

Département du Nord
Communauté de commune du Pévèle Carembault
Déclaration de Projet emportant mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq

Requalification de la friche AGFA de Pont-à-Marcq



Partie 2

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

Siège de l'enquête	Communauté de commune de Pévèle Carembault 47, avenue du Général De Gaulle 59 710 Pont-à-Marcq
Décision du président du tribunal administratif de Lille : N° E 25-009/59 du 4 février 2025	Commissaire enquêteur : Pascal DUYCK
Décision du président de la communauté de commune de Pévèle Carembault n° 2025-02 du 17 février 2025	Enquête publique du 12 mars 2025 au 4 avril 2025

Rapport établi par le commissaire enquêteur le 30 avril 2025



Table des matières

1. Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête.....	3
1.1. Présentation, objet et contexte du projet	3
1.2. Déroulement de l'enquête publique	3
1.3. Les enjeux du projet	4
2. Conclusions motivées	5
2.1. La segmentation du processus de décision et les imprécisions du dossier d'enquête	5
2.2. L'opportunité de requalification de la friche AGFA.....	6
2.3. Le périmètre du projet et le programme	7
2.4. L'adaptation du programme aux contraintes de pollution	15
2.5. Les liaisons projet – commune de Pont-à-Marcq.....	17
2.6. Nuisances et incidences du projet.....	18
2.7. La mise en conformité du PLU.....	18
3. CONCLUSION GENERALE.....	23
4. AVIS.....	24

Remarque préalable : Les présents rapport, conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur se présentent en 3 parties, la partie 1 - rapport, la partie 2 - conclusions motivées et avis et la partie 3 - annexes.

1. Rappel de l'objet et des éléments essentiels de l'enquête

1.1. Présentation, objet et contexte du projet

L'entreprise AGFA, située à Pont-à-Marcq (et en partie à Mérignies) ayant cessé ses activités en 2020, la CCPC, en charge des compétences économique et urbanisme sur le territoire a entrepris une réflexion sur la requalification de ce site industriel.

La CCPC a déposé une demande de déclaration de projet sur la requalification du site AGFA afin d'apporter des modifications, nécessaires à la mise en œuvre de ce projet, au PLU de la commune de Pont-à-Marcq.

Le périmètre de la déclaration de projet de 17 ha comporte les 11 ha de friche industrielle proprement dite auxquels sont joints 6 ha de terres à vocation agricoles situés à l'Est et à l'Ouest du site industriel. Le projet est situé sur les communes de Pont-à-Marcq et Mérignies.

Compte tenu de l'activité de l'entreprise AGFA, le site est pollué et a fait l'objet de mesures et de l'élaboration d'un plan de gestion pollutions. La situation des sols au regard de la pollution a été prise en compte dans l'élaboration du programme du projet.

Ce sont 73 300 m² d'activités qu'il est prévu de développer répartis majoritairement en activités industrielles et de production (environ 45 500 m²), commerciales, services à la personne et loisirs (14 500 m²) et enfin tertiaire (5 400 m²).

La déclaration de projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale (AE) qui a décidé, dans son avis, de ne pas soumettre, au vu du dossier, la déclaration de projet à évaluation environnementale sachant que ce projet, d'une superficie supérieure à 10 ha, serait lui-même ultérieurement soumis à évaluation environnementale au titre des opérations d'aménagement.

De ce fait le pétitionnaire a présenté un dossier allégé sur les incidences et impacts du projet sur son environnement naturel, social et économique.

A noter enfin qu'en parallèle, d'une part la commune de Pont-à-Marcq a entrepris la révision de son PLU, et d'autre part la CCPC la mise en œuvre d'un PLU intercommunal (PLUi).

1.2. Déroulement de l'enquête publique

La CCPC a initié la procédure de déclaration de projet et de mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq en juillet 2023.

Par décision en date du 17 février 2025, la CCPC a précisé les modalités de l'enquête publique. A noter que l'enquête ne porte que sur la commune de Pont-à-Marcq, le PLU Enquête publique E25 0009/59

de la commune de Mérignies ne nécessitant pas de mise en conformité de son PLU pour la mise en œuvre du projet.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 mars au 4 avril 2025.

Les conditions d'affichage des avis et d'information du public sur la tenue de l'enquête ont été respectées et satisfaisantes.

Un dossier papier a été déposé au siège de l'enquête, à la CCPC et en mairie de Pont-à-Marcq tous deux sur le territoire de Pont-à-Marcq. Le dossier était accessible sur le site internet de la CCPC et un lien sur le site de la mairie renvoyait sur le site internet de la CCPC.

Quatre permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au siège et en mairie. La participation du public a été faible. Les commentaires des personnes venues aux permanences ont été transcrits sur les registres et sur le site internet de la CCPC.

Durant les 24 jours d'enquête le public s'est très peu mobilisé. Sur les 5 observations écrites recensées, quatre portent sur une voie de liaison entre le projet et la commune. La dernière contribution provient du président de la CCPC qui propose une modification du périmètre du projet et du classement d'une partie de celui-ci au PLU. Ces points seront traités dans les conclusions du commissaire enquêteur.

À la suite de ces commentaires et aux questions que se posait le commissaire enquêteur, un procès-verbal de synthèse a été remis à la CCPC. Celle-ci a répondu par écrit à l'ensemble des questions qui se posaient. Les réponses, sont incluses dans le rapport.

A noter qu'une concertation préalable sur le projet, auprès de la population, a été menée où il n'a pas été constaté d'opposition majeure à celui-ci.

Une réunion d'examen conjoint avec les parties prenantes a été menée. Cette dernière a été l'occasion de commentaires de la part des parties prenantes, notamment sur le règlement du PLU, qui ont été pris en compte par la CCPC.

Les conditions générales de déroulement de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne la publicité dans la presse, l'affichage des avis d'enquête.

Le dossier de l'enquête était succinct, notamment sur les incidences du projet et peu lisible dans sa version papier. Le commissaire enquêteur revient sur la qualité du dossier en introduction de ses conclusions motivées.

1.3. Les enjeux du projet

L'enquête publique relative à la déclaration de projet de requalification du site AGFA et de mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq pour permettre la mise en œuvre de ce projet a pour finalité d'évaluer l'intérêt général du projet. C'est cette déclaration

d'intérêt général qui justifie une procédure simple et accélérée de mise en comptabilité du PLU de la commune.

De ce fait l'analyse de commissaire enquêteur dans ses conclusions visera à valider l'intérêt général du projet au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis et de la portée des modifications apportées au PLU.

Dans un premier temps, l'opportunité même du projet sera analysée au regard du contexte, puis les aspects susceptibles d'influer sur son intérêt général en s'appuyant sur les observations du public, l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur et les réponses apportées par le pétitionnaire.

