



Plan Local d'Urbanisme  
De Pont-À-Marcq

# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Notice explicative



VERDI

Vu pour être annexée à la délibération du  
conseil communautaire en date du 07/07/25

Le Président,  
Luc FOUTRY



# Sommaire

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....</b>               | <b>4</b>                    |
| 1.1 TEXTE DE REFERENCE .....  | 6                           |
| 1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE .....   | 7                           |
| 1.3 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....   | 8                           |
| 1.4 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE PLU.....   | 8                           |
| <b>2 PRESENTATION DU PROJET .....</b>   | <b>9</b>                    |
| 2.1 LOCALISATION ET CONTEXTE.....   | 10                          |
| 2.2 HISTORIQUE DU SITE .....  | 12                          |
| 2.3 UN SITE QUI PRESENTE PLUSIEURS ATOUTS.....  | 13                          |
| 2.4 DESCRIPTION DU PROJET : UN QUARTIER D'ACTIVITE « PAS COMME LES AUTRES ».....                                    | 14                          |
| 2.5 LA TENUE DE LA QUALITE DANS LE TEMPS .....  | 25                          |
| 2.6 LE MONTAGE OPERATIONNEL .....   | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| 2.7 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU PLU.....  | 26                          |
| <b>3 JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>   | <b>28</b>                   |
| 3.1 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL .....  | 29                          |
| 3.1.1 LA CREATION D'EMPLOIS .....   | 29                          |
| 3.1.2 L'IMPACT ECOLOGIQUE.....  | 30                          |
| 3.1.3 L'INCARNATION DU TERRITOIRE .....   | 30                          |
| 3.1.4 LE RENOUVELLEMENT URBAIN .....  | 30                          |
| 3.2 ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES .....  | 31                          |
| 3.2.1 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SRADDET DES HAUTS-DE-FRANCE .....  | 31                          |
| 3.2.2 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE SCOT LILLE METROPOLE .....   | 32                          |
| 3.2.3 UN PROJET COMPATIBLE AVEC LE PCAET DE LA CC PEVELE-CAREMBAULT .....   | 35                          |
| 3.2.4 LA COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE PONT-À-MARCQ..... | 36                          |
| <b>4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....</b>   | <b>37</b>                   |
| 4.1 ÉVOLUTION DU PADD.....  | 39                          |
| 4.1.1 POINT DE MODIFICATION N°2 .....   | 39                          |
| 4.2 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE.....  | 42                          |
| 4.2.1 POINT DE MODIFICATION N°1 .....   | 42                          |



**4.3 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT ..... 44**  
4.3.1 POINT DE MODIFICATION N°1 ..... 44

**4.4 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION..... 51**  
4.4.1 POINT DE MODIFICATION N°1 ..... 51  
4.4.2 POINT DE MODIFICATION N°2 ..... 55

**5 ANNEXE ..... 56**

# 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 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 (Cf. « Annexe\_2\_délibération\_prescription ») 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 : « L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

**2° De la réalisation d'un programme de construction ;**

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4° . »

Conformément à l'article R104-14 du code de l'urbanisme, « lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II 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° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;**

2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas. »

## 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.1.3) 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 a fait l'objet d'une **dispense d'évaluation environnementale le 20 aout 2024** à la suite de l'envoi d'un formulaire d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

**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 a été réalisé sur le site. L'étude est jointe en annexe.** (Cf. « Annexe\_3\_Etude\_Faune\_Flore »)

## 1.4 PROCEDURES ANTERIEURES CONCERNANT LE 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<br>B – Révision 1 | A – 6 octobre 2008<br>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 km<sup>2</sup>. 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 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.

### Périmètre de la déclaration de projet



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

| Section      | Numéro | Contenance (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|--------|------------------------------|
| AD           | 103    | 2229,7                       |
| AD           | 104    | 89655,3                      |
| AD           | 107    | 17818,2                      |
| AD           | 114    | 6860,5                       |
| AD           | 106    | 18707,6                      |
| AD           | 105    | 10459,7                      |
| AD           | 113    | 1101,4                       |
| AD           | 108    | 3071,8                       |
| AD           | 109    | 3418,2                       |
| <b>Total</b> |        | <b>153322.4</b>              |

Les parcelles sont toutes classées en zone UE au PLU en vigueur.

## 2.2 HISTORIQUE DU SITE

### Le passé industriel

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.



## Le portage EPF

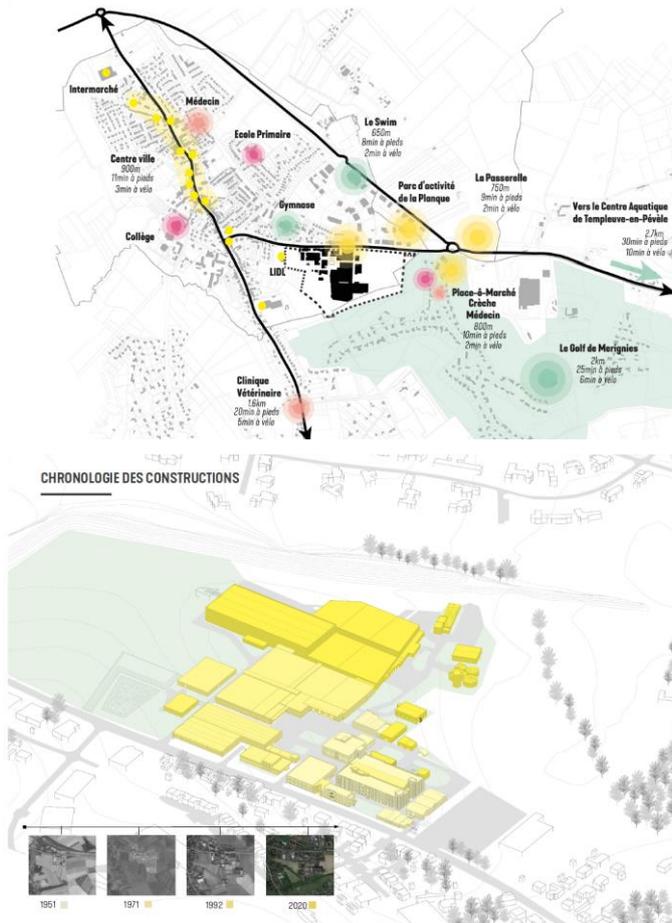
Lors du Conseil Communautaire du 15 février 2021, les élus de la Pévèle Carembault ont validé la signature d'une convention avec l'Établissement Public Foncier (EPF) pour le rachat du site de l'entreprise Agfa-Gevaert.

Cette convention permet à l'EPF de se porter acquéreur du site d'Agfa-Gevaert au nom de Pévèle Carembault, en mars 2022.

Il gère le site et assure les travaux de déconstruction. A la fin des 8 ans, la collectivité deviendra propriétaire des lieux.

