

Plan Local d'Urbanisme
De Pont-À-Marcq

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Notice explicative



VERDI

Sommaire

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
1.1 TEXTE DE REFERENCE	6
1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE	6
1.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	7
1.4 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU.....	7
2 PRESENTATION DU PROJET	8
2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE.....	9
2.2 HISTORIQUE DU SITE	12
2.3 DESCRIPTION DU PROJET	13
2.4 COUT ESTIMATIF DU PROJET	19
2.5 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU PLU.....	20
3 JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	21
3.1 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL	22
3.1.1 LA CREATION D'EMPLOIS	22
3.1.2 L'IMPACT ECOLOGIQUE.....	23
3.1.3 L'INCARNATION DU TERRITOIRE	23
3.1.4 LE RENOUVELLEMENT URBAIN	23
3.2 ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES	24
3.2.1 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE	24
3.2.2 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCOT LILLE METROPOLE	26
3.2.3 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PCAET DE LA CC PEVELE-CAREMBAULT	29
3.2.4 LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE PONT-À-MARCQ.....	30
4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	31
4.1 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE.....	32
4.1.1 POINT DE MODIFICATION N°1 ET N°2.....	32
4.2 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	34
4.2.1 POINT DE MODIFICATION N°1	34

4.3 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	39
4.3.1 POINT DE MODIFICATION N°1	39
4.3.2 POINT DE MODIFICATION N°1 ET N°2.....	42

5 ANNEXE 43

5.1 DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE	44
---	-----------

1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le transfert de la compétence urbanisme s'est effectué le 1er Juillet 2021 à la Communauté de Communes Pévèle Carembault.

Comme la loi le prévoit, l'intercommunalité a décidé d'achever les procédures engagées par les communes mais également de permettre le lancement de nouvelles procédures destinées à faire évoluer à la marge les documents en vigueur.

La commune de Pont-À-Marcq dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005 dont la révision a été engagée en 2016.

En 2019, un dossier d'arrêt projet a été formalisé mais rejeté par la municipalité.

En 2020, une nouvelle équipe municipale est arrivée avec de nouvelles ambitions en termes d'évolution pour la commune.

Entre temps, en juin 2020, la cessation d'activité a été prononcée sur le site AGFA Gevaert et la commune et l'intercommunalité se sont retrouvées face à un site majeur de renouvellement urbain de plus de 15 hectares.

Une étude de programmation urbaine sous le pilotage de l'intercommunalité a été engagée afin de préciser la vocation de ce site. L'objectif affiché étant de favoriser le développement et la diversification de l'activité économique en profitant du recyclage foncier qu'offre l'ancien site industriel

L'étude de programmation étant bien avancée, les élus souhaitent anticiper ce projet innovant d'un point de vue réglementaire et engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU conformément aux articles L. 300-6 et L.153-53 et suivants du code de l'urbanisme sur le site pour adapter le PLU de PONT-À-MARCQ.

1.1 TEXTE DE REFERENCE

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

L'article L300-6 du Code de l'Urbanisme indique notamment que « Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE

La procédure peut se résumer selon les points ci-dessous :

- **Réalisation du dossier de déclaration et réalisation du formulaire au cas par cas** : présentation du projet, justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, réalisation du formulaire au cas par cas.
- **Saisine de l'Autorité environnementale** (Cf.2.2) sur une durée de consultation de 2 mois. La Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pourra également s'autosaisir ;
- **Transmission du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA)** 1 mois minimum avant la réunion d'examen conjoint ;
- **Une réunion d'examen conjoint avec les PPA** sera organisée. L'examen conjoint sera formalisé par l'établissement d'un procès-verbal (article R. 153-16 du code de l'urbanisme) qui sera joint au dossier d'enquête publique ;
- **Une enquête publique** d'une durée d'un mois minimum sera formalisée. La saisine du tribunal administratif permettra la désignation d'un commissaire-enquêteur pour le suivi de l'enquête publique ;

A la réception de l'avis du commissaire enquêteur dans un délai d'un mois après la fin de l'enquête publique, la collectivité dispose de deux mois pour modifier le projet au vu des divers avis (examen conjoint, avis du commissaire enquêteur, observations du public) et approuver la mise en compatibilité du PLU (article 153-58 du code de l'urbanisme).

- **Approbation de la déclaration de projet par l'EPCI.**

Affichage de la délibération qui modifie le PLU pendant un mois à la mairie et à l'EPCI.

Les modalités de concertation avec la population ont été fixées par délibération du conseil communautaire le 3 juillet 2023.

Le public dispose de différents moyens pour faire connaître ses observations et propositions pendant cette période de concertation :

- La mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, en mairie de Pont-à-Marcq, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PEVELE, 85 rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- La mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultables en mairie de Pont-à-Marcq, aux heures habituelles des bureaux dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PEVELE, 85 rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault.
- La tenue d'une réunion publique de présentation et d'échanges autour du projet.

1.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au regard des modifications du document d'urbanisme envisagées, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Pont-à-Marcq doit faire l'objet d'un formulaire d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). L'autorité environnementale aura 2 mois pour se prononcer sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale stratégique.

En parallèle, le projet étant réalisé sur une emprise supérieure à 10 ha, ce dernier fera l'objet d'une étude d'impact permettant d'identifier les éventuels impacts et mesures à mettre en place (réalisation en phase Avant-Projet). Un inventaire faune-flore est actuellement en cours sur le site jusque janvier 2024. Un bilan intermédiaire à septembre est joint en annexe.

1.4 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU

La commune souhaiterait que soit engagée une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU. La commune de Pont-À-Marcq dispose d'un PLU approuvé le 4 juillet 2005 ayant fait l'objet de deux procédures d'évolutions.

Date d'approbation du PLU	Type d'évolution	Date d'approbation	Raison de l'évolution - Observations
2005	A – Modification 1 B – Révision 1	A – 6 octobre 2008 B – Délibération du 12 mai 2016	B – Appréhender les nouvelles dispositions législatives, mettre le PLU en compatibilité avec le SCoT de la métropole de Lille, prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondations pour la Marque, préserver le potentiel agricole, permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE

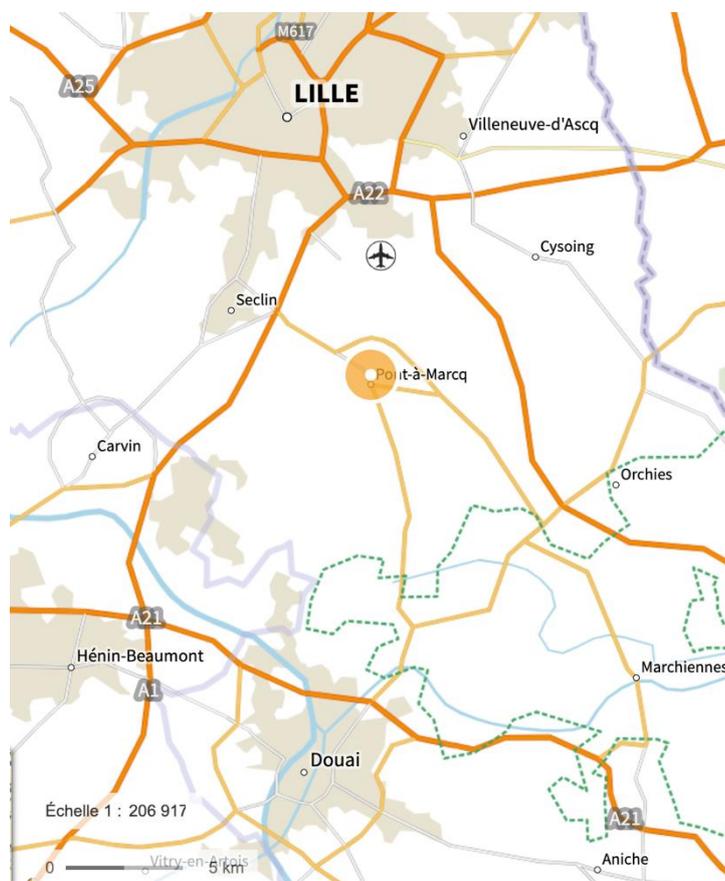
La commune de Pont-à-Marcq, située à proximité immédiate de Fretin et de Lesquin, appartient à la Communauté de Communes Pévèle Carembault, qui regroupe 38 communes et compte 97 129 habitants (chiffres INSEE 2020).

Les communes limitrophes de Pont-À-Marcq sont :

- Avelin
- Ennevelin
- Mérignies

La superficie de la commune est de 2,22 km². Elle compte 2 924 habitants au recensement INSEE de 2020.

La commune bénéficie d'une situation géographique favorable puisqu'elle est située à 16 km au Sud de Lille et 25 km au Nord de Douai.