Le programme développé sur le site industriel de 11 ha complété par 6 ha de terres à vocation agricole, constitue un programme ambitieux de plus de 74 000 m² d'activités qui vient impacter l'organisation de l'accueil des entreprises sur le territoire de la CCPC. Le commissaire enquêteur s'interroge dans ses conclusions si ce dimensionnement est bien adapté aux besoins du territoire et aux capacités d'absorption du marché de locaux d'activité qui constitue la part prépondérante du programme.

La question de la pollution du site, le traitement de cette pollution et du choix des activités développées et leur localisation constituent un enjeu majeur du projet. Les analyses réalisées récemment font apparaître des traces de pollutions qui n'étaient pas identifiées précédemment et qui interrogent sur certaines activités envisagées et plus particulièrement le maraichage et l'accueil de petits enfants en crèche.

Les contributions du public concernent les liaisons entre le projet et le territoire de la commune. Cette question est présentée dans le dossier d'enquête comme un élément important du projet, mais les modalités n'ont fait l'objet que de peu de précisions dans le dossier et nécessitent d'être approfondies.

Au titre des nuisances potentielles, la question de la circulation générée par les activités économiques et les usagers du site n'est évoquée que dans la synthèse des impacts du projet sans qu'il ne soit donné d'estimation du trafic potentiel généré. Des précisions ont été fournies dans le mémoire en réponse.

Concernant les mises en conformité du PLU, un important travail de toilettage a été réalisé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint avec les PPA et les modifications nécessaires ont été apportées. Des modifications de classement au regard de la problématique « pollution » et du programme finalisé sont également analysées dans les conclusions.

2. Conclusions motivées

2.1. La segmentation du processus de décision et les imprécisions du dossier d'enquête

La décision de l'autorité environnementale de ne pas soumettre la déclaration de projet à évaluation environnementale, malgré son importance et les risques de pollutions

connus, a amené le pétitionnaire à présenter pour l'enquête publique un dossier simplifié constitué principalement d'une notice explicative présentant sommairement le projet, sans analyse de ses incidences potentielles en dehors d'un court résumé sur la situation du site au regard des questions de pollution.

A la demande du commissaire enquêteur, le dossier soumis à enquête a été complété des résumés non techniques de l'étude d'impact de l'évaluation environnementale à venir, ainsi que celui du plan de gestion des pollutions. Une note de synthèse présentant les évolutions du projet enregistrées depuis l'arrêt projet et quelques informations complémentaires ont également été jointes au dossier d'enquête.

L'introduction de ces éléments sur un périmètre légèrement différent a généré une complexité supplémentaire liée à la difficulté de recoller les chiffres entre le périmètre de la Déclaration de Projet (DP) et celles de l'évaluation environnementale et du futur Permis d'Aménager (PA), les territoires couverts n'étant pas les mêmes : Pont-à-Marcq uniquement pour la DP, Mérignies et Pont-à-Marcq pour le PA.

Le commissaire enquêteur estime que les informations portées à connaissance du public et des parties prenantes au projet auraient méritées d'être plus complètes et plus précises compte tenu de la finalité d'en évaluer l'intérêt général.

Le commissaire enquêteur regrette également que la CCPC n'ait pas souhaité fournir d'informations plus précises sur le budget de l'opération, les modalités de financement, le calendrier, la CCPC considérant que ces informations ne concernaient pas l'enquête en cours. Le commissaire enquêteur considère que ces informations sur le coût du projet et les modalités selon lesquelles la collectivité prévoit sa mise en œuvre, majoritairement sur fonds public, est un aspect important de l'information du public et d'évaluation de l'intérêt général du projet. Il regrette à ce titre la position de la CCPC.

La logique qui consiste à reporter l'analyse des impacts et incidence à une procédure d'évaluation environnementale à venir semble également dommageable aux yeux du commissaire enquêteur. La segmentation des procédures empêche d'avoir une vision globale du projet et de segmenter les décisions : intérêt général d'un côté, évaluation environnementale de l'autre, alors que les décisions sont interdépendantes.

Le commissaire enquêteur a néanmoins considéré, malgré ces insuffisances et compte tenu des compléments d'information fournis par le pétitionnaire et des contacts et informations qu'il a pu prendre et collecter, qu'il pouvait de façon raisonnable mais non optimale, sur la base des informations à sa disposition, instruire le dossier et motiver ses conclusions en vue d'émettre son avis sur ce projet.

2.2. L'opportunité de requalification de la friche AGFA

La décision d'arrêt d'activité d'AGFA sur son site de Pont-à-Marcq en 2020 était à même de générer l'émergence, sur les 11 ha du site industriel, une friche. La CCPC a décidé à la suite de la procédure de reprise du site, qui n'a pas abouti à une solution satisfaisante, de prendre en charge la transformation du site.

Force est de constater que dans un délai relativement court pour l'action publique, la CCPC a été en mesure de concevoir un projet, objet de cette déclaration de projet, dont l'ambition est d'éviter de transformer ce site industriel en friche et d'en faire un outil au service du développement du territoire.

Même si la collectivité ne semble pas avoir envisagé d'alternative au développement d'un projet à vocation économique, l'opportunité de mise en œuvre du projet ne fait pas de doute aux yeux du commissaire enquêteur.

Ce projet permet entre autres :

- d'éviter l'émergence d'une friche ;
- d'identifier et de traiter les risques de pollution du site, jusque-là imprécis ;
- de faire émerger un projet de développement économique du territoire limitant la consommation foncière et l'artificialisation des sols, aligné avec les orientations des textes législatifs visant le Zero Artificialisation Nette (ZAN) ;
- d'envisager la création d'emplois. Même si le chiffre affiché de 800 emplois à échéance de dix ans semble ambitieux et peu étayé, il constitue un potentiel de création significatif au regard des 175 emplois qui ont été supprimés à l'arrêt d'activité d'AGFA ;
- de concevoir un programme mixant des activités industrielles et de « vie » à proximité directe de la commune de Pont-à-Marcq ;
- de donner au projet les caractéristiques d'un projet « éco-responsable » dans la recherche de la densification de l'espace, de la gestion de l'eau, du développement des énergies renouvelables, de l'utilisation de matériaux issus de sa propre déconstruction, ...
- de favoriser le développement d'activités tournées vers l'économie circulaire et la production alimentaire en circuit court à travers la création d'une cuisine centrale mutualisée pour le territoire et d'une activité de maraichage à proximité immédiate de celle-ci.

Au regard de ces éléments, le commissaire enquêteur considère que le projet est vertueux et qu'il est porteur d'un intérêt positif pour le territoire.

2.3. Le périmètre du projet et le programme

Le projet soumis à enquête publique sur le territoire de Pont-à-Marcq porte sur une superficie d'un peu plus de 17 ha constitués des 11 ha du site industriel AGFA, complété de deux ensembles de terres agricoles (classées en UE à tort car n'étant pas urbanisée) d'un peu moins de 2,5 ha à l'Ouest du site et d'environ 4,5 ha à l'Est du site industriel.