## 2.3 UN SITE QUI PRESENTE PLUSIEURS ATOUTS

### Une localisation favorable



Le site AGFA est un **ancien site industriel de presque 17 hectares** situé avenue du Général de Gaulle, à l'entrée de Ville de Pont-à-Marcq.

Il bénéficie de cette localisation favorable, à la fois en **entrée de ville et à proximité immédiate du centre-ville de Pont-à-Marcq et de ses services (commerces, équipements sportifs, équipements éducatifs...)** et du golf de Mérignies.

L'accessibilité vis-à-vis des **axes autoroutiers (A1, A23)** du site est un atout pour son futur développement.

Le site se compose de **2 ensembles distincts** :

- 1) L'ancien site industriel qu'AGFA occupait depuis 1936 (11,1 hectares), majoritairement bâti
- 2) Des réserves foncières (5,5 hectares)

### La présence d'un patrimoine de qualité

Le site a la particularité de faire coexister plusieurs ambiances :

- En front à rue et en second plan, un **registre urbain**, avec des bâtiments qui présentent une réelle qualité architecturale typique des années 1930 (bâtiments en brique, façade rythmée, fer forgé (le bâtiment administratif, le restaurant scolaire, un hangar de stockage)



- En arrière-plan, un **registre industriel** avec des bâtiments anciens et une a (chaufferie) d'une part ; des bâtiments et entrepôts logistiques plus récents d'autre part (plusieurs hangars et bâtiments de stockage en plus ou moins bon état).



## Une visibilité vis-à-vis de l'état des sols

En juin 2021, Pévèle Carembault missionne le bureau d'étude EACM pour réaliser une **étude historique et de vulnérabilité** en parallèle des **démarches réalisées par AGFA** dans le cadre de la **cessation d'activités**. Une grande partie des éléments observés dans ces études a ainsi été traitée par l'entreprise AGFA avant la vente à l'EPF.

Ces démarches menées très en amont du travail de conception donnent à Pévèle Carembault une visibilité sur les interventions à mener pour **rendre le site compatible avec l'usage industriel**, dans le cadre des **travaux de déconstruction EPF**.

En sus, des **sondages complémentaires** qui permettront d'aboutir à un plan de gestion ont été commandés à l'entreprise EACM afin d'identifier les mesures à prendre pour **rendre le site compatible avec les activités ouvertes au public**.

Le sujet pollution est détaillé dans l'auto-évaluation et fait l'objet de 2 annexes :

- Annexe 4 : Synthèse des interventions réalisées / programmées pour rendre le site compatible avec l'usage industriel (*EACM - AVP Déconstruction – Mai 2024*)
- Annexe 5 : Synthèse des interventions programmées pour rendre le site compatible avec des activités recevant du public (*EACM – Note méthodologique – Juillet 2024*)

### ---Objet d'une modification du chapeau de la zone UE du règlement du PLU---

Un rappel du passé industriel du site informant sur la présence potentielle de pollutions sera mentionné et rappellera que, la maîtrise d'ouvrage, via des études de sols complémentaires, s'engagera à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle du sol et la vocation du site.

## 2.4 DESCRIPTION DU PROJET : un quartier d'activité « pas comme les autres »

Dès l'acquisition du site par l'EPF, Pévèle Carembault a conduit différentes études permettant de définir le projet et ses conditions de mise en œuvre. L'étude de programmation urbaine, achevée mi-2023, a permis de **poser les orientations de projet et de stabiliser un plan-guide** qui fait actuellement l'objet **d'une mise à jour dans le cadre du démarrage de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et d'infrastructure**, démarrée en mai 2024.

Sur le site de l'ancienne usine AGFA, Pévèle Carembault porte un projet de développement économique permettant d'offrir aux entreprises des solutions d'implantation, dans une logique de **parcours résidentiel** (incubation, location, acquisition...). Le site, idéalement situé à proximité des axes autoroutiers, a vocation à accueillir jusqu'à **800 emplois**.

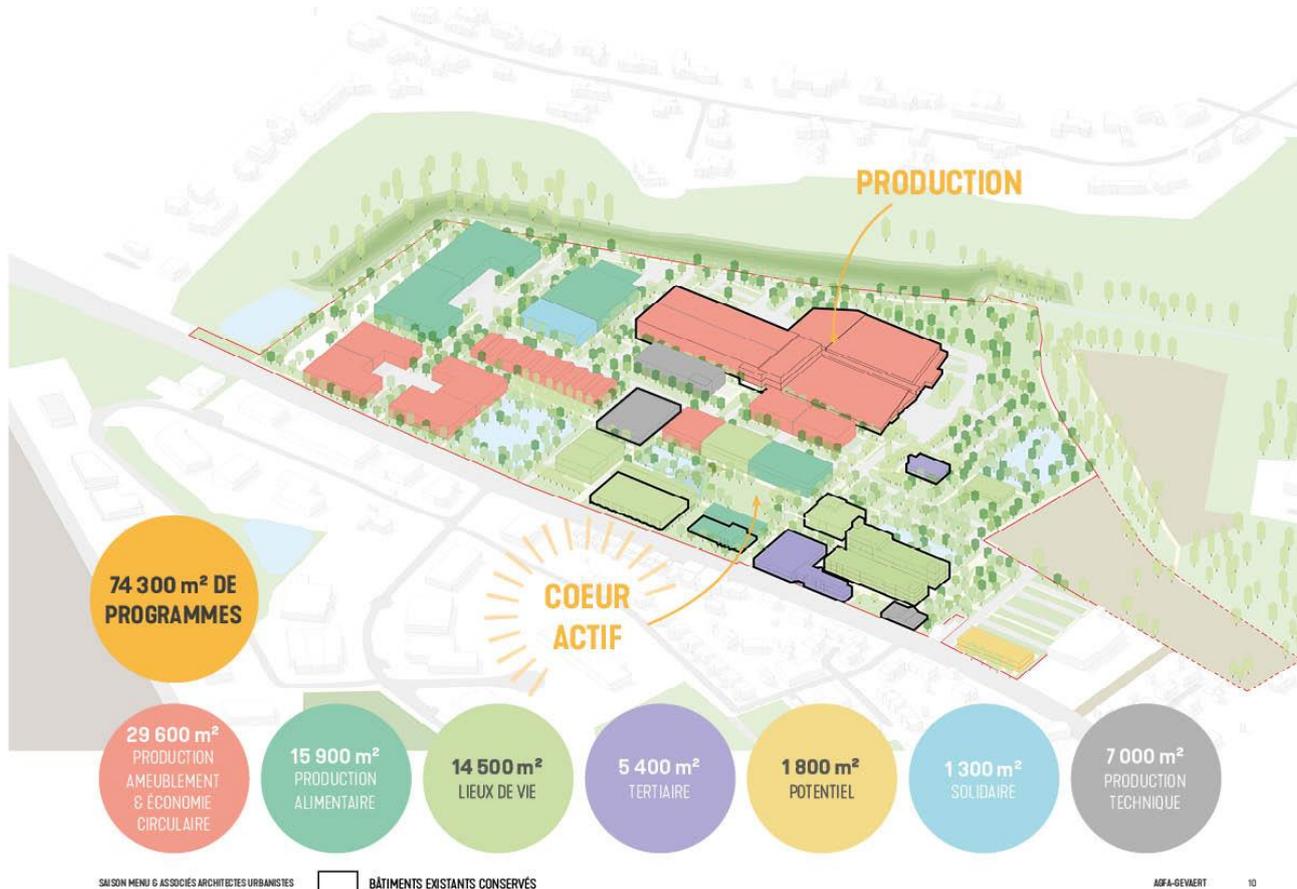
Pour autant, le site ne sera pas un parc d'activités « classique ». En effet, la **proximité avec le centre-ville**, la présence d'un **patrimoine architectural** de qualité, et **l'absence de pollution chronique** sur le site (cf. Annexe\_4\_Note\_de\_synthèse\_EACM\_interventions\_réalisées\_et\_programmées\_pour\_compatibilité\_usage\_industriel) et les résultats d'un premier Appel à Manifestation d'intérêt organisé en 2022 ont amené Pévèle Carembault à imaginer