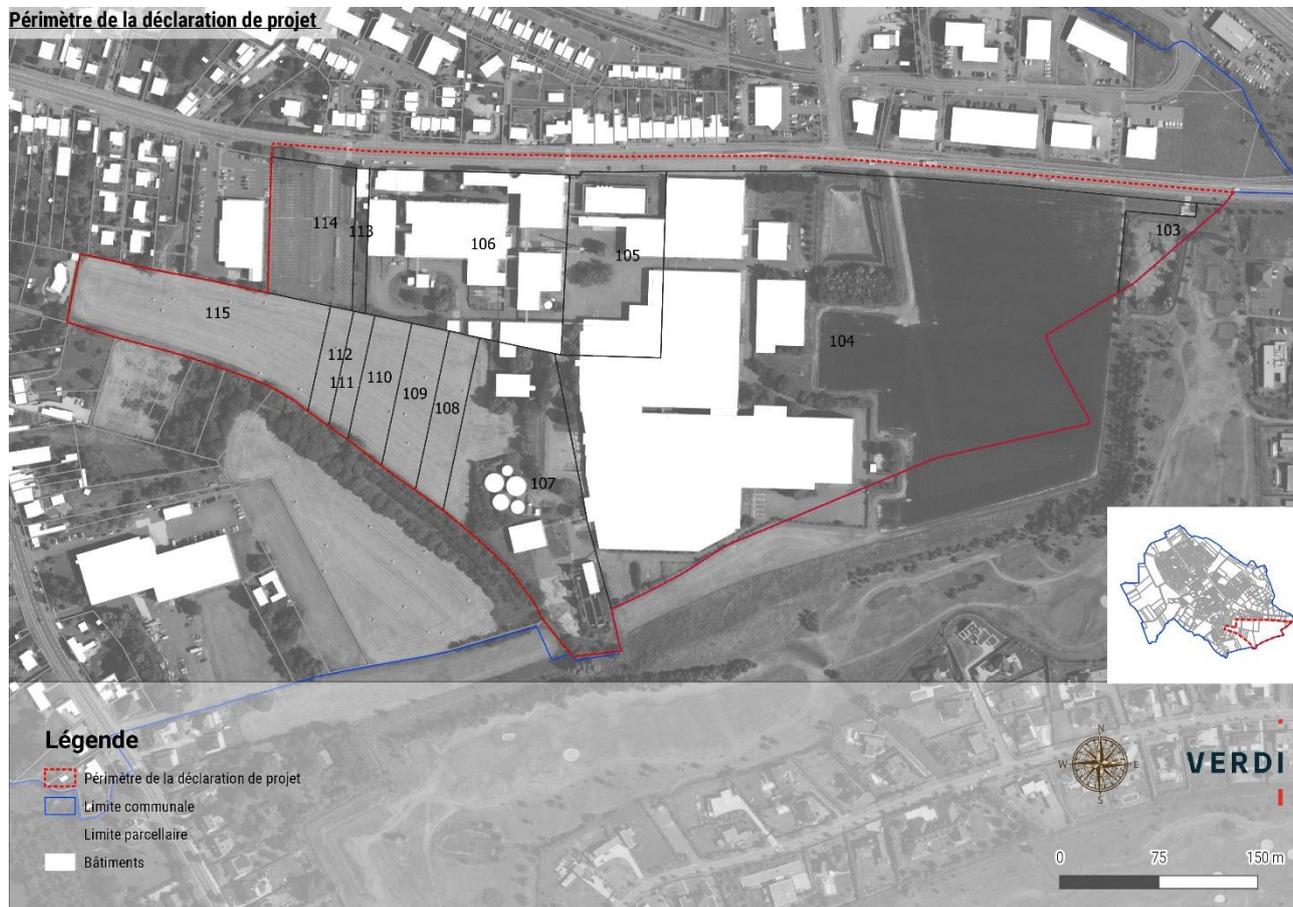


Localisation de la commune – Source : Géoportail

Le projet de reconversion de l'ancien site d'Agfa se situe au sud de la commune de Pont-A-Marcq mais concerne également des terrains à cheval sur la commune voisine de Mérignies.

La présente Déclaration de Projet ne concerne que les terrains localisés sur la commune de Pont-A-Marcq.

Les terrains concernent donc l'ancien site industriel AGFA-Gevaert ainsi que des espaces à vocation agricole à l'Est et à l'Ouest.



Localisation de la zone de projet

Les parcelles concernées par la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU sont les parcelles suivantes :

section	numéro	Contenance (m ²)
AD	103	2229,7
AD	111	1529,6
AD	110	3013,2
AD	104	89655,3
AD	107	17818,2
AD	114	6860,5
AD	106	18707,6
AD	112	1531,9
AD	115	12092,1
AD	108	3071,8
AD	105	10459,7
AD	113	1101,4
AD	109	3418,3
Total		171489,3

Les parcelles sont actuellement classées majoritairement en zone UE au PLU à l'exception d'une partie de la parcelle D115 classée en UB.

2.2 HISTORIQUE DU SITE

C'est en 1867 que Paul Mendelssohn Bartholdy et Carl Alexander von Martius, tous deux chimistes, fondent leur usine de fabrication d'aniline et de teintures colorées près de Berlin en Allemagne. C'est uniquement en 1897 que l'usine prend le nom d'AGFA, acronyme allemand de « Aktien-Gesellschaft für Anilin-Fabrikation » qui signifie Société par action pour la fabrication de l'aniline. En 1925, IG Farben est créée et constitue une association d'entreprises chimiques. Ainsi, pendant plus de 10 ans, Agfa fut sous le contrôle de l'entreprise IG Farben. Entre les années 1920 et les années 1930, Agfa fut la seule entreprise à continuer d'améliorer la photographie couleur. Le procédé Agfacolor a permis à l'entreprise de s'imposer dans une industrie du cinéma en plein essor.

L'entreprise prend de l'ampleur au fil des années et étend son influence en France notamment. En 1936, l'usine de Pont-À-Marcq est construite. La tour de l'usine qui servait de cheminée devint rapidement un point de repère pour les communes des alentours. Après la guerre, IG Farben est démantelée et Agfa retrouve son autonomie.

En 1964, Agfa fusionne avec l'entreprise belge Gevaert. Afin d'avoir de l'avance sur ses principaux concurrents, l'entreprise développe son activité autour de l'imagerie médicale et de la radiographie.

L'usine Agfa à Pont-à-Marcq est spécialisée dans la création de plaques pour l'impression offset un procédé d'impression notamment utilisé pour les journaux ou les magazines.

En 2020, l'entreprise Agfa annonce la fermeture de son usine de Pont-à-Marcq. Depuis 1936, cette dernière occupait l'entrée de ville sud de la commune. L'entreprise laisse donc derrière elle un site aux nombreux atouts notamment de par son accessibilité (RD2549).



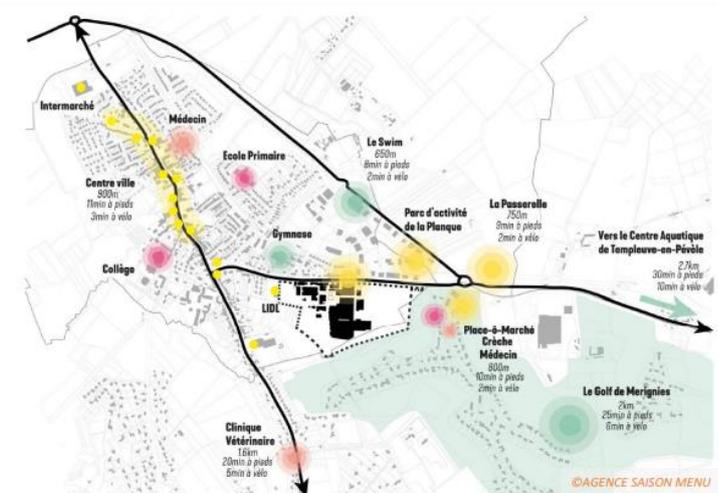
2.3 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet, d'une superficie d'environ 17 hectares, est situé à l'entrée de ville Sud de la commune. Lors du Conseil Communautaire du 15 février 2021, les élus de la Pévèle Carembault ont validé la signature d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour le rachat du site de l'entreprise Agfa-Gevaert.

Cette convention permet à l'EPF de se porter acquéreur du site d'Agfa-Gevaert au nom de la Pévèle Carembault. Il pourra gérer le site pendant 8 ans et assurer les potentiels travaux de dépollution et de déconstruction. A la fin des 8 ans, la collectivité deviendra propriétaire des lieux.

Le site regorge de nombreux atouts tels que sa proximité avec le centre-ville et de par sa position stratégique en entrée de ville de Pont-à-Marcq. En outre, il dispose d'une proximité immédiate avec différents services tels que des commerces ou des équipements sportifs.

Une localisation favorable



✓ Ancien site industriel de 16 hectares situé avenue du Général de Gaulle, à l'entrée de Ville de Pont-à-Marcq, aujourd'hui propriété de l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF)

✓ Un site à la fois **en entrée de ville**, à **proximité immédiate du centre-ville** de Pont-à-Marcq et de ses services (commerces, équipements sportifs, équipements éducatifs...) et du **golf de Mérignies**

✓ Une accessibilité optimale

- 6 km de l'échangeur autoroutier de Seclin (A1), à 9km de Orchies (A23)
- 4 km de la gare TER de Templeuve-en-Pévèle
- 10 km de l'aéroport de Lesquin

©AGENCE SAISON MENU



Une localisation préférentielle – Source : Pévèle Carembault

Sur la zone se mêlent différentes typologies de bâtiments. En effet, on y retrouve des bâtiments anciens aux imposants volumes témoins du passé industriel et bâti plus récent notamment au niveau des entrepôts à l'arrière du site.



Bâtiments existants sur le site d'Agfa – Source : Pévèle Carembault

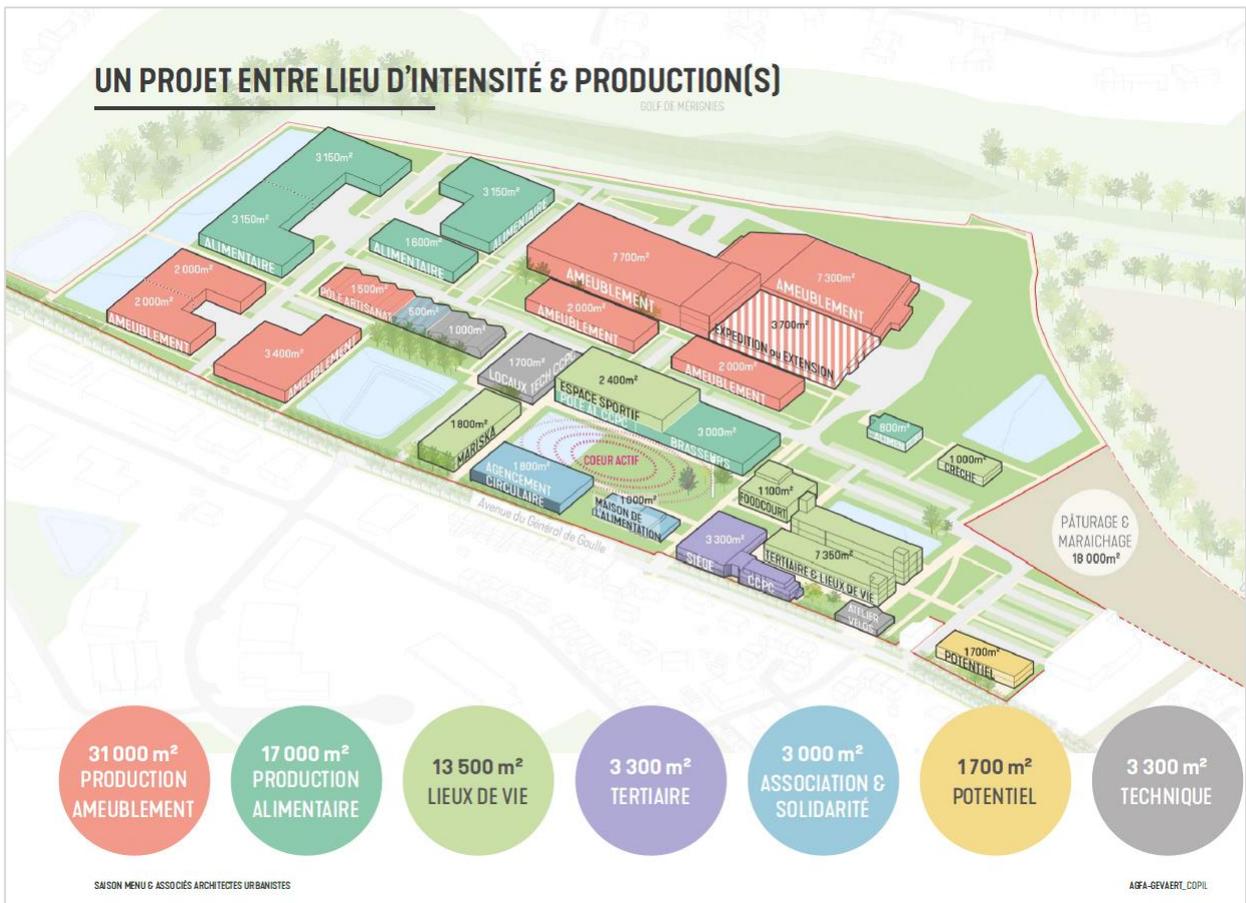
Consciente des nombreux atouts de ce site (accessibilité, qualité architecturale et urbaine...) et de ces potentiels de transformations, Pévèle Carembault a donc revu sa stratégie économique afin de privilégier la requalification du site historique d'Agfa. La priorité est de soutenir l'économie locale en favorisant la création d'emplois.