Figure 1 : périmètre de la DP

Le projet initial, qui fera l'objet d'un permis d'aménager, consiste à aménager sur les territoires des communes de Pont-à-Marcq et Mérignies l'ensemble de l'ancien site industriel (sur Pont-à-Marcq et Mérignies), les 6,2 ha de terres agricoles à l'Est (sur Pont-à-Marcq et Mérignies) et un peu moins d'un hectare à l'Ouest du site (sur Pont-à-Marcq).

Les 1,8 ha de terres agricoles restant à l'Ouest du site sur la commune de Pont-à-Marcq ont vocation dans le projet initial à accueillir une activité de maraichage pour alimenter la cuisine centrale prévue sur le site et à passer d'un classement UE et UB à un classement A.

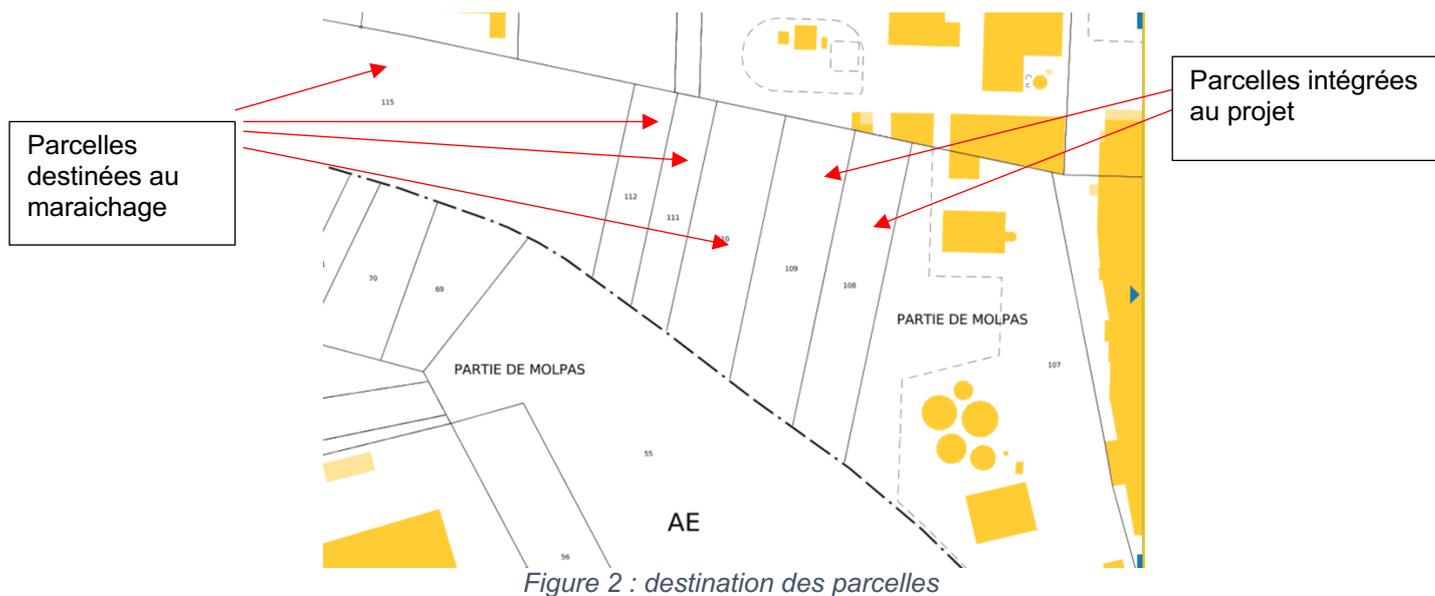
Ce périmètre de projet fait l'objet d'interrogation.

Concernant les 2,5 ha de terres agricoles situées à l'Ouest

Les 2,5 ha composés des parcelles : 108,109,110, 111,112 et 115 sont à ce jour en exploitation agricole.

Dans la déclaration de projet :

- les parcelles 108 et 109 d'une surface de 0,94 ha ont vocation à être intégrées au permis d'aménager ;
- les parcelles 110,111,112 et 115 d'une surface de 1,81 ha sont destinées au maraichage.



Le président de la CCPC a indiqué au commissaire enquêteur par courrier (cf. annexe 5), compte tenu du fait que la CCPC n'est pas propriétaire de ces terrains et qu'il n'a pas pu déterminer le risque de pollution (cf. § 2.4 ci-après), son intention d'abandonner le projet de maraîchage sur ces terres. De ce fait le président de la CCPC souhaite maintenir ces parcelles dans leur classement actuel au PLU. Cette intention semble prudente aux yeux du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette intention et reviendra sur cette orientation du projet pour le zonage de ces parcelles dans le cadre de la mise en conformité du PLU.

Le commissaire enquêteur s'interroge cependant sur la raison pour laquelle la parcelle AD 110 n'a pas pu être analysée au titre de son risque pollution et de sa non-intégration au projet soumis au permis d'aménager.

En effet cette parcelle est, selon un plan fourni par la CCPC au commissaire enquêteur, propriété de la commune de Pont-à-Marcq et aurait dû pouvoir faire l'objet d'analyse de pollution. Cela dit, en l'état actuel du projet, les analyses sur cette parcelle n'ont pas été menées et elle n'a plus vocation à être exploitée à des fins de maraîchage.

L'association de cette parcelle AD 110, aux parcelles AD 111, 112 et 115 avait un sens afin de constituer un ensemble destiné au maraîchage de capacité suffisante pour permettre d'alimenter le projet de cuisine centralisée portée par la CCPC dans le cadre de ce projet. L'abandon du projet de maraîchage sur ces terres permet, aux yeux du commissaire enquêteur, d'interroger cette orientation.

RECOMMANDATION N°1

Compte tenu du fait que cette parcelle ne pose pas potentiellement de problème de maîtrise foncière, car appartenant à la commune de Pont-à-Marcq, il apparaîtrait logique d'intégrer la parcelle AD 110 au projet d'aménagement et d'étendre les capacités d'aménagement du projet à l'Ouest sur les parcelles 107, 108, 109 et 110. Cet ensemble de plus de 2,7 ha sur lequel est projeté la crèche et majoritairement des

places de parking pourrait être utilement densifié dans le cadre du programme d'aménagement.