une **programmation ouverte sur les habitants** et à **proposer des espaces pour se retrouver, pour se restaurer, pour se divertir, se promener, découvrir...**

Par ailleurs, il s'agit d'offrir aux usagers du futur site un **cadre de vie qualitatif et respectueux de l'environnement**, grâce à des partis-pris d'aménagement ambitieux.

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.**

Ces différents objectifs sont détaillés ci-après.



→ Un quartier « PRODUCTIF » : le site AGFA est emblématique des nouvelles pratiques en matière d'immobilier d'entreprise

Pévèle Carembault aménage et gère 13 parcs d'activités disséminés sur son territoire. Premier territoire situé hors du périmètre des champs captant l'eau potable dans le Sud de Lille et peuplé d'entreprises particulièrement dynamiques, le territoire connaît une **pénurie de foncier économique**.

<<< Des activités productives principalement tournées vers des activités à haute valeur environnementale : l'alimentation de qualité et l'économie circulaire >>>

Le projet vise donc à **proposer des solutions immobilières aux entreprises** afin de favoriser l'attractivité économique du territoire. Il prévoit la requalification de bâtiments existants et la construction de bâtiments neufs dédiés au déploiement d'activités de production (48 000 m<sup>2</sup>) principalement tournées vers **2 thématiques** :

- **Les métiers de l'alimentation.** Pévèle Carembault anime un **Programme Alimentaire Territorial** (soutenu par la DRAAF) qui vise notamment à soutenir l'alimentation durable de qualité et favoriser le développement du circuit-court.

**Sur le site, cela se traduit par :**

- **L'implantation d'une cuisine centrale** qui a vocation à fournir en aliments scolaires du territoire (TRANSFORMATION)
- Des **espaces de ventes à destination des usagers** du site (DISTRIBUTION)
- **L'implantation d'autres acteurs économiques** qui gravitent dans ce domaine et qui seraient en mesure de participer à l'écosystème

- **Les métiers de l'agencement circulaire.** Pévèle Carembault est partenaire d'un projet européen INTERREG nommé CIRCULAR ECONOMY OFFICE qui vise à **accélérer la transition du secteur du mobilier de bureau vers une économie circulaire, innovante et efficiente** en termes de ressources et de coûts. Le projet se déroulera sur 3 années de mi-2023 à mi-2026.

Le plan d'actions proposé par de Pévèle Carembault repose notamment sur les éléments suivants :

- La formation des agenciers aux techniques de réemploi de mobilier,
- L'analyse des process de démantèlement et d'upcycling en s'appuyant sur l'agencement du siège de Pévèle Carembault (cf. ci-contre)
- L'organisation d'un concours de design, etc...
- La conception d'un atelier de production de pièces détachées de mobilier upcyclées.

**Sur le site, cela se traduit par :**

- L'implantation d'une **Maison de l'Agencement circulaire** : installation d'artisans qui souhaitent massifier leur process en réemploi, de bureaux d'étude, d'espace showroom et de salles de formation pour développer la pratique de l'économie circulaire
- **L'implantation d'une plateforme de réemploi** avec des startups incubés par un groupe de BTP
- **Le soutien à la constitution d'une filière de l'agencement circulaire** à travers la formation, en s'appuyant sur l'expérience du siège communautaire (cf. ci-contre)

## ➤ L'expérience de l'ameublement du siège communautaire

Lors de son départ, AGFA a laissé environ 1 000 pièces de mobiliers. Pévèle Carembault a souhaité mener une démarche pour réutiliser ce mobilier pour les besoins de son futur siège communautaire (travaux entre février 2022 et avril 2023, pour un emménagement en juin 2024).

Après la réalisation d'un **inventaire précis** et l'organisation d'un **marché exploratoire**, un marché mobilier a été lancé et a abouti à :

- La réutilisation de 18 bureaux (sans transformation)
- La commande de 48 bureaux de mobilier neuf fabriqués avec des matériaux de réemploi ou de seconde main
- La commande de 50 bureaux issus du site AGFA, récupérés puis transformés

La démarche a eu plusieurs intérêts :

- Mise en relation de différents acteurs de l'agencement et sensibilisation aux enjeux de changement de pratique
- Plus grande visibilité et recul sur les difficultés techniques, financières et juridiques pour massifier et amplifier la démarche de réemploi et sur la manière d'y remédier



Exemple d'un bureau avant transformation (ci-dessus)



Et après transformation (ci-dessous)



Illustration de la future boucle logistique (Mise à jour du plan guide - Mai 2024)

<<< Une boucle logistique qui concentre les flux de poids-lourds >>>

Les activités de production sont spatialisées au sud et à l'est du site autour d'une **boucle logistique qui concentre les flux de poids-lourds**. La boucle logistique est envisagée en sens unique sur la majorité de son tracé pour des questions de sécurité et de **limitation de l'espace artificialisé**.

La boucle logistique est située à + de 200 m des habitations existantes de l'avenue du Général De Gaulle.

## → Un quartier « OUVERT »



UN LIEU POUR  
 - SE RENCONTRER  
 - SE DIVERTIR  
 - SE RESTAURER  
 - SE REPOSER

L'appel à manifestation d'intérêt organisé en 2022 a permis de **confirmer que le site présentait un potentiel de développement d'autres activités** que le développement économique.