La CCPC souhaite y développer un nouveau projet, tourné vers la qualité alimentaire et environnementale, incluant l'installation de ses locaux administratifs.

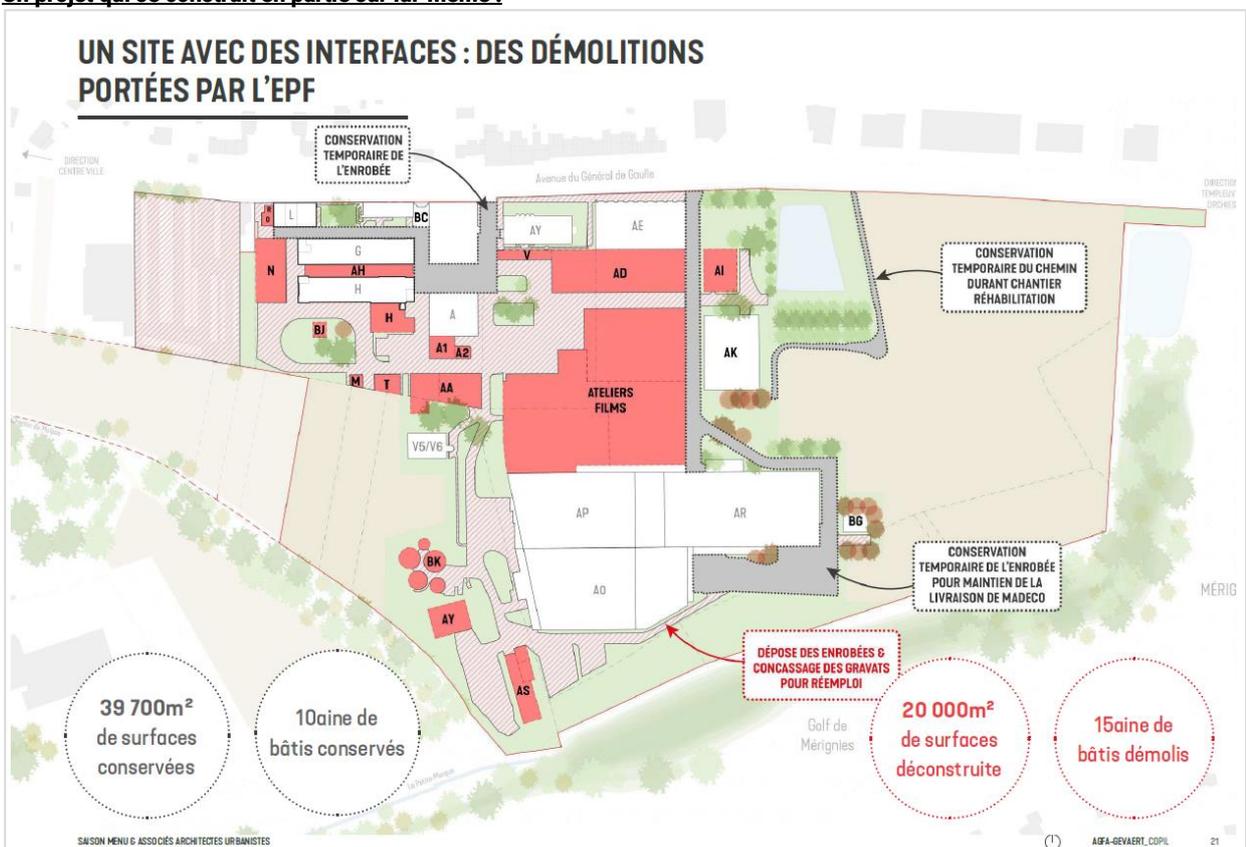
Une étude de programmation urbaine a donc permis de dessiner les lignes directrices du projet et d'affiner les principes d'aménagement. En parallèle, un appel à manifestation d'intérêt a été lancé auprès des acteurs économiques du territoire. Cette démarche a conduit à la constitution d'un noyau dur d'entreprises avec qui Pévèle Carembault co-construit le projet.

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.

Un projet qui s'articule autour de 5 grandes vocations :



Un projet qui se construit en partie sur lui-même :



Afin d'atteindre les objectifs d'excellence fixés, un certains nombres de principes d'aménagement permettront de rendre le projet attractif en incluant une dimension environnementale et social forte.

Des traitements paysagers et architecturaux :

- Des matérialités de sols différenciés en fonction des usages du projet urbain

DES MATÉRIALITÉS DE SOLS DIFFÉRENCIÉS EN FONCTION DES USAGES DU PROJET URBAIN

  <p>Voie mobilité douce : pavé infiltrant & béton balayé</p>	  <p>Voie circulée secondaire : enrobé clouté</p>	  <p>Voie circulée logistique : enrobé</p>	  <p>Stationnement : pavés joints engazonnés</p>
--	--	--	---

- Des aménagements paysagers répartis sur l'ensemble du site destinés à amplifier la valeur paysagère

LES CLUMPS



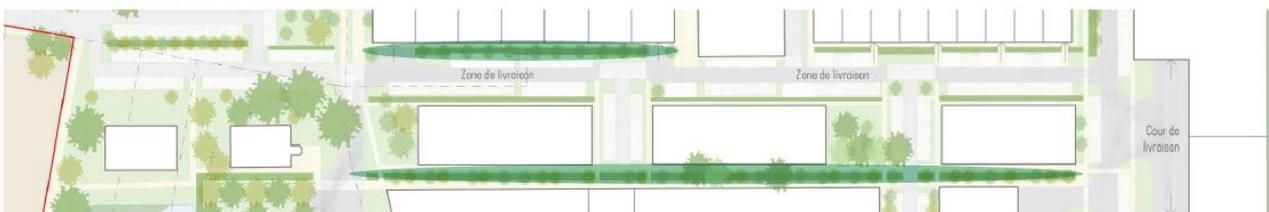
Créer des îlots de végétation denses au sein du projet

L'OURLET ARBORÉ



Marquer la limite du site par des zones de végétation de plus en plus riches et hautes

LES ALIGNEMENTS

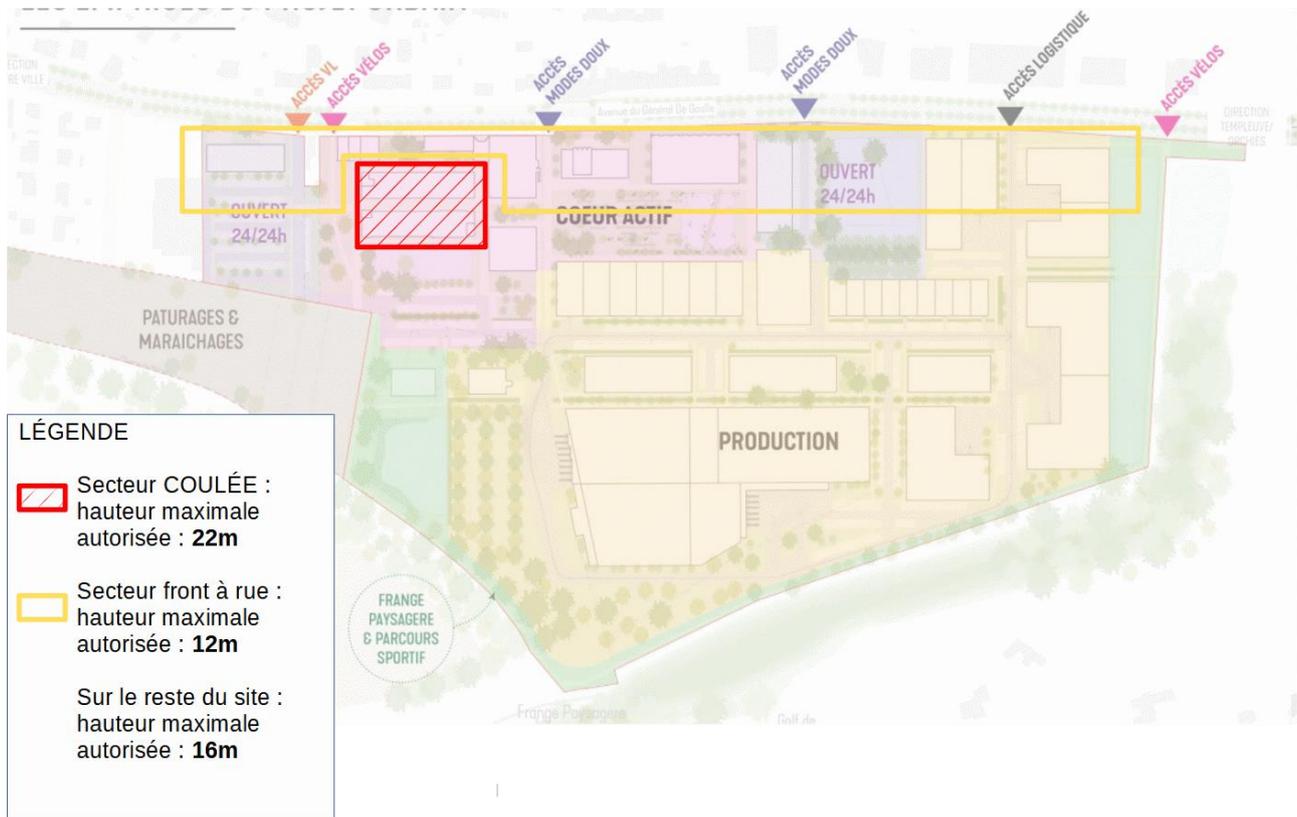


Jouer avec les plantations longitudinales pour végétaliser intensément le site et intégrer les nouvelles construction

