m au point le plus haut.~~

IV. Impact sur l'environnement

L'article L.104-3 du code de l'Urbanisme énonce les documents soumis à évaluation environnementale. Pecquencourt est concernée par une évaluation environnementale systématique puisqu'elle est couverte par une zone Natura 2000.

Depuis une décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, toutes les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale stratégique. Une notice d'évaluation environnementale est donc jointe au dossier et l'ensemble des pièces constitutives de la modification simplifiée seront envoyées à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui aura trois mois pour émettre un avis.

V. Compatibilité avec les documents supra-communaux

La compatibilité de la modification simplifiée avec le SDAGE Artois-Picardie, le SAGE Scarpe Aval, le SRCAE et le PGRI est démontrée dans l'évaluation environnementale.

La commune est inscrite dans le périmètre de la Communauté de communes de Cœur d'Ostrevent et du SCoT du Grand Douaisis actuellement en cours de révision.

Dans le PADD du SCoT du Grand Douaisis, il est question de réserver des espaces de développement économiques dans le but de créer de l'emploi pour la population à venir sur le territoire. La création des zones d'activités résultait de la volonté de permettre aux personnes vivant sur le territoire de pouvoir travailler sur leur territoire, dans des zones plus ou moins proches de leur lieu de résidence.

Afin de permettre ce développement des zones d'activités, il est nécessaire de permettre l'implantation des entreprises. L'objectif de la modification simplifiée du PLU de Pecquencourt va dans ce sens car l'augmentation de la hauteur maximale autorisée en UE permettra l'implantation d'une plus grande diversité d'activités sur la zone. Par extension, cela facilitera l'installation d'un grand nombre d'entreprise et donc la création d'emplois.

➤ **réserver des espaces de développement économique futur**, à long terme, localisés de manière stratégique pour les projets industriels de grandes ampleurs ;

Un des objectifs stratégiques du Projet d'aménagement et de développement durable consiste à encourager la diversification de l'économie du Grand Douaisis et donc à renforcer l'offre immobilière adaptée aux différents types d'entreprises, en maintenant une politique industrielle offensive.

L'arrondissement de Douai dispose de zones d'activités importantes, témoignages de son identité industrielle. Trois grandes zones d'activités (Lauwin-Planque, Barrois à Pecquencourt et la Renaissance à Somain) sont en cours de réalisation. La pré-commercialisation rapide de ces trois secteurs nécessite néanmoins de prévoir la création de nouvelles réserves foncières stratégiques.

Extrait du PADD du SCOT du Grand Douaisis

Au regard du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Douaisis, la modification n'aura aucun impact sur le respect de ses objectifs car ne porte pas sur la thématique des logements.

Au regard du Plan de Déplacement Urbain, la modification ne porte pas sur les voiries et autres axes routiers. La modification du PLU de Pecquencourt n'est donc pas en contradiction avec le PDU.

VI. Compatibilité avec le PADD

La ZAC Barrois est mentionnée au sein du PADD dans la partie « 2.2 PROJET URBAIN : concevoir un projet d'avenir respectueux de l'environnement ».

✓ **Accompagnement du développement économique par la gestion de l'interface ZA Barrois/ville résidentielle**

La création de la zone d'activités Barrois recouvre un intérêt intercommunal.

Le souhait de la commune est d'accompagner son développement, en gérant les problématiques d'interface entre celle-ci et la ville résidentielle.

Il s'agit de favoriser les échanges entre ces espaces, par l'existence de services et activités autres qu'économiques sur le site, incitant les résidents à s'y rendre, et inversement, de maintenir un tissu économique de proximité au sein de l'espace résidentiel, de manière à ce que les salariés s'y déplacent.

Cette notion d'interface relève en outre de l'aménagement paysager et la continuité de liaisons douces sécurisées et agréables.

Extrait du PADD de Pecquencourt

Il n'existe aucune mention concernant les hauteurs des constructions ni aucune limitation de la hauteur.

Le projet de modification simplifiée du PLU de Pecquencourt n'est donc pas en contradiction avec le PADD.