Aussi, **autour des bâtiments qui présentent une grande qualité architecturale typique de la période Art-Déco** (la Chaufferie, la Coulée), il s'agit de requalifier les bâtiments existants et construire des bâtiments neufs pour implanter :

- Des **espaces de restauration**
- Des **loisirs** (salle de sport, salle de théâtre...)
- Des **services** (points de vente, hébergement courte durée, tertiaire...)
- Une **vaste terrasse extérieure** qui permet la convivialité et le vivre-ensemble

Par ailleurs, le **siège communautaire de Pévèle Carembault est installé sur le site** depuis juin 2024.

Au sud du site, la frange paysagère encercle le site et le raccroche à la ville de Pont-à-Marcq :

- Un **lieu de promenade**, qui laisse toute sa place à la biodiversité
- Un **lieu de respiration**, de pause en pleine nature pour les usagers du site
- Un **axe de mobilité douce**
- Un lieu propice à la **pratique sportive**



### ---Objet d'une modification de l'article UE 2 du règlement du PLU---

Afin de diversifier les programmes et accueillir différents publics, de nouvelles occupations pourront être autorisées dans le secteur UEa telles des hôtels, théâtres, services et tout hébergement en lien avec les activités en place et nécessaires à l'accueil d'apprentis. Ceci permettra une appropriation du site par tous, à savoir : salariés, habitants, familles, etc...

## → Un quartier « VERT »

### <<< Un projet de renouvellement urbain >>>

La cessation d'activité de l'entreprise Agfa a poussé Pévèle Carembault 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 réglementaires 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).

### <<< Une optimisation de l'occupation du sol >>>

Dès l'étude de programmation urbaine, des **principes urbains et architecturaux** ont été posés afin de **réduire au maximum l'espace artificialisé sur le site** dans le but de **laisser plus de place aux aménagements paysagers et à la gestion de l'eau**.

Ces efforts se portent sur :

- Un principe de **mutualisation des stationnements** et des **quais de livraison**

#### ---Objet d'une modification de l'article UE 12 du règlement du PLU---

La volonté sera de privilégier le stationnement à l'échelle de tout le secteur UEa et non à l'échelle de chaque parcelle. Ceci permettra d'optimiser l'utilisation de ces aménagements en les partageant entre plusieurs utilisateurs ou entreprises. Les poches de stationnement mutualisées seront tout de même calculées sur la base de ratios (destination/ surface de plancher) afin de répondre au mieux aux futurs besoins.

- Le développement de la **mobilité douce**

#### ---Objet d'une modification de l'article UE 12 du règlement du PLU---

Des stationnements vélos, qualitatifs et sécurisés, seront aménagés et ponctueront l'ensemble du site.

- Les **solutions architecturales** vers plus de compacité, à travers :
  - **Une optimisation des hauteurs des bâtiments pour favoriser la mixité programmatique et l'intensité d'usage. Par exemple, les activités tertiaires ou de loisirs pourraient s'implanter à l'étage de bâtiments de production.**

#### ---Objet d'une modification de l'article UE 10 du règlement du PLU---

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. Pour permettre une densification au sein du site, la hauteur sera plus importante avec 16 mètres de hauteur maximale. Une exception a été instaurée sur les bâtiments de Coulée verte où la hauteur est portée à 22 mètres (hauteur du bâtiment existant).

- **Généralisation des bureaux en mezzanines** : dans les bâtiments de production, les bureaux seront positionnés dans des mezzanines qui accueilleront les bureaux, permettant un gain de place de 20%
- **Prise en compte de l'enjeu d'évolutivité dès la conception des bâtiments**

### <<< Des partis-pris d'aménagement qui respectent l'environnement >>>

Afin d'atteindre les objectifs d'excellence fixés, un **certain nombre de principes d'aménagement permettront de rendre le projet attractif en incluant une dimension environnementale et sociale forte**.

- **Des aménagements paysagers qui laissent toute sa place à la biodiversité**

#### 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



Voie mobilité douce :  
pavé infiltrant & béton balayé



Voie circulée secondaire :  
enrobé clouté



Voie circulée logistique :  
enrobé

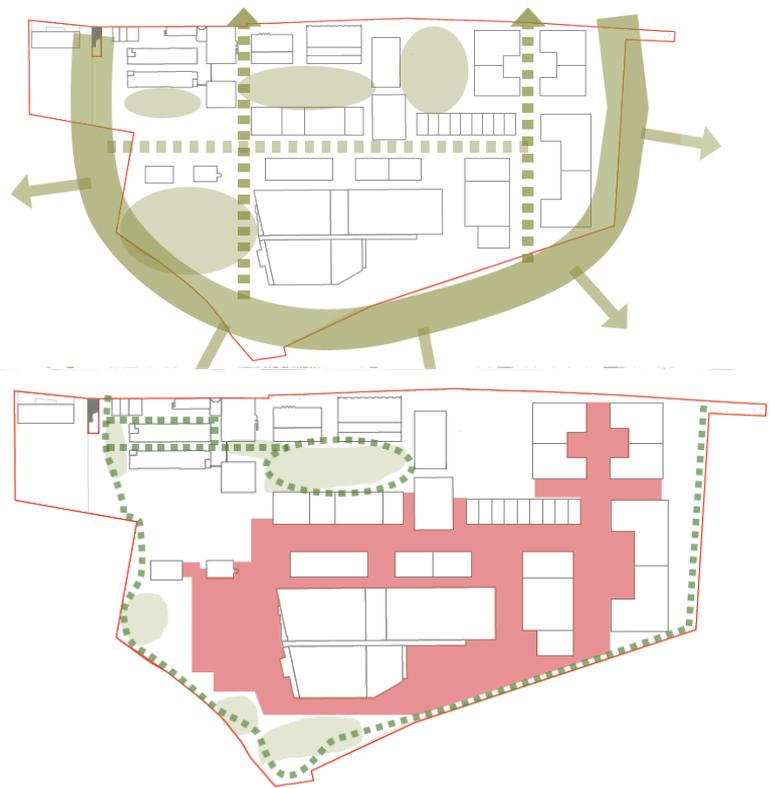


Stationnement : pavés joints  
engazonnés

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

Le site sera fortement végétalisé en s'appuyant sur la végétation existante qui viendra s'infiltrer à travers le site et jusqu'à l'avenue. Ainsi différents milieux écologiques seront créés, certains plus ouverts (pelouses, prairies) et d'autres plus fermés (bosquets, zones humides...)

La particularité du site AGFA est de faire se côtoyer zone d'activité et espace commun. En cela certains espaces seront ouverts au public en journée seulement, avec un contrôle d'accès et d'autres pourront accueillir des usages et mêmes des évènements.



 Espace ouvert au public en journée uniquement

 Zone d'intensité d'usage

### ---Objet d'une modification de l'article UE 11 du règlement du PLU---

Pour amplifier la valeur paysagère et favoriser la biodiversité, les clôtures seront obligatoirement constituées par des haies végétales et composées d'essences locales et pourront être doublées d'un grillage rigide en cas d'impératif technique, d'obligation réglementaire et/ou sécuritaire.