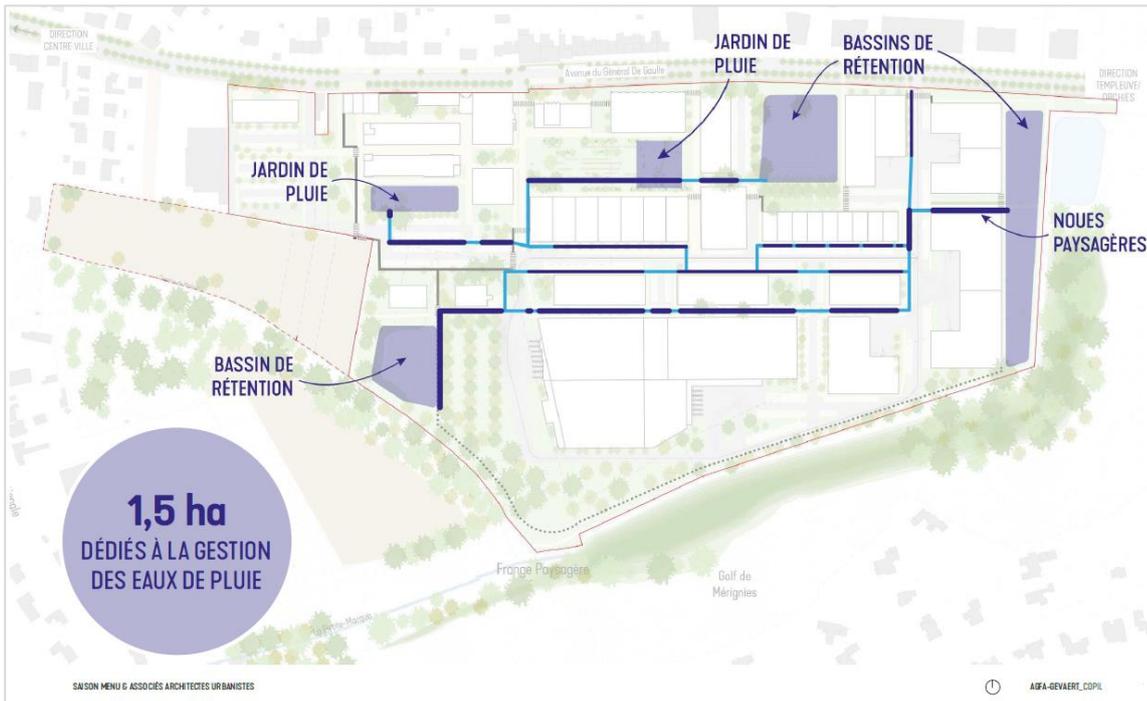
Une palette végétale aux arbustes, vivaces et graminées élancés plantées densément, qui cadrent et emmènent le regard au loin

Une réflexion sur le traitement des hauteurs

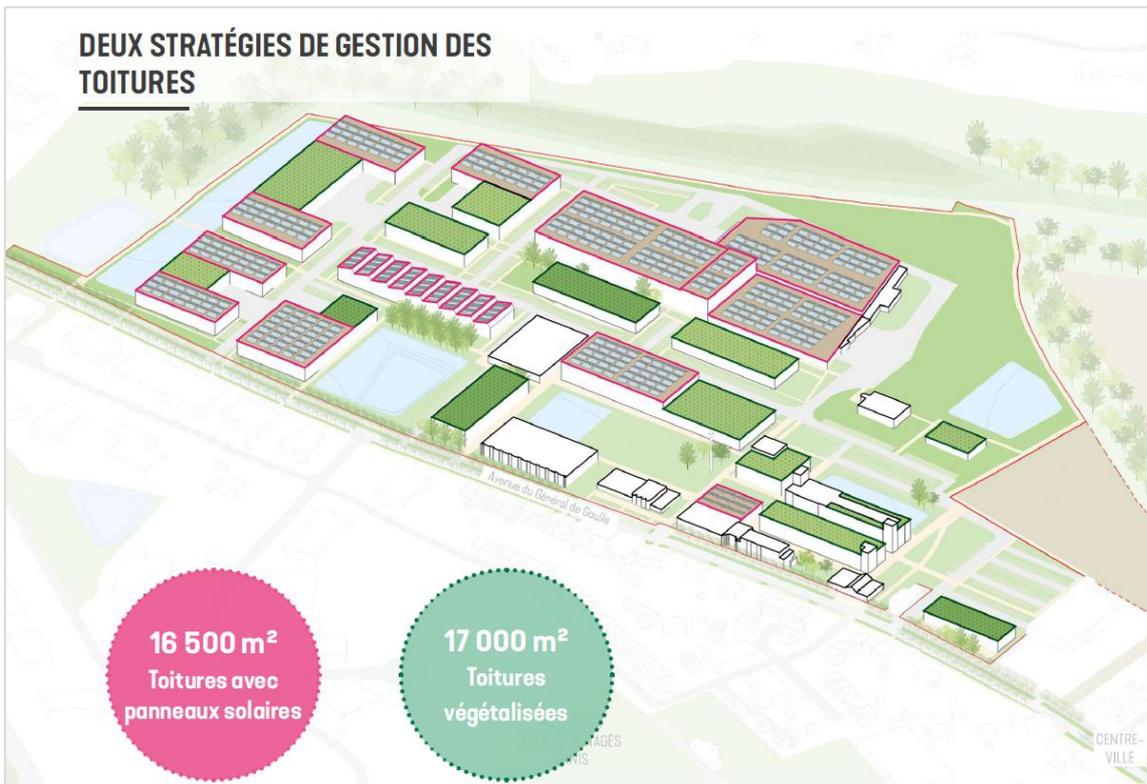
Afin d'assurer l'insertion du projet dans son environnement, une réflexion sur les hauteurs a été menée. Un gradient de hauteur sera observé depuis la départementale où les hauteurs maximales autorisées seront de 12 mètres. Ceci permettra d'être en accord avec le contexte urbain existant. Au sein du site, la hauteur sera plus importante avec 16 mètres de hauteur maximale. Une exception a été instaurée sur les bâtiments de la coulée verte où la hauteur est portée à 22 mètres (hauteur du bâtiment existant).



Une gestion de l'eau pour abattre les pluies sur site



Une stratégie de gestion de l'énergie (production de chauffage et de climatisation décentralisée, gestion des toitures, mutualisation des productions d'énergies, etc.)



2.4 COUT ESTIMATIF DU PROJET

COÛTS D'INVESTISSEMENT & D'AMÉNAGEMENT

PAYSAGE

• TRAVAUX PRÉPARATOIRES :	20 000 €
• PLANTATIONS :	2 518 600 €
• MOBILIER :	444 000 €
• CLÔTURES :	232 000 €

TOTAL (HT) : **3 214 600 €**

VRD

• INSTALLATION CHANTIER & DIVERS :	583 000 €
• TRAVAUX PRÉPARATOIRES & TERRASSEMENTS :	1 555 072 €
• VOIRIE :	5 011 629 €
• ASSAINISSEMENT :	2 559 663 €
• RÉSEAUX DIVERS :	1 979 632 €
• AMÉNAGEMENTS PAYSAGER (HORS PLANTATIONS)	546 936 €

TOTAL (HT) VRD : **12 235 931€**

ÉNERGIE

• FORAGES	980 000 €
• BETEG	1 020 000 €

TOTAL (HT) : **2 000 000 €**

INVESTISSEMENTS COMPLÉMENTAIRES :

• SOUS-STATIONS	2 400 000 €
• PHOTOVOLTAÏQUE (450€/M ²)	7 425 000 €

TOTAL (HT) : **9 825 000€**

TOTAL (HT) AVEC IC : **11 825 000€**

**17,3 MILLIONS D'€ (HT)
D'INVESTISSEMENT**

2.5 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU PLU

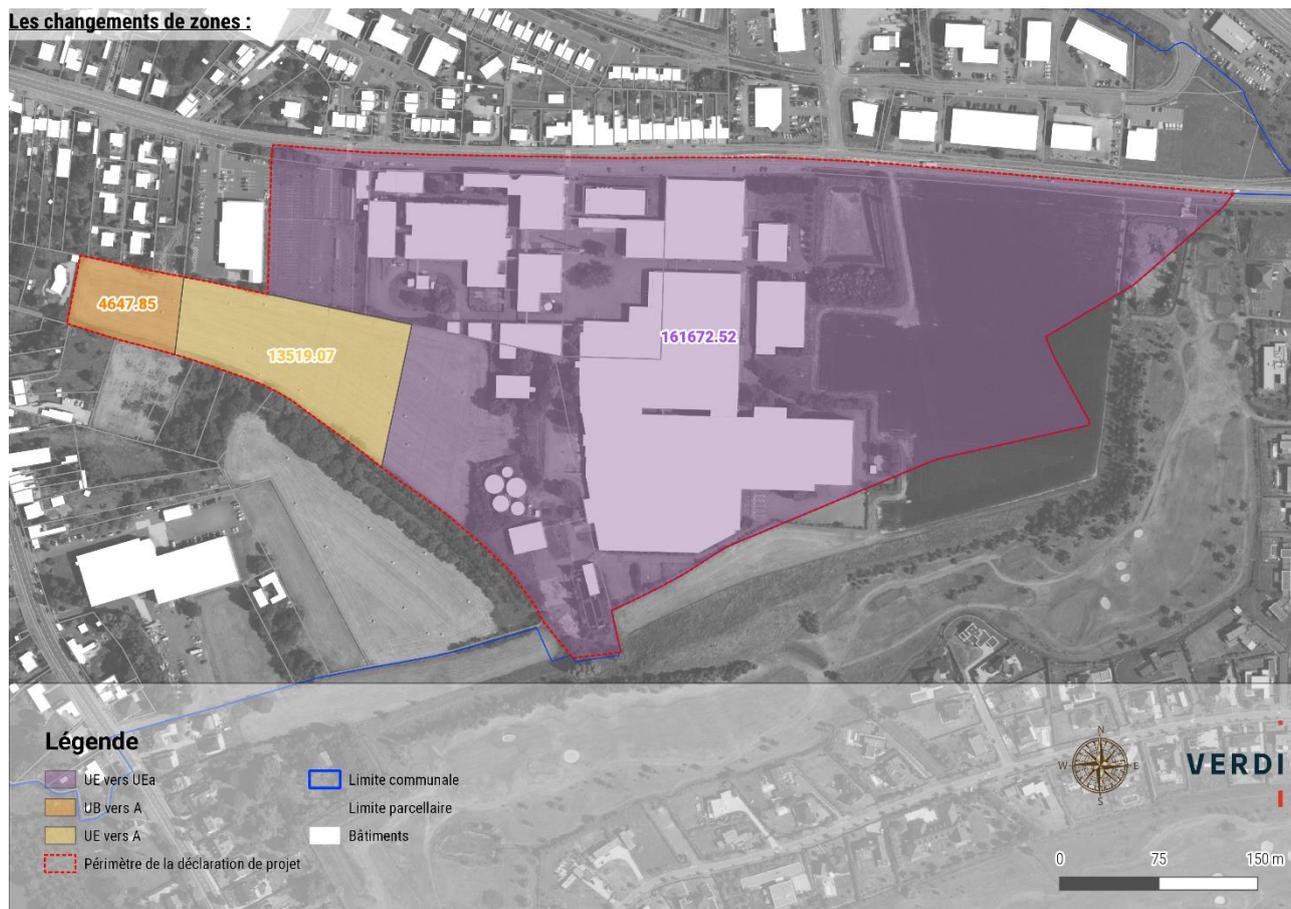
Le projet porté par l'intercommunalité n'est donc plus en adéquation avec l'occupation actuelle du site et les prescriptions règlementaires du PLU en vigueur.

En effet, il convient d'apporter plusieurs modifications aux pièces du document d'urbanisme.

Premièrement, il s'agit d'apporter un ajustement au niveau du plan de zonage par la création d'un secteur spécifique « **UEa** » au sein de la zone « **UE** » afin d'adapter certaines règles nécessaires au projet (en matière de destinations et de sous destinations, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs).