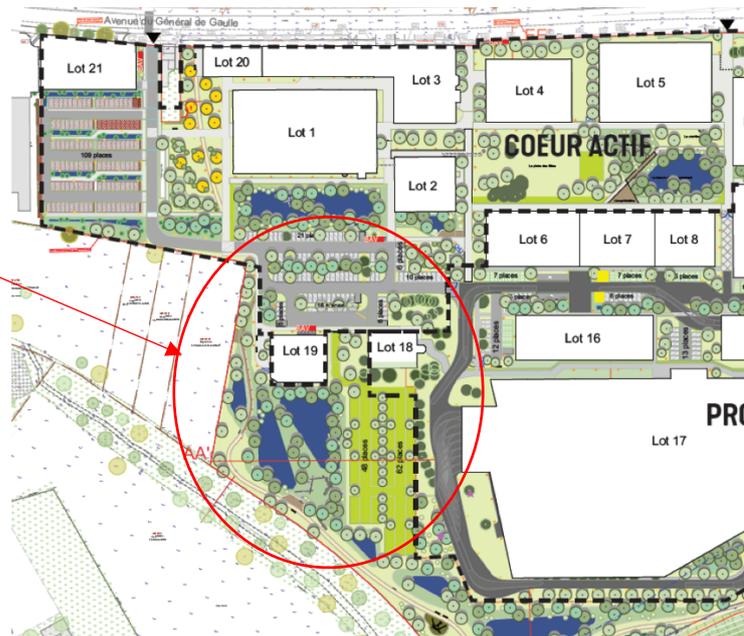


Figure 3 : extrait plan masse

Concernant la mobilisation des terres agricoles situées à l'Est du site

La parcelle AD 104 située à l'Est du site d'une superficie de près de 9 ha est actuellement occupée pour moitié par l'ancien site industriel et pour moitié par une activité agricole (la CCPC indique une surface de 4 ha). La parcelle AD 104 sur la commune de Pont-à-Marcq trouve son prolongement sur les parcelles B 1144, 1147, 1148 et 1150 de la commune de Mérignies pour une surface d'environ 1,7 ha. Ce sont donc potentiellement plus de 5 ha de terrains agricoles qu'il est envisagé d'aménager.



Figure 4 : parcelle AD 104

Afin de justifier la nécessité d'embarquer ces terres agricoles dans le projet de requalification de la friche, le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse, a demandé à la CCPC de fournir une analyse du marché du foncier économique du territoire de la CCPC et du secteur de Pont-à-Marcq : demandes exprimées, commercialisations annuelles, offre existante, ... et cela dans les différentes composantes du programme.

La CCPC a fourni les explications suivantes pour cette consommation de 5 ha d'espaces agricoles venant s'ajouter aux 11 ha de l'ancien site industriel :

- créer une continuité bâtie pour rapprocher le site de l'entrée de ville ;
- offrir un fonctionnement viaire avec une boucle logistique qui permet d'éviter les nuisances pour les riverains ;
- implanter des programmes dans des constructions neuves qui ne pouvaient pas s'envisager dans des bâtiments existants (contraintes réglementaires, hauteurs...) ;
- rentabiliser certaines installations (boucle logistique desservie des 2 côtés) et de développer une masse critique permettant d'envisager la création d'un réseau de chaleur ;
- développer une qualité paysagère et favoriser le développement de la biodiversité sur l'ensemble du site par l'affectation de 2,7 hectares dédiés à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- la sanctuarisation de 30,5 ha d'Espace Naturels Agricoles et Forestier (ENAF) par l'abandon du projet d'aménagement Pévèle Parc sur la commune d'Ennevelin (11 ha en phase 1 + 13,5 ha en phase 2) et celui de Bachy (7 ha) devant se développer sur des terres agricoles. Ces abandons de projet se sont accompagnés de la refonte de la stratégie d'offre de foncier économique de la CCPC ;
- les besoins en immobilier économique du territoire.

Pour ce qui concerne la **refonte de la stratégie d'offre de foncier économique**, le commissaire enquêteur constate effectivement que la CCPC a revu sa stratégie et a effectué des arbitrages concernant le développement de projet de zones d'activité économiques et en particulier la zone Pévèle Parc à Ennevelin et la zone d'activité de Bachy qui ont été ajournées.

Concernant la **sanctuarisation de terres agricoles**, le commissaire enquêteur a pu constater que la zone concernée de la commune d'Ennevelin est toujours classée au PLU en zone UE et 2AU, qui a été révisée en 2023 sous l'égide de la CCPC. Il en est de même à Bachy où la zone d'activité reste un projet du territoire classé en AUe dans le cadre de la modification en cours du PLU.

Il ne semble donc pas au commissaire enquêteur que l'on puisse considérer que la consommation des espaces agricoles soit sanctuarisée, mais plutôt considérer que les projets ont été ajournés. Il en aurait été différemment si les terrains concernés par Pévèle Parc avaient été reclassés en zone A lors de la révision du PLU d'Ennevelin en 2023.

Pour ce qui concerne **les besoins en immobilier économique** du territoire, le dossier soumis à enquête ne donnait que très peu d'indications sur les besoins effectifs de foncier du territoire. Le commissaire enquêteur note également que la MRAE lors de son avis sur le projet de Pévèle Parc avait soulevé l'absence de justification des besoins et interrogé le dimensionnement du projet.

Dans son mémoire en réponse, la CCPC fournit quelques données sur la situation du marché du foncier économique sur son territoire :

- la commercialisation du parc de Cysoing touche à sa fin ;
- quatre lots restent à commercialiser sur le parc de Wannehain ;
- un faible taux de vacance (voir nul) au sein des parcs d'activités gérés par Pévèle Carembault ;
- en moyenne, le service développement économique de la CCPC reçoit une dizaine de sollicitations par mois de porteurs de projets souhaitant s'installer localement, sans pouvoir leur proposer de solution adaptée. Ces demandes portent principalement sur des surfaces à vocation productive ;
- Pévèle Carembault s'occupe de la gestion locative de deux bâtiments, le bâtiment relais de Cappelle-en-Pévèle (4 cellules) et le village d'entreprise de Saméon (8 cellules). A ce jour, les cellules sont toutes louées où en cours de location ;
- les résultats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ; sur les 61 structures qui ont répondu, 9 ont été retenues. Cela représente une surface de plancher de 24 388 m², soit 33% de pré-commercialisation.

Pour le commissaire enquêteur, l'ensemble de ces éléments confirment, l'intérêt de développer et de disposer d'une offre foncière à vocation économique sur le territoire de la CCPC, et ainsi l'opportunité du projet de requalification vers un projet à vocation économique.

En revanche en l'absence d'une analyse chiffrée du marché de l'immobilier d'entreprise sur le secteur, ces éléments ne permettent pas de justifier (hors taux de pré-commercialisation à la suite de l'AMI), le dimensionnement du projet de requalification du site AGFA. Le besoin est-il de 50 000 m², de 75 000 m² ou de 100 000 m² ? Pour rappel la première phase du projet Pévèle Parc était dimensionnée à environ 25 000 m² de locaux d'activités.

RESERVE N°1

Compte tenu de l'absence d'évaluation chiffrée du marché, le commissaire enquêteur considère que le dimensionnement du projet n'est pas à ce stade justifié. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire au commissaire enquêteur de préserver les terres agricoles situées à l'Est du site industriel et de réserver celles-ci, soit pour un usage agricole, soit pour une extension future du site. A cette fin, la partie agricole de la parcelle AD 104 doit être reclassée en zone A pour exploitation agricole ou AUe en vue d'une urbanisation future si le projet devait être mené en deux phases cf. ci-après).