### ---Objet d'une modification de l'article UE 13 du règlement du PLU---

Un pourcentage minimum d'espaces paysagers de pleine terre sera exigé à l'échelle du secteur UEa. Ces derniers présenteront de nombreux bienfaits, tant pour l'environnement que pour la qualité de vie des usagers.

## - Une gestion intégrée des eaux pluviales

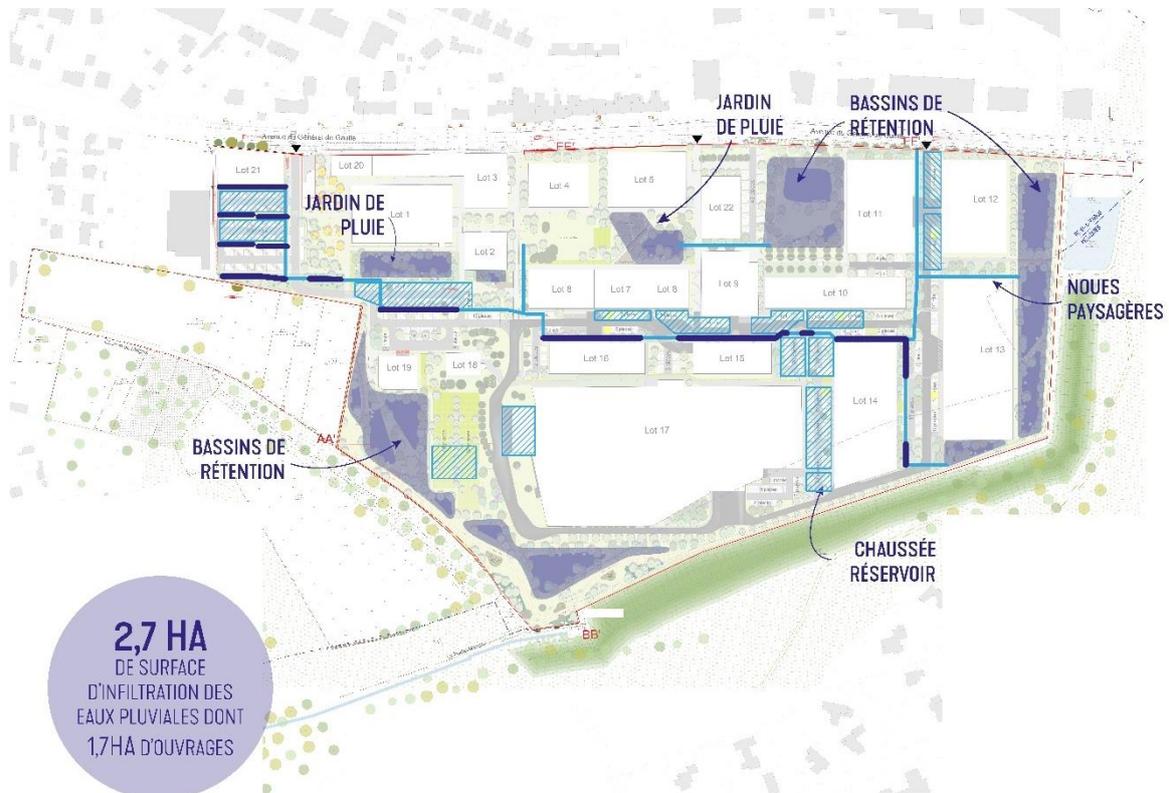
L'étude de programmation urbaine achevée en juin 2023 a défini les **orientations en termes de gestion de l'eau sur le site**. Elle s'appuie sur les résultats des études géotechniques réalisées en janvier 2022 qui constate que le sol argileux est très peu propice à l'infiltration.

Néanmoins, malgré le contexte peu favorable, le projet de requalification du site AGFA est exemplaire en matière de gestion alternative des eaux : en effet, la mise en place d'un **réseau de noues et de bassin de rétention** permettra de recueillir les eaux et de les tamponner au lieu de les rejeter dans le réseau (fortement sollicité lors des épisodes de fortes pluies).

Les aménagements extérieurs seront aménagés de manière à pouvoir tamponner ces eaux, afin d'éviter leur rejet aux réseaux enterrés.

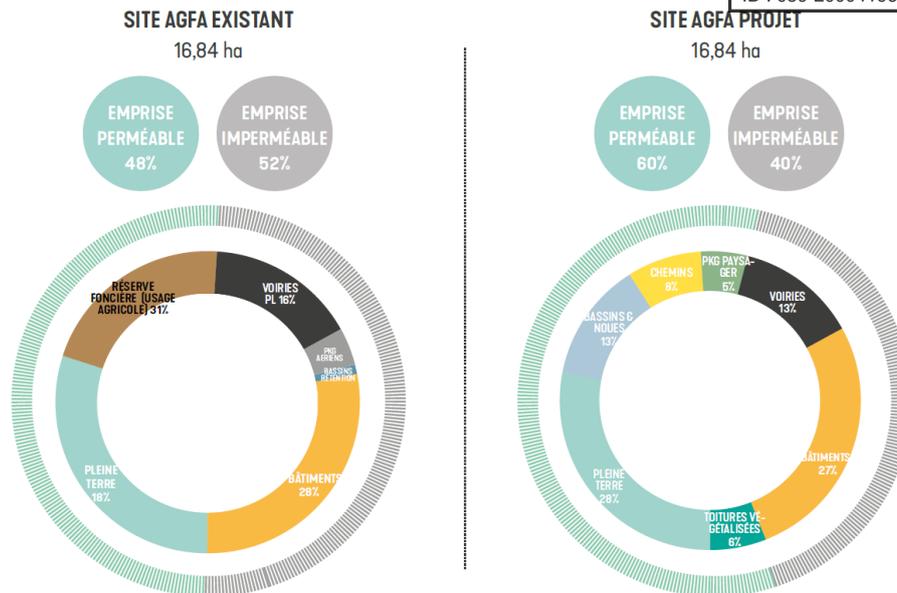
Ce système permet de gérer efficacement la plupart des épisodes pluviaux (pluies centennale).

Ces efforts permettent de fortement d'augmenter l'infiltration sur le site.



- **Les 2/3 du site (partie nord) fonctionne en 100% infiltration**
- **Le 1/3 restant (partie sud) fonctionne en infiltration + régulation**

Dans le cadre du projet, les surfaces perméables représenteront 60 % contre 48 %



### ---Objet d'une modification de l'article UE 15 du règlement du PLU---

En complément des dispositifs de gestion des eaux pluviales mis en place pour l'aménagement des espaces communs, les porteurs de projet de construction et/ou réhabilitation devront réfléchir et intégrer, dès la phase de conception, diverses infrastructures et techniques (toitures végétalisées, cuves, etc...) afin de ralentir, stocker et traiter les eaux pluviales.