Deuxièmement, le projet porte également l'ambition de tisser un lien fort entre l'espace agricole et la production alimentaire. Ceci se traduira par la création d'une zone Agricole « **A** » en lieu et place d'une zone « **UE** » et « **UB** ».

Les changements de zones :



Evolutions apportées au plan de zonage

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Modification du règlement écrit et graphique par la création d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE	Permettre l'implantation du projet d'AGFA. Ceci nécessite la délimitation d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE	UE->UEa	Zonage Règlement Rapport de présentation
2	Modification du règlement écrit et graphique par la création d'une zone A dans la zone UE et UB	Permettre le maraîchage sur certaines parcelles. Ceci nécessite délimitation d'une zone A dans la zone UE	UE, UB ->A	Zonage Rapport de présentation

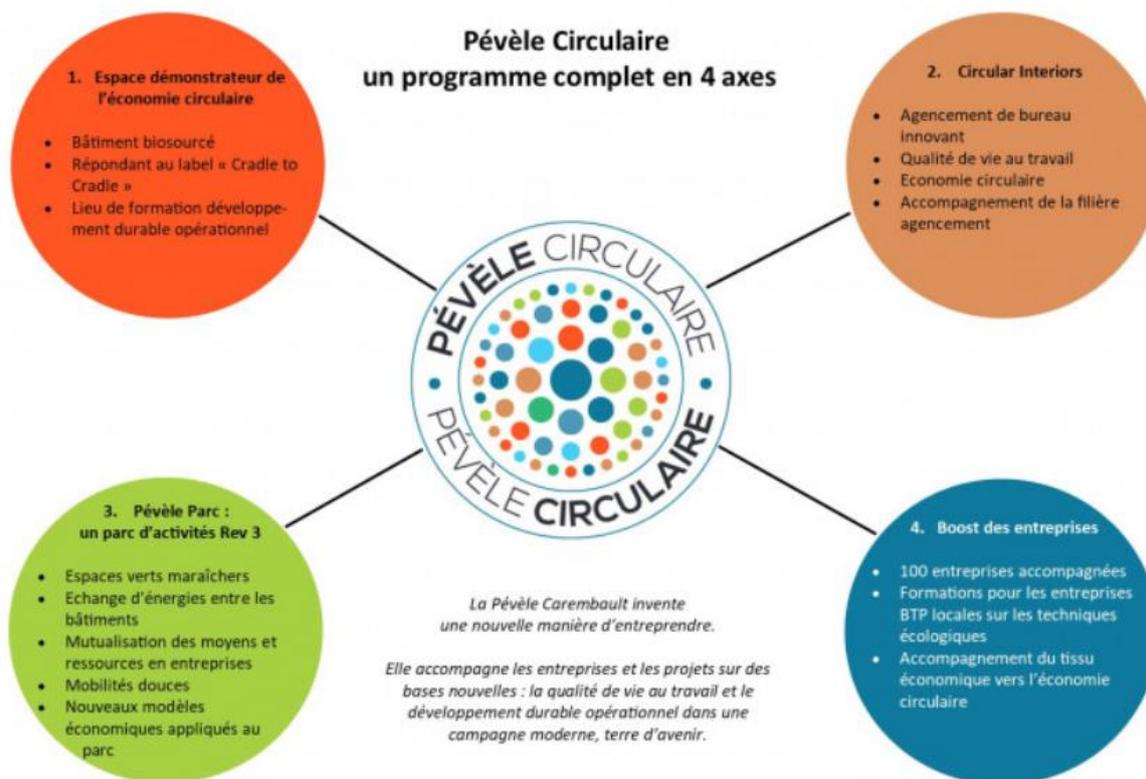
3 JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

3.1 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL

Le projet de requalification du site d'Agfa vise à faire de cet ancien site industriel, un quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100% fertile » en soutenant l'économie locale et la création d'emplois.

Ce projet s'insère parfaitement au sein de la démarche de développement durable « territoire Rev 3 ».

Rev3 est l'étendard et le catalyseur des ambitions et actions des Hauts-de-France pour promouvoir une région plus durable et plus solidaire pour et avec les hommes, les territoires et la planète.



3.1.1 La création d'emplois

Le site permettra le développement économique. En effet, il accueillera des entreprises qui participeront notamment à créer de la vie avec des lieux mutualisés, des services et des événements. Au regard de la programmation du site, **le potentiel de création d'emplois est estimé à 798 à échéance 10 ans.**

La création d'emplois sera valorisée avec une offre d'accompagnement vers l'emploi à travers la formation professionnelle.

3.1.2 L'impact écologique

La réhabilitation du site se fera de façon à viser l'exemplarité environnementale. La réutilisation et l'optimisation des bâtiments existants sera recherchée au maximum, des matériaux durables seront utilisés et le recyclage sera mis en avant. Le projet préservera la biodiversité en plantant des essences diversifiées et prendra en compte les ressources naturels et le cycle de l'eau. Le projet de requalification va d'ailleurs fortement améliorer le coefficient de perméabilité du site : aujourd'hui, le site est imperméabilisé à hauteur de 44%, contre 23% dans le projet qui sera mise en œuvre. A l'échelle du site, 1,5 hectare sera dédié à la gestion de l'eau, à travers l'aménagement de noues et de bassins de rétention.

3.1.3 L'incarnation du territoire

Une partie des activités qui s'implanteront sur le site traduiront le volontarisme de Pévèle Carembault dans les domaines suivants :

- La qualité alimentaire et le développement du circuit-court : Le projet soutiendra le projet alimentaire du territoire en tirant partie de l'implantation d'un pôle alimentaire qui permettra de fournir la restauration collective des communes adhérentes au dispositif.
- Le développement de l'économie circulaire et l'économie de partage : Le site accueillera des activités de production dans ce domaine mais également des initiatives sociales telles que la seconde-main ou le réemploi

Par ailleurs, Pévèle Carembault a fait le choix d'implanter siège de la Communauté de Communes. L'ancien bâtiment administratif - qui a fait l'objet d'une réhabilitation thermique exemplaire (RT 2050) - offrira dès mi-2024 des conditions d'accueil optimales pour les administrés. Il s'agit pour Pévèle Carembault de favoriser la proximité vis-à-vis des citoyens et de donner de la visibilité à l'action publique qui est menée.

3.1.4 Le renouvellement urbain

Comme dit précédemment, la cessation d'activité de l'entreprise Agfa a poussé la CCPC à revoir l'intégralité de sa stratégie économique intercommunale. Le projet d'aménagement de Pévèle Parc à Ennevelin a ainsi été mis de côté dès l'annonce du départ d'AGFA en 2020.

En choisissant d'intervenir sur le site, le choix du renouvellement urbain a été fait. Le projet entre pleinement avec les évolutions règlementaires récentes et les objectifs de réduction du phénomène d'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers (Cf. Loi Climat & Résilience, objectif Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050).

Les équipements qui concourent au développement de l'emploi sont considérés d'utilité publique. Or, c'est le cas du projet de réhabilitation du site d'Agfa. Presque 800 emplois y seraient créés.

Le projet contribue au développement économique de la commune et au rayonnement de l'intercommunalité en permettant le développement de l'activité artisanale.

Ces motifs justifient le caractère d'intérêt général, et donc le recours à la déclaration de projet.

3.2 ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES

3.2.1 Un projet compatible avec le SRADDET des Hauts-de-France

La région Hauts-de-France a adopté le SRADDET lors de la séance plénière du 30 juin 2020. Il a été partiellement annulé le 6 février 2023.

Le SRADDET a défini 3 partis-pris, eux-mêmes déclinés en orientation pour dessiner la région de 2030 :

Parti-pris I : Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée

- Orientation 1 : Développer l'attractivité du territoire en valorisant les ressources régionales
- Orientation 2 : Valoriser les opportunités de développement liées au positionnement géographique
- Orientation 3 : Impulser trois mises en système pour favoriser l'ouverture et développer les connexions

Parti-pris II : Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibré du territoire régional

- Orientation 1 : Activer cinq dynamiques régionales de mobilisation des territoires au service d'un développement équilibré
- Orientation 2 : Conforter le dynamisme de la métropole lilloise et affirmer Amiens comme second pôle régional
- Orientation 3 : Révéler les atouts des pôles d'envergure régionale
- Orientation 4 : Valoriser les fonctions des espaces ruraux et périurbains dans leur diversité et renforcer les pôles intermédiaires
- Orientation 5 : Intégrer les territoires en reconversion et/ou en mutation dans les dynamiques de développement

Parti-pris III : Un quotidien réinventé s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur une qualité de vie accrue

- Orientation 1 : Conforter la proximité des services de l'indispensable : santé, emploi et connaissance
- Orientation 2 : Favoriser le développement de nouvelles modalités d'accès aux services et de nouveaux usages des services
- Orientation 3 : Développer une offre de logements de qualité, répondant aux besoins des parcours résidentiels et contribuer à la transition énergétique
- Orientation 4 : Renforcer l'autonomie alimentaire, portée par les circuits de proximité
- Orientation 5 : Intégrer l'offre de nature dans les principes d'aménagement pour améliorer la qualité de vie

Le SRADDET, dans son volet « attractivité économique », fixe comme objectif de « favoriser la diversification économique de territoires en articulation avec les écosystèmes territoriaux ». Ainsi, il identifie comme levier l'identification et le soutien de l'économie et des filières locales au travers de

services et commerces de proximité, de l'artisanat, de l'économie sociale et solidaire, de l'économie résidentielle, de l'économie circulaire, de l'agriculture et de l'agroalimentaire, etc.

De plus, l'orientation 4 du parti-pris III vise à renforcer l'autonomie alimentaire, portée par les circuits de proximité. Ainsi, le projet contribuera à répondre aux enjeux sociétaux, géopolitiques, énergétiques et environnementaux actuels et à venir en favorisant l'autonomie des territoires par la production de produits alimentaires locaux et de qualité.

Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq répond donc aux directives du SRADET des Hauts-de-France.

3.2.2 Un projet compatible avec le SCoT Lille Métropole

Selon les dispositions de l'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT. Le SCoT de la métropole lilloise et ses alentours a été approuvé le 10 février 2017, il concerne les territoires suivants :

- La Métropole Européenne de Lille,
- La Communauté de communes Pévèle-Carembault.

Le SCoT concerne 1.26 million d'habitants répartis dans 133 communes.

Le PADD du SCOT fixe les ambitions thématiques de celui-ci. Deux ambitions transversales sont affichées : **Développer, dynamiser, fluidifier** et **Protéger, préserver, reconquérir**.

Ces ambitions sont déclinées dans les 5 thématiques principales du SCoT :

- **Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain**
- **Améliorer l'accessibilité du territoire et la fluidité des déplacements**
- **Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités**
- **Renforcer la qualité du cadre de vie et viser l'exemplarité en matière environnementale**
- **Satisfaire les besoins de proximité des habitants**

Aussi, dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT encourage :

- Le renforcement de l'artisanat et des services en promouvant « des possibilités d'accueil de locaux artisanaux, en privilégiant prioritairement leur localisation dans les opérations de renouvellement urbain ou dans des sites économiques de proximité ».
- Le renforcement de la qualité des sites d'activités et de l'immobilier d'entreprises en prenant en compte « les spécificités de l'environnement immédiat du site en veillant à assurer les transitions paysagères et les continuités de cheminements » et en recherchant « des solutions adaptées d'efficacité énergétique : économie et approvisionnement en énergie en incitant à l'utilisation de sources renouvelables et, si possible, locales (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, géothermie...)