VII. Compatibilité avec le dossier de création de ZAC

Les évolutions du PLU qu'implique cette modification simplifiée ne doivent pas aller à l'encontre du dossier de création, de réalisation ni de l'acte approuvant le programme des équipements publics de la ZAC Barrois. Une ZAC peut s'affranchir des règles opposables d'un PLU mais pas l'inverse. Ainsi, la cohérence des évolutions du PLU sur la ZAC doit être justifiée.

*« En vertu de l'article R. 311-6 du code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement d'une zone d'aménagement concerté sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 123-3 ". Il découle de ces dispositions que l'acte de création de la zone, la délibération approuvant le dossier de réalisation mentionnée à l'article R. 311-7 et la délibération approuvant le programme des équipements publics prévue à l'article R. 311-8, qui fixent seulement la nature et la consistance des aménagements à réaliser, **ne sont pas tenus de respecter les dispositions du règlement du plan local d'urbanisme** ou du plan d'occupation des sols en vigueur à la date de leur adoption. **En revanche, il appartient aux autorités compétentes de prendre les dispositions nécessaires pour que les autorisations individuelles d'urbanisme** qui ont pour objet, dans le cadre défini par les actes qui viennent d'être mentionnés, l'aménagement et l'équipement effectifs de la zone puissent, conformément aux principes de droit commun, **être accordées dans le respect des règles d'urbanisme, et notamment des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme** ou du plan d'occupation des sols, applicables à la date de leur délivrance »².*

Considérant que la modification simplifiée a pour unique objet d'augmenter de 3m la hauteur maximale des constructions dans une bande de 100m en zone UE, vérifions la compatibilité de cette modification au regard du dossier de ZAC.

Au sujet des principes d'aménagement du projet détaillés dans le dossier de création, en page 9 :

| Objectifs du dossier de création de la ZAC | Incidence de la réhausse des limites de hauteur |
|---|---|
| - Présentation et renforcement des espaces boisés (Bois de Montigny) à l'entrée de la zone et aménagements paysagers fortement végétalisés des interfaces avec le quartier Ouest de Pecquencourt, ainsi que le long de l'autoroute (entre l'autoroute et les limites de parcelles). | La modification de l'OAP et du dossier Loi Barnier n'aura pas d'impact sur cette orientation. |
| - Intégration des aménagements de requalification du carreau de Fosse par l'EPF : maintien d'un axe piétonnier Est-Ouest permettant la poursuite de l'itinéraire de promenade GR 121. | La modification de l'OAP et du dossier Loi Barnier n'aura pas d'impact sur cette orientation. |
| - Distinction des voiries d'accès poids lourds (desserte en antenne) des voiries d'accès pour les véhicules légers. Ces derniers pourront accéder à la zone par la | La modification de l'OAP et du dossier Loi Barnier n'aura pas d'impact sur cette orientation. |

² Conseil d'Etat N°356221, juillet 2012

| | |
|---|---|
| RD 25. L'accès poids lourds s'effectuera à partir du rond-point Montigny-Lallaing en relation directe avec l'autoroute. | |
| - Affectation de la partie Sud de l'ex carreau de fosse (Sud du mail planté par l'EPF) à l'extension urbaine (équipements, logements) du quartier Sud de Pecquencourt (cité Barrois) et du quartier Nord de Montigny. | La modification de l'OAP ne va pas à l'encontre de cette orientation. |

En page 11 du dossier de création de la ZAC :

| Objectifs du dossier de création de la ZAC | Incidence de la réhausse des limites de hauteur |
|---|---|
| - Urbaniser le long de la future A21 pour produire un effet de vitrine et développer une image de marque pour les communes de Montigny en Ostrevent et Pecquencourt. | La modification est compatible avec cet objectif, dans le sens où elle assouplit les règles de volumétrie en façade de l'A21. |
| - Favoriser la création d'emplois sur les communes. Le projet vient travailler dans ce sens en mettant à disposition des terrains destinés à accueillir des activités industrielles, commerciales et artisanales. | La modification est compatible avec l'objectif de créer des emplois, car facilitera l'implantation d'un plus grand nombre d'entreprises au sein de la zone. |