#### - Le déploiement d'une énergie verte

Compte-tenu des exigences d'exemplarité environnementale du projet, le volet énergétique du site est un enjeu fort.

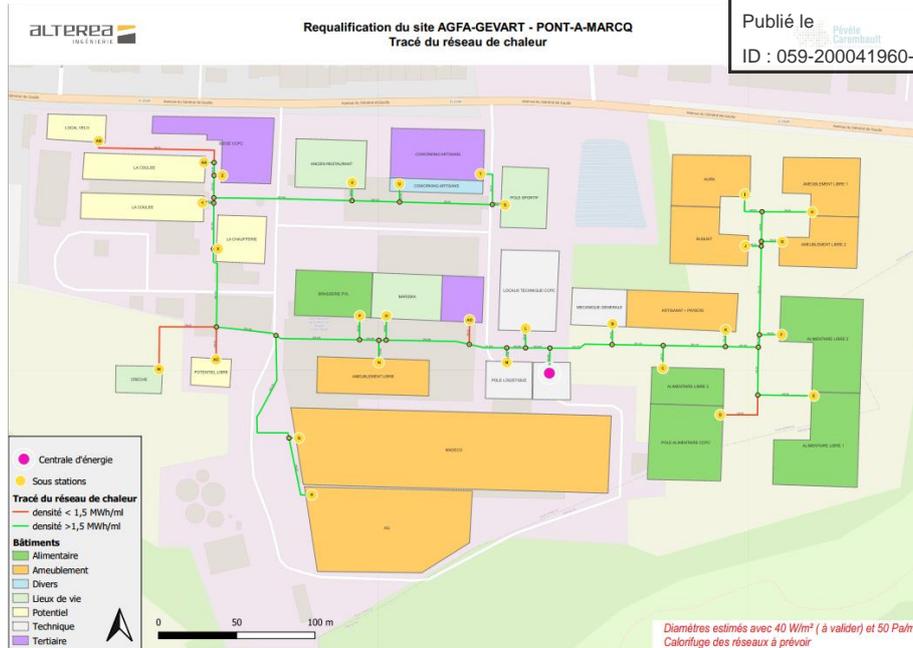
L'ampleur du site, le nombre de bâtiments à terme et les activités de production pressenties permettent d'envisager la mutualisation de la production de chauffage au moyen d'un réseau de chaleur dédié à l'ensemble du site, avec un mix énergétique basé principalement sur des énergies renouvelables.

Ce choix permet de :

- Réduire la dépendance aux énergies fossiles,
- Favoriser le recours à une énergie renouvelable et décarbonée,
- Maitriser les coûts liés à l'approvisionnement énergétique.

Dans le cadre d'une étude de faisabilité sur le développement des énergies renouvelables, deux solutions, utilisant a minima 80% d'énergies renouvelables et de récupération pour alimenter le réseau de chaleur du site, sont actuellement à l'étude :

- Un scénario mêlant géothermie et biomasse (scénario privilégié)
- Un scénario basé sur la seule biomasse.



Plan prévisionnel du tracé du réseau - ALTEREA- mars 2025

Ces deux options seront complétées par l'installation de panneaux photovoltaïques sur 40% des toitures, afin d'alimenter directement les besoins des pompes à chaleur géothermiques en autoconsommation, le surplus étant réinjecté sur le site en autoconsommation collective.

A l'issue de cette étude de faisabilité, Pévèle Carembault lancera une consultation permettant de retenir la structure qui sera en charge de concevoir le réseau, réaliser la pose du réseau de chaleur et l'exploiter pour une durée déterminée.



**Ces dispositifs permettent de réduire le recours aux énergies fossiles, de favoriser le recours aux énergies renouvelables tout en baissant les charges des occupants.**

**---Objet d'une modification de l'article UE 15 du règlement du PLU---**

- Un pourcentage minimum de toitures équipées d'un système de production des énergies renouvelables sera exigé à l'échelle du secteur UEa. En imposant ce quota, l'objectif est de s'assurer que les nouvelles constructions et les rénovations majeures participent activement à la production d'énergie verte.

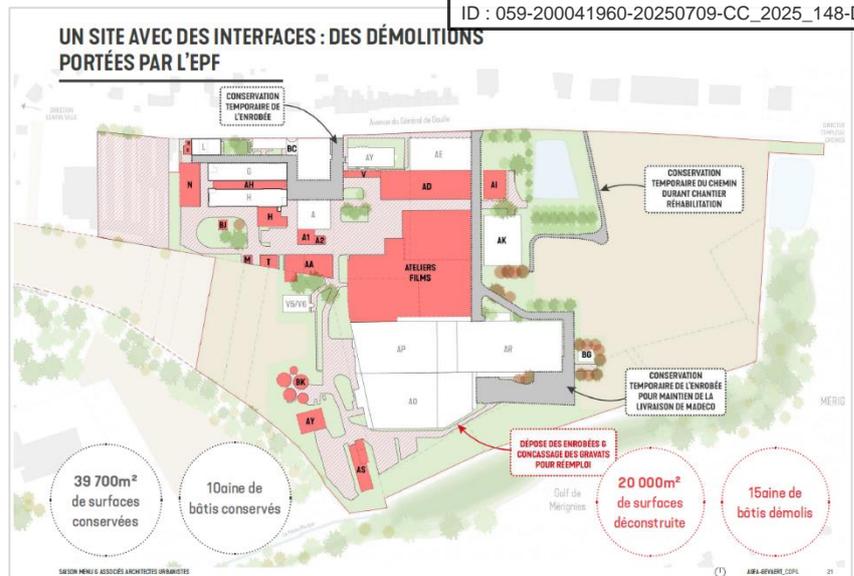
- La mutualisation de la production et de la distribution d'énergie via le réseau de chaleur sera garantie en imposant obligatoirement la mise en place un dispositif technique à chaque construction permettant de s'y raccorder à court, moyen ou long terme.

## - Le réemploi des matériaux issus de la déconstruction

Plusieurs paramètres ont été pris en compte pour identifier le périmètre de déconstruction porté par l'EPF :

- Qualité architecturale, patrimoniale
- Etat sanitaire
- Configuration technique (éclairage naturel et hauteur)

Cette stratégie permet de conserver plus de la moitié des bâtiments afin de réduire l'impact environnemental d'une opération de déconstruction.



- En conservant une partie des bâtiments existants pour les réhabiliter
- En utilisant les matériaux issus de la déconstruction des bâtiments du site pour réduire l'impact carbone
- 39 700 m<sup>2</sup> de surfaces de bâti conservés (60%)
- 15 000 m<sup>3</sup> de béton concassé des bâtiments déconstruits pour servir en structure de voiries
- 54 fermes métalliques récupérées
- Plateforme de réemploi de 3 700m<sup>2</sup> au service du projet.