SCOT Lille Métropole	Contribution des points de modifications à l'atteinte des orientations du SCOT
Axe : Garantir les grands équilibres du développement	
<p>La trame urbaine</p>	<p>Le SCOT affiche un objectif de renforcement du renouvellement de la ville sur elle-même et de réduction de l'impact foncier du développement économique et commercial. En réinvestissant le site AGFA-GEVAERT, le projet répond pleinement à ces derniers. Il permettra d'établir un vaste projet en maîtrisant l'extension de la ville.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi et en lien avec le seuil de 100 ha accordés en extension par les services de l'état, Pévèle Carembault est actuellement en train de redéfinir sa stratégie économique intercommunale. Le projet étant une priorité pour l'EPCI, les surfaces en extension du projet seront incluses au sein du compte foncier économique de Pévèle Carembault.</p> <p>Le SCOT indique également un objectif de densification des opérations tout en préservant l'harmonie du contexte urbain et paysager.</p> <p>Le projet bénéficie d'un ratio espace perméable et imperméable satisfaisant permettant de répondre efficacement aux divers enjeux. Le pourcentage d'emprise des bâtiments passe de 25 % sur le site AGFA existant à 30% dans le cadre du projet. Parallèlement, les espaces de pleines terres passent de 17% à 27%.</p> <p>RÉPARTITION DES EMPRISES</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="446 694 861 1299"> <p>SITE AGFA EXISTANT</p> <p>EMPRISE PERMÉABLE 56% EMPRISE IMPERMÉABLE 44%</p> </div> <div data-bbox="925 694 1420 1299"> <p>SITE AGFA PROJET</p> <p>EMPRISE PERMÉABLE 77% EMPRISE IMPERMÉABLE 23%</p> </div> </div>
<p>Assurer développement compatible avec préservation de la ressource en eau</p>	<p>un la</p> <p>Le projet sera réalisé en lieu et place d'une activité polluante. La convention avec l'EPF permettra de réaliser des travaux de déconstruction et ou de retrait des sources concentrées de pollutions dans le respect du projet et de leur faisabilité technique.</p> <p>Par ailleurs, le projet intègre une gestion de l'eau pluviale à la parcelle et une végétalisation favorisant une infiltration et donc une alimentation de la nappe d'eau souterraine.</p>
<p>L'Armature verte et bleue</p>	<p>Afin de préserver les grandes entités agro-paysagères et leurs caractéristiques, le projet assure une qualité architecturale et paysagère au sein de l'opération. Il assure également les continuités écologiques en accord avec le contexte environnant.</p> <p>L'ambition du projet est de renforcer la nature en ville en apportant des espaces largement végétalisés et agréables pour les utilisateurs du site. Le projet sera gage de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien et reconquête de la biodiversité ; ▪ Gestion des eaux pluviales ; ▪ Gestion des microclimats urbains (notamment les phénomènes d'îlots de chaleur) ; ▪ D'amélioration du cadre de vie et création d'aménités pour les habitants ; ▪ D'amélioration de la qualité de l'air.
Axe : Accessibilité du territoire et fluidité des déplacements	
<p>Orientations relatives à la fluidité interne du territoire</p>	<p>Le site bénéficie d'une localisation privilégiée aux abords de la départementale et d'une proximité avec le centre-ville de Pont-A-Marçq. L'ensemble des flux ont fait l'objet d'une répartition interne au site afin d'éviter les zones de conflit.</p>

	<p>Une boucle logistique a été prévue afin de fluidifier le trafic sur la zone et des axes de mobilités mode doux parcourent le site afin de créer un maillage interne et des connexions avec l'existant.</p> <p>Les stationnements seront gérés par foisonnement sur le site et des mutualisations seront prévues notamment à proximité du cœur actif du projet.</p>
Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités	
Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée	Le règlement permettra la réalisation de logements directement en lien avec les activités existantes. En effet, le travail réalisé avec les prospects a démontré le besoin d'accueillir sur place certains employés notamment dans le cadre de contrat de professionnalisation.
Axe : Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain	
Organiser le développement de toutes les activités économiques	<p>Conformément au Code de l'urbanisme (article L143-28), une « analyse des résultats de l'application » du SCOT a été réalisée et délibérée 6 ans après son adoption.</p> <p>Au sein de l'analyse de la production de foncier économique du bilan, il est indiqué que : « <i>La majeure partie des sites économiques prioritaires se trouvent actuellement engagés dans des phases de réalisation ou de développement. [...] À ceux-là s'ajoutent 3 nouveaux pôles, prévus dans le SCOT, qui ont vu le jour depuis 2015.[...] le pôle Agriculture innovante à Pont-à-Marcq (ancien site Agfa)</i> ».</p> <p>En étant directement identifié dans le SCOT, le projet fait partie des espaces économiques stratégiques du territoire.</p>

Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq répond donc aux orientations du SCoT de Lille Métropole.

3.2.3 Un projet compatible avec le PCAET de la CC Pévèle-Carembault

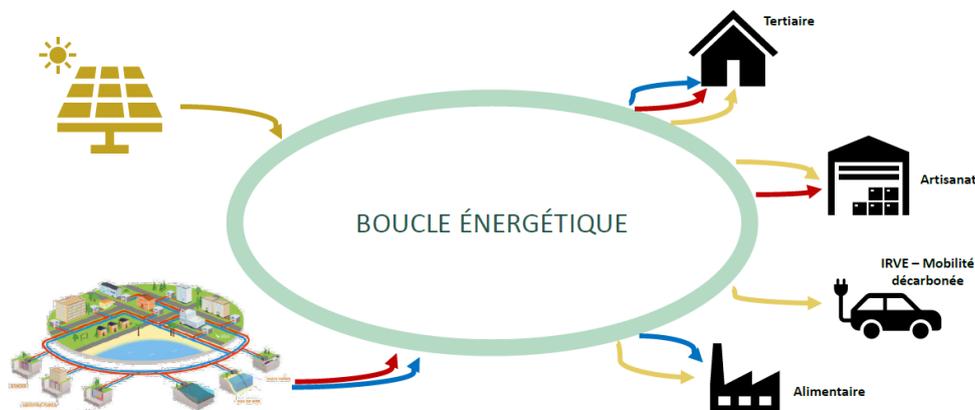
Le PCAET a été adopté par les élus en mars 2020. La Communauté de Commune Pévèle Carembault montre ainsi sa volonté de s'engager dans une démarche vertueuse de développement durable et de lutte contre les changements climatiques.

5 axes stratégiques sont définis dans le programme d'actions du PCAET :

- Axe 1 : Produire de l'énergie autrement – Favoriser les énergies renouvelables
- Axe 2 : Réduire et optimiser sa consommation d'énergie
- Axe 3 : Se déplacer autrement
- Axe 4 : S'adapter aux changements climatiques
- Axe 5 : Consommer mieux en préservant les ressources

Le projet intégrera un certains nombres de solutions permettant de réduire l'empreinte écologique du projet :

- Un large déploiement de panneaux photovoltaïques sur les toitures pour une autoconsommation collective. Ce sont donc près de 3 267 000 kWh/an qui seront créés soit une production en électricité de 170 ménages par an.
- Une boucle d'eau tempérée alimentée par des pompes à chaleur géothermique pour alimenter en chauffage et climatisation les différents bâtiments (sous réserve des résultats de sondages sur les forages existants)
- Une mutualisation des productions d'énergies favorisant l'autoconsommation collective et la performance énergétique globale.



- Un réseau d'éclairage public doté de lanternes à LED de dernière génération.
- Une végétalisation des toitures jouant un rôle d'isolation et permettant de réduire les consommations énergétiques.

La large végétalisation des projets permettra de réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain et d'adapter le projet et les usages de ce dernier au changement climatique.

Par ailleurs, le cycle de l'eau a été intégré aux principes d'aménagement en favorisant une infiltration de l'eau au plus près du point de chute ou tout du moins d'avoir une gestion de l'eau pour abattre les pluies sur site (1.5 ha dédiés à la gestion des eaux de pluie). La mutualisation des places de stationnement permettra également de réduire l'imperméabilisation induite par le projet.

3.2.4 La compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Pont-À-Marcq

Le PADD du PLU de Pont-À-Marcq fixe quatre grandes orientations :

Orientation du PADD	Compatibilité du projet
Préserver l'environnement naturel et agricole	<p>Bien que le projet concerne des terrains actuellement occupés par l'activité agricole, ces derniers n'ont pas été classés en zone Agricole au sein du PLU en vigueur approuvé sur la base du PADD.</p> <p>Le projet intègre un parti pris écologique laissant une large place à la biodiversité au travers des aménagements paysagers prévus.</p>
L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat	<p>Le projet n'intègre pas une programmation de logements. Par conséquent, il n'est pas directement concerné par cette orientation.</p> <p>Néanmoins, le projet et le nombre d'emplois qu'il va générer participera à l'atteinte de l'objectif démographique du projet de territoire.</p>
Le développement des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales	<p>Le PADD indique que la commune a comme objectif la volonté de permettre un développement des activités industrielles, artisanales et commerciales dans deux zones dont celle concernée par le projet.</p> <p>Le projet est donc en parfait accord avec la vision de l'aménagement du territoire inscrite au sein du PADD.</p>
La mise en valeur du cadre de vie	<p>L'objectif de mise en valeur du cadre de vie se décline en 8 actions prioritaires dont la revalorisation des entrées de ville. Le projet qui se veut particulièrement qualitatif, participera à améliorer la qualité paysagère. A noter que le secteur ne fait actuellement l'objet d'aucun traitement particulier et les bâtiments industriels d'AGFA marquent fortement le paysage. Certains bâtiments emblématiques présentent un intérêt architectural. Ces derniers ont été identifiés et seront maintenus dans le cadre du projet.</p> <p>L'ensemble des prospectus rencontrés dans le cadre de l'étude de programmation a évoqué l'importance du cadre de vie. Par conséquent, le projet prévoit des espaces partagés par tous avec l'aménagement d'espaces extérieurs conviviaux, des accès piétons agréables et des accès à la forêt et la nature.</p>

4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La liste des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU est présentée dans le tableau ci-dessous.