Des aménagements au projet seront nécessaires pour permettre ce phasage, notamment concernant l'entrée de la boucle logistique dont l'entrée se situe au milieu de la section agricole de la parcelle AD 104. Cette entrée de zone pourrait être décalée vers l'Ouest de façon contiguë au site industriel. La consommation de la partie de la parcelle agricole serait ainsi limitée dans un premier temps au strict nécessaire.

Le commissaire enquêteur rappelle que le site présente potentiellement des possibilités de densification dans le secteur Ouest du site comme évoqué précédemment, notamment par l'intégration de la parcelle AD 110 au projet et la relocalisation du projet de crèche (cf. ci-après). La politique stationnement du site présente aussi potentiellement des opportunités d'optimisation (cf. ci-après) que la collectivité pourrait mobiliser.

Ce choix présente également des avantages potentiels pour le projet :

- la priorisation de mise sur le marché des surfaces réhabilités dans les bâtiments conservés par rapport à des bâtiments neufs qui pourraient être plus attractifs pour les entreprises. L'objectif prioritaire de requalification du site industriel serait ainsi préservé ;
- la libération de terres agricoles pour le projet de maraîchage et l'alimentation directe du projet de cuisine centralisée. En effet l'abandon du reclassement en zone A des terres agricoles situées à l'Ouest du site pour cause de non maîtrise foncière et de risque de pollution, pourrait être compensé par l'utilisation de ces terres à des fins de maraîchage. Cette parcelle est propriété de la collectivité et aucune pollution n'y a été détectée.
- la préservation de la continuité non bâtie en entrée de ville. La qualité des entrées de ville est un des objectifs du PADD du PLU (ainsi que la préservation des terres agricoles). Une façade agricole est plus qualitative que des bâtiments industriels.
- La CCPC se donne également de cette manière du temps pour affiner sa stratégie de développement de foncier économique dans le cadre de la mise en place du PLUi. Au vu des arguments développés par la CCPC, il semble que la demande de locaux d'activité émane majoritairement d'entreprises du territoire et s'exprime pour des surfaces de petite taille. Dans ce cadre la stratégie d'un pôle unique trop important est-il le meilleur choix et ne faut-il pas privilégier des pôles plus petits répartis sur l'ensemble du territoire ?

Concernant le phasage du projet

Au regard de l'importance du programme le commissaire enquêteur avait interrogé la CCPC sur le phasage éventuel du projet.

Dans son mémoire en réponse, la CCPC a indiqué que le phasage des travaux est en cours d'élaboration dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et infrastructures, mais il n'est pas finalisé. Il prend en compte les paramètres suivants :

- La conservation des bâtiments existants et la stratégie de commercialisation : dans le cadre du projet, 10 bâtiments sont conservés sur le site. Pour limiter leur

dégradation, il est nécessaire qu'ils soient rapidement réhabilités. De fait, la commercialisation sera organisée en deux phases :

- La phase 1 portera principalement sur la réhabilitation des bâtiments existants, ainsi que sur la construction de quelques bâtiments neufs. Ces derniers permettront de délimiter le périmètre du cœur actif — un espace public central — qui pourra accueillir des usages transitoires avant la finalisation de tous les aménagements prévus sur le site.
- La phase 2 concernera essentiellement les nouvelles constructions situées sur les extrémités est et ouest du site.



Figure 5 : phasage du programme

Le commissaire enquêteur considère que cette orientation consistant à prioriser la commercialisation des bâtiments réhabilités et à décaler l'aménagement de la partie Ouest constitue une adaptation du projet aux réalités du marché. Comme indiqué dans sa réserve n° 2, ce phasage du projet doit s'accompagner d'une adaptation du projet afin de préserver en grande partie les terres agricoles situées à l'Ouest en vue d'un éventuel aménagement ultérieur.

Concernant les places de stationnement

Le nombre de places de stationnement et la superficie occupées par celles-ci n'étaient pas présentés dans le dossier d'enquête.

Dans le mémoire en réponse la CCPC indique que 662 places occupant une surface de 9 600 m² sont prévues sur le site. Grâce à la mise en œuvre du principe de foisonnement, la CCPC estime avoir économisé environ 280 places de stationnement et 4 000 m² de foncier.

Le commissaire enquêteur souligne l'économie réalisée grâce à la mise en œuvre de ce principe de foisonnement des usages. Il note néanmoins que la CCPC n'intègre

pas dans son calcul les places situées sur la voie publique, avenue du général de Gaulle le long du linéaire du site qui constituent un réservoir non négligeable de places pour les usagers.

Le nombre de places prévues, malgré la mise en œuvre du principe de foisonnement, semble encore très important au regard des 800 emplois envisagés (près de 0,9 places par emploi en intégrant une estimation de 40 places sur la voirie) d'autant qu'elles se situent dans le périmètre prévu pour la phase 1 du programme.

RECOMMANDATION N°2

Dans ce cadre le commissaire enquêteur recommande d'examiner les possibilités d'optimiser de manière plus significative l'offre de place de stationnement et le foncier qui y sera consacré, en intégrant notamment les places situées sur la voirie dans les estimations et en envisageant par exemple un immeuble en R+1 ou R+2 sur le parking principal situé en arrière du lot 21 en front à rue de l'avenue du général de Gaulle. L'action volontariste engagée pour le développement de l'usage des transports collectifs et de la mobilité douce doit être mieux valorisée dans la réduction de la place accordée au stationnement dans le projet. Cette orientation permettrait par exemple de libérer les parcelles AD 107 à 110 de la réalisation d'un parking de 110 places et faciliter ainsi la densification de ces parcelles.

2.4. L'adaptation du programme aux contraintes de pollution

L'activité de l'usine AGFA a généré le développement de pollutions. Le site est à ce titre classé dans la base BASOL. A l'issue de l'exploitation du site par l'entreprise AGFA et dans la perspective de la requalification du site, différentes campagnes de mesures ont été menées. Ces différentes campagnes, dont les plus récentes, ont confirmé la présence de pollution et la détection de pollutions nouvelles au fur et à mesure que les différentes campagnes étaient menées. Il en est nécessaire de procéder au fur et à mesure des démolitions des bâtiments du site ou des travaux préalables à leur réhabilitation, à des mesures complémentaires, susceptibles de détecter de nouvelles sources de pollution.

La dernière campagne a notamment identifié une source de pollution sur des parcelles qui n'avaient jamais fait l'objet d'exploitation industrielle. Il s'agit notamment des parcelles 108 et 109 à vocation agricole et sur lesquelles il est prévu d'implanter notamment une crèche.

Il est indiqué dans la note de synthèse du dossier que les parcelles agricoles mitoyennes 110 à 114 (*NB du CE : il s'agit plus probablement des parcelles 110, 111, 112 et 115*) n'ont pas fait l'objet d'investigation et n'ont pas été intégrées au plan de gestion des pollutions.