Par ailleurs, le projet est l'occasion de mettre en œuvre une **stratégie de réemploi des matériaux issus de la déconstruction**, en partenariat avec l'EPF. En 2023, la réalisation d'un diagnostic Ressources a permis d'identifier les matériaux pouvant faire l'objet de réemploi :

- La **récupération des bétons** pour concassage et mise en place en fond de forme de voirie
- La **récupération des charpentes métalliques**, et éléments divers (sanitaires, revêtements sols, escaliers...) qui seront réutilisés dans le projet

### ---Objet d'une modification de l'article UE 11 du règlement du PLU---

La suppression du paragraphe interdisant l'utilisation de matériaux dégradés permettra d'ouvrir de nouvelles possibilités, notamment dans la conception et la composition des enveloppes extérieures des constructions, en favorisant le réemploi et/ou recyclage de matériaux issus de travaux de déconstruction.

Dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre, une démarche spécifique est en cours d'étude avec un artiste designer : il s'agit de réaliser du mobilier urbain à partir de morceaux de murs (carottage).

Cette démarche a plusieurs vertus :

- Elle permet une **économie de ressources** en éviter d'acheter du mobilier urbain neuf (objectif environnemental)
- Elle valorise l'histoire du site et son **passé industriel** (objectif symbolique)

## 2.5 LA TENUE DE LA QUALITE DANS LE TEMPS

Afin de tenir ces objectifs de qualité dans le temps, Pévèle Carembault mobilisera l'architecte-urbaniste coordonnateur (mandataire de l'étude de MOE) à l'échelle de chaque lot pour :

- Réaliser une **fiche de lot** qui déclinera – à l'échelle d'un ensemble bâti – les préconisations générales du Cahiers de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagère et environnementale
- Assurer une **mission de suivi et de conseil** qui se traduira par des réunions de partage aux temps clés de la conception du projet avec le maitre d'ouvrage et le maitre d'œuvre de l'opération bâtiminaire.

**Ces outils et cette gouvernance sont des conditions de succès**, en parallèle du règlement, pour assurer des projets de qualité qui prennent en compte les spécificités et l'équilibre financier de chaque programme.

## 2.6 COUT ESTIMATIF DU PROJET

### Prévisionnel des dépenses liées aux aménagements extérieurs (janv. 2025)



|                              | VRD /<br>ASSAINISSEMENT | AMENAGEMENTS<br>PAYSAGERS | TOTAL ESPACES<br>EXTERIEURS<br>HORS ENERGIE | VOLET ENERGIE  |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|--|
| <b>CŒUR ACTIF</b>            | 4 293 658 €             | 1 381 773€                | <b>5 675 431€</b>                           | CHOIX N° 1<br><b>4 176 000€ HT</b><br>(BETEG)<br>ou<br>CHOIX N° 2<br><b>3 716 400€ HT</b><br>(Réseau de chaleur)<br>+<br><b>3 100 000 € HT</b><br>(Photovoltaïque) |
| <b>BOUCLE<br/>LOGISTIQUE</b> | 7 720 680 €             | 979 054 €                 | <b>8 699 734 €</b>                          |  |
| <b>FRANGE<br/>PAYSAGERE</b>  | 351 245 €               | 1 319 105 €               | <b>1 670 350 €</b>                          |  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>12 365 583 €</b>     | <b>3 679 932€</b>         | <b>16 045 515 €</b>                         | <b>7 276 000 €</b>   |

## 2.7 UNE EVOLUTION NECESSAIRE DU

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).

Les changements de zones :



Evolutions apportées au plan de zonage

Afin d'assurer pleinement la compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme, il est nécessaire de faire apparaître la démarche et le projet de requalification du site AGFA dans les orientations du PADD.

| N° | Nature de la modification   | Objet de la modification   | Zone concernée | Documents modifiés                             |
|----|---|--|----------------|--|
| 1  | Intégration de la démarche et du projet de requalification du site AGFA dans orientations du PADD         |  | -              | PADD   |
| 2  | 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<br>Règlement<br>Rapport de présentation |

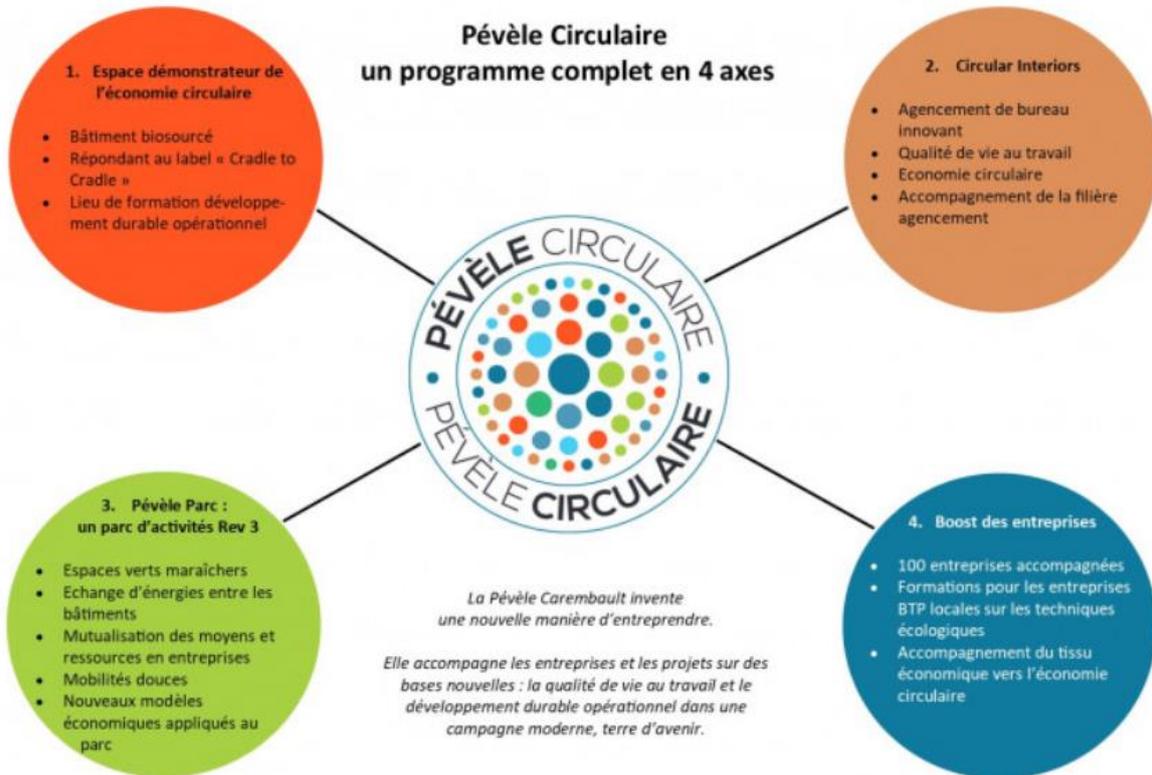
# 3 JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