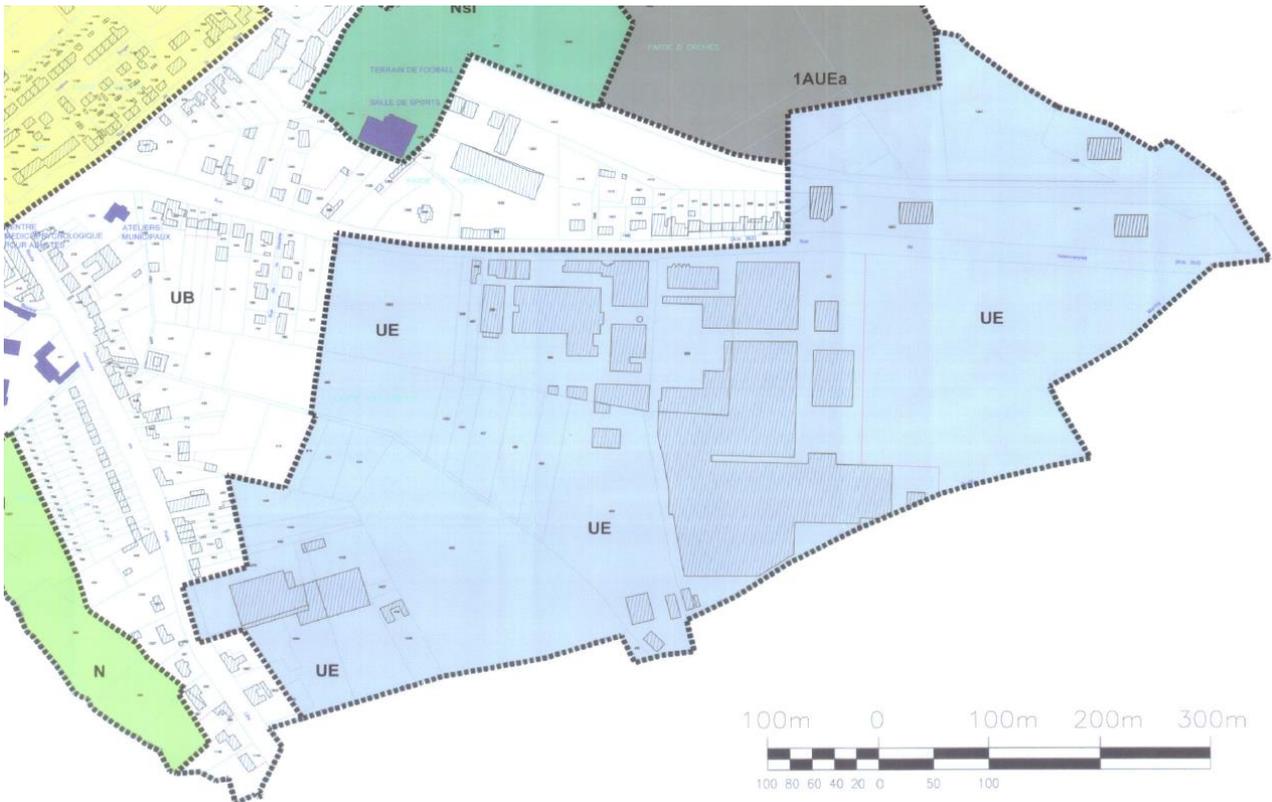
N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés
1	Modification du règlement écrit et graphique et du rapport de présentation par la création d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE	Permettre l'implantation du projet d'AGFA. Ceci nécessite la délimitation d'un sous-secteur spécifique dans la zone UE	UE->UEa	Zonage Règlement Rapport de présentation
2	Modification du règlement écrit et graphique par la création d'une zone A dans la zone UE et UB	Permettre le maraîchage sur certaines parcelles. Ceci nécessite délimitation d'une zone A dans la zone UE	UE, UB ->A	Zonage Rapport de présentation

4.1 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

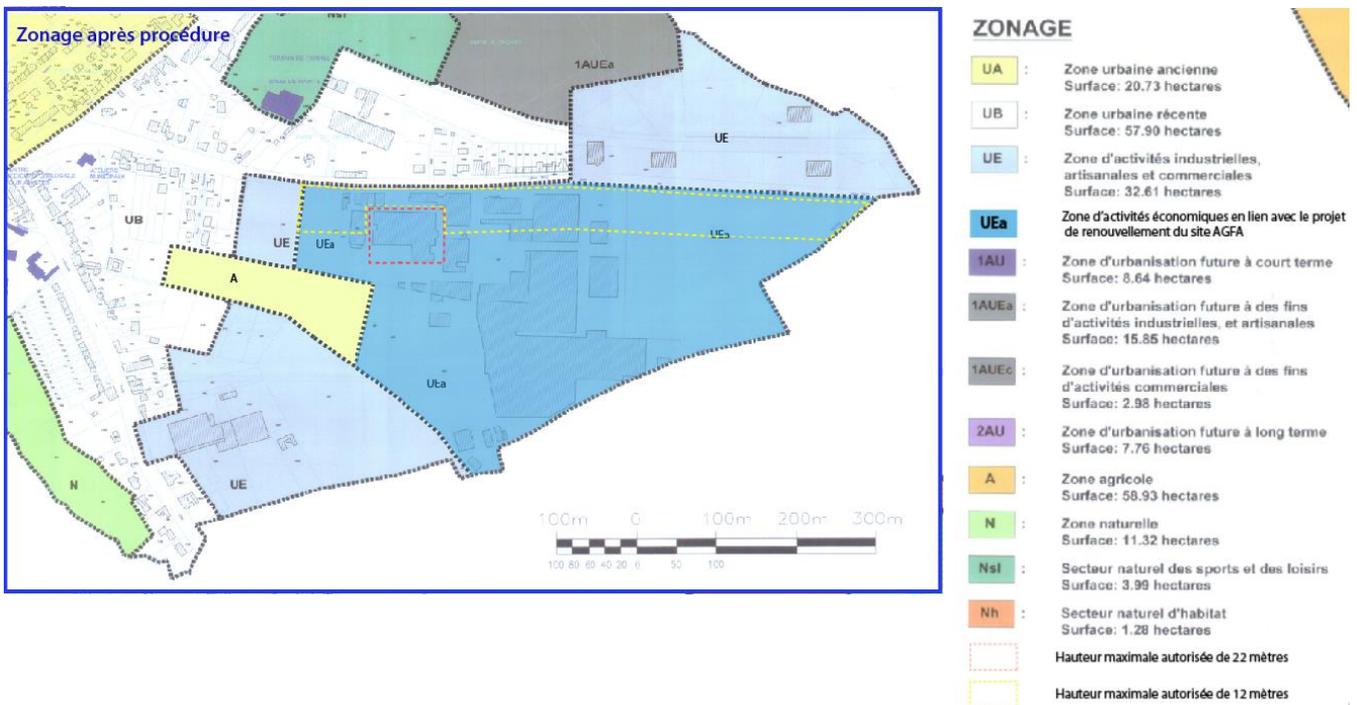
4.1.1 Point de modification N°1 et N°2

Le point de modification a pour effet :

- Le passage en secteur « **UEa** » des parcelles AD104, AD105, AD106, AD107, AD108, AD109, AD113, AD114, AD117 d'une superficie de 16.47 ha actuellement classées en zone « **UE** ».
- Le passage en zone « **A** » d'une partie de la parcelle AD115 d'une superficie de 0.46 ha actuellement classée en zone « **UB** ».
- Le passage en zone « **A** » des parcelles AD110, AD111, AD112, AD115 d'une superficie de 1.35 ha actuellement classées en zone « **UE** ».



Extrait du plan de zonage avant procédure de mise en compatibilité du PLU



Extrait du plan de zonage après procédure de mise en compatibilité du PLU

4.2 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés.

4.2.1 Point de modification N°1

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Page 22

« Sont admis :

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En sus, dans le secteur UEa, sont admis :

- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées à l'hébergement sous réserve qu'elles soient en lien avec les activités économiques programmées sur le site.
- Les constructions principales, les annexes et extensions à vocation de commerce et activités de service à l'exception des cinémas. L'hébergement hôtelier est autorisé sous réserve d'être en lien avec les activités économiques programmées sur le site.

ARTICLE UE 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Page 24

« Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD

- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En secteur UEa :

Tout ou partie des façades principales des constructions ou installations principales, doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise des voies privées.

[...] »

- Page 25

«

ARTICLE UE 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction , dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

En sus, dans les périmètres indicés UEa :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative. »

ARTICLE UE 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Page 25

«

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

En secteur UEa, la distance minimale à observer est de 3 mètres (H/2=minimum 3 mètres). »

- Page 25

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

« Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UEa :

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.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc.»

- Page 25

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

«

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- ~~les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),~~
- ~~les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...,~~
- ~~les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées...~~

Clôtures

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

Dans le secteur UEa :

En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune. .

Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe). »

- **Création d'une annexe « liste d'essences locales »**

Les espèces d'arbres recommandées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels	Les haies arbustives de type naturel en mélange	Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs en mélange	Les plantes grimpantes conseillées
Alisier blanc	Aubépine épineuse	Abelia	Actinidia
Alisier torminal	Aubépine monogyne	Boule de Neige	Aristolochie
Aulne glutineux	Cornouiller mâle	Buddleia	Bignone
Bouleau commun	Cornouiller sanguin	Forsythia	Clématite
Châtaignier	Eglantier	Hibiscus	Glycine
Charme (marcescent)	Erable champêtre	Groseillier fleurs	Hortensia
Chêne pubescent ou blanc	Fusain d'Europe	Lilas	Rosier
Chêne pédonculé	Noisetier commun	Rosa	Tecomas
Chêne sessile	Pommier commun	Seringat	Vigne à vin
Erable champêtre	Poirier commun	Spirée	Vigne vierge
Erable sycomore	Prunier épineux	Berberis verts, Juliana, stenophylla	Chèvrefeuille
Erable plane	Troène commun	Cotoneaster franchetti, lacteus	Jasmin
Hêtre (marcescent)	Houx commun	Ceanothe thirsyflorus	Lierre panaché ou vert (Hedera)
Merisier	Lierre (Hedera helix)	Choysia	
Noyer commun	Viorne obier	Escallonia	
Orme	Viorne lantane	Lierre panaché (Hedera)	
Tilleul à petites feuilles		Laurier du Portugal	
Poirier commun		Laurier du Caucase	
Pommier commun		Laurier tin	
Saule blanc		Osmanthus heterophylle	
Sorbier des oiseaux		Troène de Chine	

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 ET 99-757 et de l’arrêté du 31 Aout 1999 relatifs à l’accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

A l’exception du secteur UEa ; 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 services,
- Pour le stationnement des véhicules du personne et des visiteurs

Sur le secteur UEa :

Le stationnement sera réalisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées entre plusieurs destinations et sous destinations à l’échelle du secteur et devra répondre aux normes ci-après. Sous réserve de démontrer de l’incapacité de mutualisation, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l’unité foncière du projet.

Les aires stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des pollutions.

Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site.

L’espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-dechaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l’extérieur du bâtiment, à condition qu’il soit couvert.

Des surfaces suffisantes doivent également être réservées sur le secteur pour les zones de chargement, de déchargement, de manutention, adaptées aux besoins des établissements.

Les normes de réalisation de place de stationnement devront respecter les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s’appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l’identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination.

- Constructions à destination de commerce et d’activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement :

Il est exigé la création minimum d’une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher.