Le plan de gestion des pollutions et l'analyse des risques résiduels menés conclut à « *la comptabilité sanitaire du site avec un usage tertiaire avec possibilité d'accueil du public, y compris la création de crèche et avec un usage de verger au droit des zones envisagées* ». Il convient de noter que cette dernière disposition du plan de gestion concernant la possibilité de réaliser un verger est relativement contradictoire à la

réponse apportée par la CCPC aux considérants de l'avis de la MRAE qui indique que le plan de gestion interdit la création d'un potager.

Il est également rappelé d'une part, que le plan de gestion devra être mis à jour en fonction des évolutions des usages projetés sur le site et d'autre part, que l'ensemble des sources potentielles n'ayant pas encore été investiguées compte tenu de la démolition du site, les résultats d'analyse pourront également nécessiter une mise à jour de ce plan de gestion.

Le commissaire enquêteur prend acte des mesures effectuées, des dispositions prises afin de rendre le site compatible avec les usages envisagés et le plan de gestion pollution. Il prend notamment acte de la mention qui sera apportée dans le règlement du PLU pour le zonage UEa qui alerte les maîtres d'ouvrage sur le risque pollution et les engage à travers des études de sol, à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle et l'usage projeté du site.

Il s'interroge néanmoins sur l'opportunité de maintenir la crèche sur le site prévu où une pollution à l'argent a été détectée. En effet s'il semble que la législation n'interdit pas formellement l'implantation potentielle d'une crèche sur un sol pollué sous condition de mesures de précaution, le commissaire enquêteur rappelle les termes de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'accueil de populations sensibles sur des sols pollués :

3-Etablissements en projet : méthodologie

■ La construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

Ce principe doit prévaloir quelle que soit la nature des polluants.

(...)

En fonction des renseignements obtenus, le bon sens doit prévaloir, sans qu'il y ait lieu de procéder à des analyses environnementales approfondies, et la construction de ces établissements doit être évitée sur de tels sites même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet.

■ Toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

Figure 4 : extrait de la circulaire du 8 février 2007

Le commissaire enquêteur rappelle également que la MRAE dans les considérants à sa décision 2024-8142 recommande que « *si les investigations ne permettaient pas de confirmer l'information selon laquelle le secteur envisagé n'aurait jamais accueilli d'activité polluante, un site alternatif devrait être envisagé pour l'emplacement de la crèche* ».

Dans le cas présent la pollution détectée consiste en des traces d'argent dont le risque sanitaire est lié à l'ingestion de sol, ce qui justifie l'interdiction de réalisation un potager sur l'emprise et des limitations d'activités extérieures pour les jeunes enfants.

La recherche d'une solution alternative sur un site non pollué n'a pas été présentée dans le dossier d'enquête alors qu'il existe probablement, que ce soit sur le site ou à proximité immédiate, des opportunités pour positionner cette activité.

La CCPC a indiqué dans son mémoire en réponse que la recherche d'une solution alternative serait entreprise.

RESERVE N°2

Ceci fera l'objet de la réserve n°2 du commissaire enquêteur afin, au titre du bon sens et de la confiance dans l'usage du site et du service qui sera proposé à la population, de rechercher une alternative, et de relocaliser la crèche sur un autre site au sein du projet ou à sa proximité immédiate, sauf à en démontrer l'impossibilité.

RECOMMANDATION N°3

Le commissaire enquêteur considère également qu'il est nécessaire d'inciter activement les propriétaires des parcelles 110, 111, 112 et 115 à procéder aux mesures nécessaires à la détermination de présence ou non de pollutions sur ces parcelles et des mesures de précaution et de traitement éventuellement nécessaires. Le résultat de ces mesures pourra orienter à terme l'usage de ces parcelles. Le cabinet EACM auteur du plan de gestion pollution émet également une recommandation en ce sens.

2.5. Les liaisons projet – commune de Pont-à-Marcq

Le dossier fait état d'une volonté de connexion et d'intégration entre le projet et la ville de Pont-à-Marcq, mais n'apporte dans le dossier que peu de précisions sur les modalités d'intégration du projet à la commune de Pont-à-Marcq.

Les observations du public recueillies lors de l'enquête, et les propositions qui ont été émises (et qui avaient déjà été exprimées lors de la concertation) traduisent un besoin d'information sur le sujet. Les riverains du Chemin de Molpas proposent notamment de créer une liaison entre l'avenue du général de Gaulle et le chemin de Molpas via les parcelles 115 et 116 et 119.

La CCPC apporte dans le mémoire en réponse des éléments d'éclairage concernant principalement les modalités de déplacement doux qu'il est prévu d'intégrer dans le projet lui-même.

Concernant les propositions émises par les riverains, la CCPC indique que le traitement des cheminements piétons sera étudié dans le cadre de la révision générale du PLU de Pont-à-Marcq.

RECOMMANDATION N° 4

Le commissaire enquêteur considère que la question de l'intégration du programme dans le territoire de la commune de Pont-à-Marcq est un élément important de détermination de son intérêt général pour la collectivité.

Dans ce cadre il recommande à la CCPC d'apporter au projet un meilleur éclairage sur les modalités de liaison entre le projet et la commune et en particulier d'intégrer dès la mise en conformité, et en concertation avec les riverains du chemin de Molpas, les cheminements qu'elle envisage dans la perspective de la révision du PLU.

2.6. Nuisances et incidences du projet

Le projet de requalification de la friche AGFA devant faire l'objet d'une évaluation environnementale avec étude d'impact, le commissaire enquêteur n'examinera pas dans ses conclusions les impacts du projet et les mesures d'accompagnement de type Éviter, Réduire, Compenser (ERC) mises en place notamment sur les questions liées à l'eau, à la biodiversité, à la qualité de l'air ou au bruit.

Il abordera uniquement la question de la circulation supplémentaire générée par le projet sur lequel il a été demandé via le PV de synthèse des précisions, le dossier d'enquête n'apportant pas d'éléments d'information sur les évolutions de trafic.

La CCPC a indiqué que le trafic généré par le site requalifié serait de 400 à 600 uvp/heure en Heure de Pointe du Soir et du Matin (HPS et HPM). La capacité d'absorption de l'avenue du général de Gaulle serait de 50 % (sans donner d'indication sur le trafic enregistré sur cette avenue ...). Les carrefours proches du site ne seraient pas notablement impactés hormis le carrefour rue Nationale – avenue du général de Gaulle qui dépasse déjà actuellement le volume de trafic maximum recommandé pour la gestion par priorité à droite. Le carrefour du centre bourg, hors du champ d'action de la CCPC, présenterait également des difficultés.

Le commissaire enquêteur s'est rapproché du service de la voirie du Département du Nord qui s'est montré rassurant sur la capacité de gestion de l'augmentation du trafic moyennant certaines dispositions à prendre pour en limiter les nuisances.