- Constructions à usage d’hébergement hôtelier :

Pour les constructions à destination d’hébergement, il doit être prévu un minimum d’une place de stationnement pour 60 m² de SP. »

4.3 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

4.3.1 Point de modification N°1

- Page 70

«

Occupation du sol :

L'article 1 est très restrictif, il interdit tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article UE02.

Ainsi seuls sont autorisés à l'article 2, et sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirable dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En outre, dans le secteur UEa, sont autorisés les hôtels, théâtres, services et tout hébergement en lien avec les activités en place et nécessaires à l'accueil d'apprentis. »

- Page 71

«

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a souhaité pérenniser l'intégration de la zone UE dans le tissu bâti existant en reprenant de la zone U les contraintes d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des R.D, et avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnement.

Dans le secteur UEa, tout ou partie des façades principales des constructions ou installations principales, doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise publique ou des voies privées.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de l'alignement des voies publiques et avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise des voies privées.

Cette règle permet d'apporter de la souplesse et de la cohérence par rapport à l'implantation des bâtiments existants sur le site d'AGFA »

[...]

L'article 7 est modifié pour permettre d'être plus flexible notamment pour les extensions d'activités. L'implantation en limite séparative est possible. En cas de recul, il est fonction de la hauteur et doit être au minimum de 3 mètres. Mais les constructions doivent dans tous les cas observer un recul de 20 mètres des zones d'habitat, pour permettre d'éviter les conflits de voisinage, **à l'exception du périmètre indicé a.**

Dans le secteur UEa, les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

[...]

A PONT-A-MARCQ, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage. Cependant, en secteur UEa des hauteurs plus importantes sont permises. La hauteur maximale autorisée est de 16 mètres à l'exception d'un sous-secteur où la hauteur est portée à 22 mètres. Cette hauteur correspond à la construction la plus haute sur le secteur. »

- Page 72

« [...]

L'article UE11 indique ensuite une liste d'interdit : les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées..., et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...); les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées.

Cet article réglemeⁿt ensuite les clôtures : à l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 1,2 mètre. En limites séparatives, la hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

De plus, en secteur UEa, l'article précise la volonté de végétaliser les clôtures avec des essences locales et de permettre le passage de la petite faune.»

- **Page 73**

« [...]

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

La zone UE a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant correspondant aux activités déjà présentes sur le territoire communal, sa configuration générale et les besoins à venir.

Une zone UE (au Sud-Est du territoire) existante à l'ancien P.O.S a été modifiée notamment pour intégrer les entreprises créées en zone NAg :

- augmentée à l'Ouest de 3 parcelles classées à l'ancien P.O.S en NAb1b,
- augmentée au Nord-Est, pour intégrer 4 entreprises créées en zone NAg.

Une deuxième zone UE est créée par rapport à l'ancien P.O.S. Celle-ci correspond à une ancienne zone NAg au Nord-Ouest du territoire, où des activités commerciales ont été créées en 2001 (Intermarché).⁴

Un sous-secteur UEa a été créé dans la zone afin de permettre le projet de renouvellement urbain sur l'ancien site d'AGFA GEVAERT. »

4.3.2 Point de modification N°1 et N°2

- **Page 104**

« [...]

Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS		ANCIEN P.O.S		P.L.U.	SDDUL M
P.O.S.	P.L.U.	1983	1995	2005	2002
UAa	UA	9.50	8.00	20.73	
UAb	-	11.50	21.63	-	
UBa	UB	19.00	17.91	57.90 57.44	108.00
UBb	-	4.00	3.22	-	
UC	-	8.00	14.86	-	
UE	UE	27.00	2.32	32.61 15.01	
-	UEa	-	-	16.16	
Total des zones urbaines		79.00	87.94	111.24 109.73	108.00
NAa	1AU	10.05	-	8.64	
NAb1a	-	-	2.70	-	27.00
NAb1b	-	-	10.97	-	
NAb2	2AU	17.12	-	7.76	
NAc	-	5.83	11.73	-	
NAg	1AUEa	-	19.06	15.85	18.00
-	1AUEc	-	-	2.98	
Total des zones à urbaniser		33.00	44.46	35.23	45.00
NC	A	63.70	49.44	58.94 60.45	69.00
NDa	N	37.00	24.00	11.32	
NDbB	Nsl	9.30	16.16	3.99	0.00
-	Nh	-	-	1.28	
Total des zones Agricoles et naturelles		110.00	89.60	75.53 77.34	69.00
SUPERFICIE DE LA COMMUNE		222.00		222.00	222.00

»

5 ANNEXE

5.1 DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE

Envoyé en préfecture le 05/07/2023
Reçu en préfecture le 05/07/2023
Publié le 
ID : 059-200041960-20230705-CC_2023_145-DE

Département du Nord

Arrondissement de LILLE

**DELIBERATION
CC_2023_145**

OBJET :

**COMMISSION 1 -
MOBILITE -
AMENAGEMENT - ADS**

PLUI

***Lancement d'une mise
en compatibilité suite à
la déclaration de projet
du PLU de PONT-A-
MARCQ***

**Présents au vote de la
délibération :**

Titulaires et suppléants
présents : 40
Procurations : 10

Nombre de votants : 50

Communauté de communes PÉVELÉ CAREMBAULT EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt trois, le trois juillet à 18 heures 30, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Pévèle Carembault s'est réuni à Pont-à-Marcq sous la présidence de M. Luc FOUTRY, Président pour la tenue de la session ordinaire, suite à la convocation faite le 26 juin 2023, conformément à la loi.

Présents :

Luc FOUTRY, Marie CIETERS, Bernard CHOCRAUX, Michel DUPONT, Joëlle DUPRIEZ, Bruno RUSINEK, Arnaud HOTTIN, Benjamin DUMORTIER, Nadège BOURGHELLE-KOS, Sylvain CLEMENT, Bernadette SION, Didier DALLOY, Guy SCHRYVE, José ROUCOU, Philippe DELCOURT, Thierry BRIDAULT, Franck SARRE, Frédéric PRADALIER, Olivier VERCRUYSE, Patrick LEMAIRE, Pascal FROMONT, Marion DUBOIS, Frédéric MINET, Anne WAUQUIER, Régis BUE, Isabelle LEMOINE, Marcel PROCUREUR, Thierry DEPOORTERE, Vinciane FABER, Paul DHALLEWYN, François-Hubert DESCAMPS, Pascal DELPLANQUE, Carine GAU, Michel PIQUET, Frédéric SZYMCZAK, Valérie NEIRYNCK, Luc MONNET, Guillaume FLUET, Alain BOS, Jean-Luc LEFEBVRE

Ont donné pouvoir :

Yves LEFEBVRE, procuration à Luc FOUTRY
Jean-Louis DAUCHY, procuration à Michel DUPONT
Cathy POIDEVIN, procuration à Jean-Luc LEFEBVRE
Sylvain PEREZ, procuration à Arnaud HOTTIN
Christian DEVAUX, procuration à Patrick LEMAIRE
Ludovic ROHART, procuration à Thierry BRIDAULT
Gilda GRIVON, procuration à Michel PIQUET
Coralie SEILLIER, procuration à Bernard CHOCRAUX
Thierry LAZARO, procuration à Marie CIETERS
Michel MAILLARD, procuration à Vinciane FABER

Absents excusés :

Didier WIBAUX, Alain DUCHESNE

Secrétaire de Séance : Valérie NEIRYNCK

COMMISSION 1 - MOBILITE - AMENAGEMENT - ADS

PLUI

Lancement d'une mise en compatibilité suite à la déclaration de projet du PLU de PONT-A-MARCQ

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 à L153-59 et R153-15 à R153-16 et suivants,

Vu le PLU révisé et approuvé le 4 juillet 2005,

Vu l'arrêté Préfectoral confirmant la prise de compétence PLUI en date du 3 août 2021,

Vu l'avis de la Commission 1 - Aménagement, mobilité et ADS lors de sa séance du 22 juin 2023.

Le site de l'ancienne entreprise AGFA-GEVAERT, situé sur la commune de PONT-À-MARCQ est inscrit en zones UE du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a fait l'objet d'une acquisition par l'Établissement Public Foncier (EPF) au titre du renouvellement urbain.

La société "AGFA-GEVAERT", ancienne propriétaire du site, était spécialisée dans la fabrication des pellicules et de papier photographique, ainsi que du matériel de photographie et de cinéma amateur. Le groupe, confronté à des difficultés économiques a annoncé courant juin 2020 sa volonté de cesser son activité sur ce site. Le site industriel, occupé depuis 1935, se composait de plusieurs bâtiments industriels, d'un restaurant, de logements de fonction, des hangars de stockage, ainsi qu'une station d'épuration et une station de tri sélectif.

L'annonce de la libération de l'établissement "AGFA-GEVAERT" a conduit Pévèle Carembault à accompagner la reconversion du site. L'objectif de l'opération est de créer une offre diversifiée de développement économique tout en profitant de l'opportunité de recyclage foncier qu'offre la friche. A ce titre, Pévèle Carembault a fait le choix de geler un temps le projet de développement économique initial de Pévèle Parc, privilégiant ainsi le travail sur le renouvellement urbain.

Afin d'anticiper ce projet innovant d'un point de vue réglementaire, il apparaît opportun de lancer une déclaration de projet sur le site pour adapter le zonage du PLU de PONT-À-MARCQ.

Durant cette procédure, la concertation préalable se tiendra pendant une durée de 1 mois et se déroulera à minima selon les modalités suivantes :

- la mise à disposition du public d'un dossier présentant le projet, en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux dans les locaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- la mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles du public, consultables en mairie de PONT-A-MARCQ, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et aux bureaux de Pévèle Carembault de TEMPLEUVE-EN-PÉVÈLE, 85, rue de Roubaix, ainsi que d'un affichage numérique sur le site internet de la commune et sur celui de Pévèle Carembault
- la tenue d'une réunion publique de présentation et d'échanges autour du projet.

La présente délibération sera portée à la connaissance du public par affiche en mairie, au siège de la

Pévèle Carembault, ainsi que par avis dans deux journaux régionaux, p mise à disposition du dossier.

Au terme de cette concertation, un bilan sera tiré par le Conseil communautaire. Il devra permettre de clarifier la programmation et les grandes orientations du schéma d'aménagement. Le cas échéant, les règles d'urbanisme en vigueur sur le site seront ajustées via la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU prévue par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

Où l'exposé de son Président,
APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil communautaire :

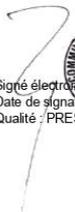
DÉCIDE (par 50 voix POUR, 0 voix CONTRE, 0 ABSTENTION SUR 50 VOTANTS) :

- ***D'adopter les objectifs du projet et les modalités de concertation préalables,***
- ***De laisser à Monsieur le Président l'initiative de déterminer les dates exactes de la concertation et de procéder aux formalités afférentes.***

Ont signé au registre des délibérations les membres du Conseil Communautaire repris ci-dessus.
Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président,

Luc FOUTRY



Signé électroniquement par : Luc FOUTRY
Date de signature : 05/07/2023
Qualité : PRESIDENT