En complément la CCPC a indiqué avoir engagé un certain nombre d'actions afin de développer l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux par les usagers du site.

Dans ce cadre le commissaire enquêteur n'émettra pas de recommandations à ce titre.

2.7. La mise en conformité du PLU

La déclaration de projet de requalification du site AGFA a pour finalité de mettre en conformité le PLU de Pont-à-Marcq en vue de la mise en œuvre du projet.

Les modifications apportées concernent le rapport de présentation, le règlement graphique et le règlement écrit. Il n'est pas proposé de modification du PADD.

Les modifications proposées portent principalement :

- la création au sein de la zone UE d'un sous-secteur spécifique UEa d'une surface de 16,47 ha avec modification du rapport de présentation, du plan de zonage et du règlement ;
- le reclassement en zone A des parcelles AD 110, 111, 112 et 115, classées en zone UE, d'une superficie de 1,35 ha avec modification du rapport de présentation et du plan de zonage.
- le reclassement en zone A d'une partie de la parcelle AD 115, classée en zone UB, pour une superficie de 0,46 ha avec modification du rapport de présentation et du plan de zonage ;

Les principales modifications apportées au rapport de présentation et au règlement visent :

- l'autorisation de nouvelles activités : hébergements liés aux activités du site, commerces et activités de service (hors cinéma) ;
- l'assouplissement des règles d'implantation pour optimiser l'occupation de l'espace au sol : reculs vis-à-vis des voies et entre les bâtiments ;
- l'augmentation des gabarits des bâtiments notamment en cœur et fond de site ;
- l'organisation du stationnement en foisonnement en supprimant la règle de stationnement à organiser à la parcelle ;
- le réemploi de matériaux issus de la déconstruction en supprimant des dispositions proscrivant l'usage de certains matériaux ;
- le développement des dispositifs d'énergies renouvelables et la végétalisation de toitures ;
- le développement de clôtures végétalisées.

Un important travail de relecture du rapport de présentation et du règlement écrit a été effectué en lien avec les parties prenantes ainsi que quelques remarques du commissaire enquêteur sur des précisions nécessaires. La CCPC a indiqué prendre en compte l'ensemble des remarques formulées et le commissaire enquêteur en prend acte.

Les conclusions du commissaire enquêteur portent sur les points suivants de la mise en conformité du PLU.

Concernant le PADD

Dans sa version actuelle du PADD, le site est présenté dans un document graphique comme occupé par la société AGFA et le PADD priorise pour la commune de Pont-à-Marcq deux zones de développement économique : la zone Nord et la zone du Pavé d'Orchies.

Par ailleurs le SCoT Lille Métropole identifie le projet de requalification du site Agfa comme site économique prioritaire sur le territoire Lille Métropole.

La CCPC a indiqué dans le mémoire en réponse que cette modification du PADD avec la référence à la requalification du site AGFA sera intégrée dans le cadre de la révision en cours du PLU.

Le commissaire enquêteur considère que dans l'état, il n'y a pas compatibilité entre le SCoT de Lille Métropole et le PLU de Pont-à-Marcq dans ses différentes composantes (PADD, règlement graphique et règlement écrit). La volonté de la CCPC de modifier le PADD du PLU dans le cadre de la révision en cours du PLU confirme cette analyse.

RECOMMANDATION N° 5

Dans ce cadre, le commissaire enquêteur recommande de faire état de la démarche de requalification du site AGFA dans le PADD du PLU de Pont-à-Marcq : la note de présentation, les orientations et le document graphique.

Concernant l'inscription du risque de pollution dans le règlement graphique

Le projet de mise en conformité du PLU prévoit d'intégrer, en chapeau du règlement écrit du zonage UEa nouvellement créé, la référence au risque de pollution de certaines parcelles et la nécessité de mener les études nécessaires afin « *d'éliminer tout risque d'incompatibilité entre la pollution résiduelle du sol et la vocation du site* ».

Si cette disposition apparaît indispensable à la bonne information des maîtres d'ouvrage, il n'est pas fait mention de ce risque de pollution dans le rapport de présentation ni dans le règlement graphique.

Dans le mémoire en réponse, la CCPC indique que l'affectation d'un indice P concerne habituellement des anciens sites industriels touchés par des pollutions lourdes et chroniques et qu'il n'est pas dans ce cas adapté compte tenu des raisons suivantes :

- d'une part cette approche n'est pas proportionnée au risque résiduel tel que défini dans le plan de gestion pollution mis en place par le bureau d'étude EACM ;
- d'autre part, en véhiculant une image péjorative, la mise en place d'un indice P aurait des conséquences néfastes sur le projet.

La CCPC rappelle que cette indication figurera en chapeau du règlement de la zone UEa et dans les fiches de lot qui seront fournies aux porteurs de projet. Cette mention indiquera que les porteurs de projet seront tenus de mener les éventuelles études nécessaires afin d'éliminer tout risque d'incompatibilité entre la pollution résiduelle du sol et la vocation du lot.

Le commissaire rappelle les termes de l'article R 151-4 du code de l'urbanisme qui indique :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, ... ».

Le commissaire enquêteur considère que la mention portée en chapeau du règlement écrit de la zone UEa et les dispositions qui seront indiquées dans les fiches de lot

constituent des conditions spéciales auxquelles sont soumises les constructions et installations du projet.

RESERVE N°3

Au titre de la bonne information du public, des porteurs de projet et dans le cadre des textes réglementaires, le commissaire enquêteur considère nécessaire de faire référence à ce risque de pollution dans l'ensemble des documents du PLU le nécessitant et que soit porté en particulier dans le règlement graphique soit un indice, soit un figuré spécifique informant de ce risque. La nature du risque résiduel pourrait être précisé en légende.

Concernant le reclassement des parcelles AD 110, 111, 112 et 115

Le projet de mise en conformité du PLU prévoit le reclassement des parcelles AD 110,111,112 et 115 en zonage A afin d'y développer une activité de maraîchage.

Le risque lié à la pollution potentielle de ces parcelles, conjugué à la non maîtrise foncière de celles-ci, a amené le président de la CCPC dans son courrier adressé au commissaire enquêteur (cf. annexe 5) à envisager l'abandon du projet de maraîchage sur ces parcelles et de maintenir pour ces parcelles leur classement actuel.

Le commissaire enquêteur considère que cette disposition est sage en absence de visibilité sur le risque de pollution.

Néanmoins conformément à la recommandation N°1 le commissaire enquêteur considère qu'il serait pertinent de dissocier la destination de la parcelle AD 110 de celle des parcelles AD 111, 112 et 115 et d'intégrer la parcelle AD 110 au projet d'aménagement.

RECOMMANDATION N°6

Le commissaire enquêteur recommande que la parcelle AD 110 soit classée en zone UEa nouvellement constituée afin de l'intégrer au périmètre du permis d'aménager.

Pour ce qui est des parcelles AD 111,112 et 115 celles-ci sont à ce jour classées en zone UE (et partiellement UB pour la parcelle AD 115), ce qui peut être considéré comme une erreur manifeste car au titre des règles du code de l'urbanisme le classement U est réservé aux parcelles effectivement urbanisées.

RESERVE N°4

Le commissaire enquêteur considère donc nécessaire de reclasser les parcelles AD 111, 112 et 115 en zonage AU ou 2AU pour urbanisation future en non en UE (ou UB) comme c'est le cas actuellement.

Concernant la partie agricole de la parcelle AD 104

La parcelle AD 104 située à l'Est du site et d'une superficie de 9 ha est occupée pour environ la moitié par l'ancien site industriel et pour l'autre moitié par des terres agricoles qui constituaient une réserve foncière pour l'entreprise AGFA. Cette parcelle est classée en zone UE en totalité dans le PLU de Pont-à-Marcq.

Le commissaire enquêteur note que le classement UE pour la partie agricole de la parcelle peut être considéré comme une erreur manifeste, celle-ci n'étant pas urbanisée. Elle aurait dû être classée en zone AU ou 2AU.

Comme indiqué dans sa **RESERVE N°1** qu'il reprend ici, le commissaire enquêteur considère que la partie agricole de la parcelle AD 104 ne doit pas dans l'état être intégrée au projet et doit être reclassée en zone A pour exploitation agricole ou AU ou AUe en vue d'une urbanisation future si le projet devait être mené en deux phases.

Concernant le bilan global d'évolution du zonage du PLU

Le bilan du zonage du PLU à la suite des choix opérés par la CCPC et aux réserves et recommandations du commissaire enquêteur s'établit comme suit. Deux options sont analysées : classement en zone A de la partie agricole de la zone AD 104 (hypothèse 1) ou classement en zone AU de cette même parcelle (hypothèse 2).

Libellé	PLU 2005	Modification initiale proposée 2025	1 – Modification¹ suite choix CCPC et réserves et recommandations CE – partie AD 104 agricole	2 – Modification¹ suite choix CCPC et réserves et recommandations CE – partie AD 104 en AU
Total zones U	111,24	109,73	106,1	106,1
dont UA	20,73	20,73	20,73	20,73
dont UB	57,90	57,44	57,90	57,90
dont UE	32,61	15,01	15,01	15,01
dont UEa	0	16,16	12,46	12,46
Total zones AU	35,23	35,23	36,73	40,73
Total zones agricoles et naturelles	75,53	77,34	79,53	75,53
Total	222	222,3	222,3	222,3

Figure 5 : bilan des évolutions du zonage PLU (tableau CE)

Selon ces hypothèses :

- le total des zones classées en zone U s'établirait à 106,1 ha contre 111,24 ha actuellement ;

¹ Estimation CE

- les zones AU s'établiraient à 36,73 ha en hypothèse 1 ou 40,73 ha en hypothèse 2 contre 35,23 ha actuellement ;
- les zones agricoles et naturelles s'établiraient à 79,53 ha en hypothèse 1 ou 75,53 ha en hypothèse 2 contre 75,53 actuellement.

3. CONCLUSION GENERALE

Le projet de requalification du site AGFA sur la commune de Pont-à-Marcq présente un certain nombre de **points forts**.

Ce projet permet notamment :

- d'éviter l'émergence d'une friche ;
- d'identifier et de traiter les risques de pollution du site, jusque-là imprécis ;
- de créer un espace de développement économique du territoire limitant la consommation foncière et l'artificialisation des sols ;
- d'envisager la création d'emplois ;
- de mixer des activités industrielles et de « vie » à proximité directe de la commune de Pont-à-Marcq ;
- de concevoir un projet « éco-responsable » dans la recherche de la densification de l'espace, de la gestion de l'eau, du développement des énergies renouvelables, de l'utilisation de matériaux issus de sa propre déconstruction, ... ;
- de favoriser le développement d'activité tournées vers l'économie circulaire et la production alimentaire en circuit court.

Néanmoins un certain nombre de **modifications doivent être apportées** :

- l'abandon ou le report de la mobilisation d'une grande partie des terres agricoles situées à l'Est du projet. En effet au regard des justifications apportées il convient de prioriser le projet au seul objectif de requalification du site industriel ;
- la recherche d'une solution alternative à la localisation de la crèche sur des terrains présentant des traces de pollution ;

Enfin un certain nombre de **pistes d'amélioration** permettrait d'optimiser le projet et sa mise en œuvre :

- l'intégration de la parcelle AD 110 au projet d'aménagement ;
- l'optimisation de la place accordée au stationnement ;
- l'incitation des propriétaires des parcelles agricoles à l'Ouest du projet à mener les investigations nécessaires à la détermination de présence ou non de pollution sur leurs parcelles ;
- l'approfondissement des modalités de connexion du projet avec la commune de Pont-à-Marcq et l'intégration dès la mise en conformité du PLU, et en concertation avec les riverains du chemin de Molpas, les cheminements qu'elle envisage dans la perspective de la révision du PLU.

Compte tenu de ces éléments le commissaire enquêteur estime que **le projet de requalification du site AGFA présente un intérêt général** au regard des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques de la collectivité, ce qui justifie la mise en œuvre simplifiée de mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq.

La mise en conformité du PLU nécessite que **des modifications** soient apportées au projet initial :

- faire apparaître le risque de pollution dans le règlement graphique du PLU ;
- reclasser les parcelles AD 111,112 et 115 en zone AU ;
- reclasser la partie agricole de la parcelle AD 104 en zone A ou AU.

Des améliorations pourront utilement être apportées :

- l'affichage dans le PADD du projet de requalification du site AGFA ;
- le reclassement de la parcelle AD 110 en zone UEa.

Dans ce cadre la réalisation du projet n'amène pas d'augmentation, mais une diminution, des surfaces urbanisées sur le territoire de la commune. Il prévoit selon les orientations qui seront retenues par la collectivité soit une augmentation des surfaces classées agricoles soit une augmentation des surfaces à urbaniser.

4. AVIS

Au regard des éléments exposés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet en conclusion un AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet de requalification du site AGFA et à la mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq avec néanmoins deux réserves et quatre recommandations concernant la déclaration de projet de requalification ainsi que trois réserves et deux recommandations concernant le projet de mise en conformité du PLU.

Fait à Lambersart, le 30 avril 2025

Pascal DUYCK



Destinataires :

Monsieur le président de Pévèle Carembault
47 avenue du général de Gaulle
59710 Pont-à-Marcq

Monsieur le président du tribunal administratif
5 rue Geoffroy Saint Hilaire
CS 62039 – 59014 Lille CEDEX

Pièces jointes constitutives

- 1 - Rapport d'enquête
- 2 - Conclusions motivées et avis
- 3 - Annexes
- 4 - Registres et dossier de l'enquête publique (remis à la CCPC)