## 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<sup>ème</sup> 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 800 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 naturelles 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 52%, contre 40% 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, la mise en œuvre d'un pôle alimentaire territoriale.***

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

## 3.2 ARTICULATION AVEC LES PLANS 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 SRADDET 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  | Publié le 11/07/2025 |
|---|--|----------------------|
| Axe : Garantir les grands équilibres du développement   |  |                      |
| <p><b>La trame urbaine</b></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 28 % sur le site AGFA existant à 27% dans le cadre du projet dont s'ajoute 6 % de toiture végétalisées. Parallèlement, les espaces de plaines terres passent de 18% à 28%.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="464 645 861 1243"> <p><b>SITE AGFA EXISTANT</b><br/>16,84 ha</p> <p>EMPRISE PERMÉABLE 48%<br/>EMPRISE IMPERMÉABLE 52%</p> </div> <div data-bbox="970 645 1367 1243"> <p><b>SITE AGFA PROJET</b><br/>16,84 ha</p> <p>EMPRISE PERMÉABLE 60%<br/>EMPRISE IMPERMÉABLE 40%</p> </div> </div> |                      |
| <p><b>Assurer un développement compatible avec la préservation de la ressource en eau</b></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><b>L'Armature verte et bleue</b></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"> <li>▪ Maintien et reconquête de la biodiversité ;</li> <li>▪ Gestion des eaux pluviales ;</li> <li>▪ Gestion des microclimats urbains (notamment les phénomènes d'îlots de chaleur) ;</li> <li>▪ D'amélioration du cadre de vie et création d'aménités pour les habitants ;</li> <li>▪ D'amélioration de la qualité de l'air.</li> </ul>   |                      |
| Axe : Accessibilité du territoire et fluidité des déplacements                                |  |                      |
| <p><b>Orientations relatives à la fluidité interne du territoire</b></p>                      | <p>Le site bénéficie d'une localisation privilégiée aux abords de la départementale et d'une proximité avec le centre-ville de Pont-À-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>  |                      |



|   |   |
|---|---|
|   | Les stationnements seront gérés par foisonnement sur le site et des n... à proximité du cœur actif du projet.   |
| <b>Répondre aux besoins en habitat dans une dynamique de solidarités</b>      |   |
| <b>Assurer les parcours résidentiels par une offre adaptée et diversifiée</b> | 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.   |
| <b>Axe : Se mobiliser pour l'économie et l'emploi de demain</b>               |   |
| 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

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**. Le quartier sera aménagé avec une **forte préoccupation architecturale, paysagère et environnementale**, pour que ce **lieu de travail soit aussi un lieu de vie**.

|   |  | <i>Quelques indicateurs :</i>   |
|---|--|---|
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En recherchant, dès la phase amont, à <b>optimiser l'occupation du sol</b> à travers des <b>partis-pris forts</b> qui ont nécessité une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (qui fait actuellement l'objet d'une <b>procédure de déclaration de projet</b>) et qui permettent de <b>désimperméabiliser le site</b> :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mutualisation du stationnement</li> <li>○ Mixité programmatique</li> <li>○ Augmentation des hauteurs de construction, réductions des reculs...</li> </ul> </li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aujourd'hui, 44% du site est imperméable. Les travaux permettront de réduire ce taux à 37%</li> <li>• 700 places de stationnement mutualisés</li> <li>• 110 places de stationnement vélo</li> </ul>  |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cette désimperméabilisation laisse de la place pour :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Etablir gestion intégrée des eaux pluviales</b> : un réseau de noues et de bassins de rétention permettra d'infiltrer l'eau pour éviter au maximum le rejet dans le réseau</li> <li>○ <b>Aménager des espaces paysagers qualitatifs, respectueux de la biodiversité et qui améliorent le cadre de vie</b> : mise en place de différents milieux (zones forestières, les lisières, les noues et les grands espaces de pelouses) qui sont autant d'opportunité pour le développement d'une biodiversité active et saine ; démarche de « gestion différenciée », les modes de gestion doux ; mise en place de panneaux pédagogiques afin de sensibiliser les usagers...</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,7 hectares dédiés à la gestion intégrées des eaux pluviales, dont 1,7 hectares uniquement dédiés aux noues et bassin (milieux « humides »)</li> <li>• 4,1 hectares d'espaces verts de type prairie (milieux « secs »)</li> <li>• 1 km de frange paysagère, réserve de biodiversité</li> <li>• Pas plus de 10% de plantations d'espèces non locales, dans le cadre d'une démarche test d'adaptation au changement climatique</li> </ul> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En <b>développant les énergies renouvelables</b> sur le site pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et baisser les charges des occupants : réseau de chaleur, panneaux photovoltaïques...</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus de 710 arbres plantés</li> <li>• 50% des toitures équipées de panneaux photovoltaïques, soit la consommation annuelle de 240 foyers</li> </ul>  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En <b>conservant une partie des bâtiments existants</b> pour les réhabiliter</li> <li>• En <b>utilisant les matériaux issus de la déconstruction</b> des bâtiments du site pour réduire l'impact carbone</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 39 700 m<sup>2</sup> de surfaces de bâti conservés (60%)</li> <li>• 15 000 m<sup>3</sup> de béton concassé des bâtiments déconstruits pour servir en structure de voiries</li> <li>• 54 fermes métalliques récupérées</li> <li>• Plateforme de réemploi de 3 700m<sup>2</sup> au service du projet.</li> </ul>   |

**Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq répond aux stratégies énoncées dans le PCAET.**

### 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   | Les modifications sont portées sur la zone UE actuelle du document d'urbanisme. L'objectif est de favoriser le renouvellement urbain et la reconversion du site d'Agfa Gevaert.<br>Le projet intègre un parti pris écologique laissant une large place à la biodiversité au travers des aménagements paysagers prévus.  |
| L'urbanisation multifonctionnelle à dominante d'habitat                               | Le projet n'intègre pas une programmation de logements. Par conséquent, il n'est pas directement concerné par cette orientation.<br>Néanmoins, le projet et le nombre d'emplois qu'il va générer participera à l'atteinte de l'objectif démographique du projet de territoire.  |
| Le développement des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales | 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.<br>Le projet est donc en parfait accord avec la vision de l'aménagement du territoire inscrite au sein du PADD.   |
| La mise en valeur du cadre de vie   | 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.<br><br>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. |

***Le projet du site d'Agfa à Pont-À-Marcq est compatible avec les orientations du PADD. Néanmoins, afin d'assurer pleinement cette compatibilité, il est nécessaire de faire apparaître la démarche et le projet de requalification du site AGFA au sein de l'orientation concernant le développement des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales du PADD.***

# 4 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

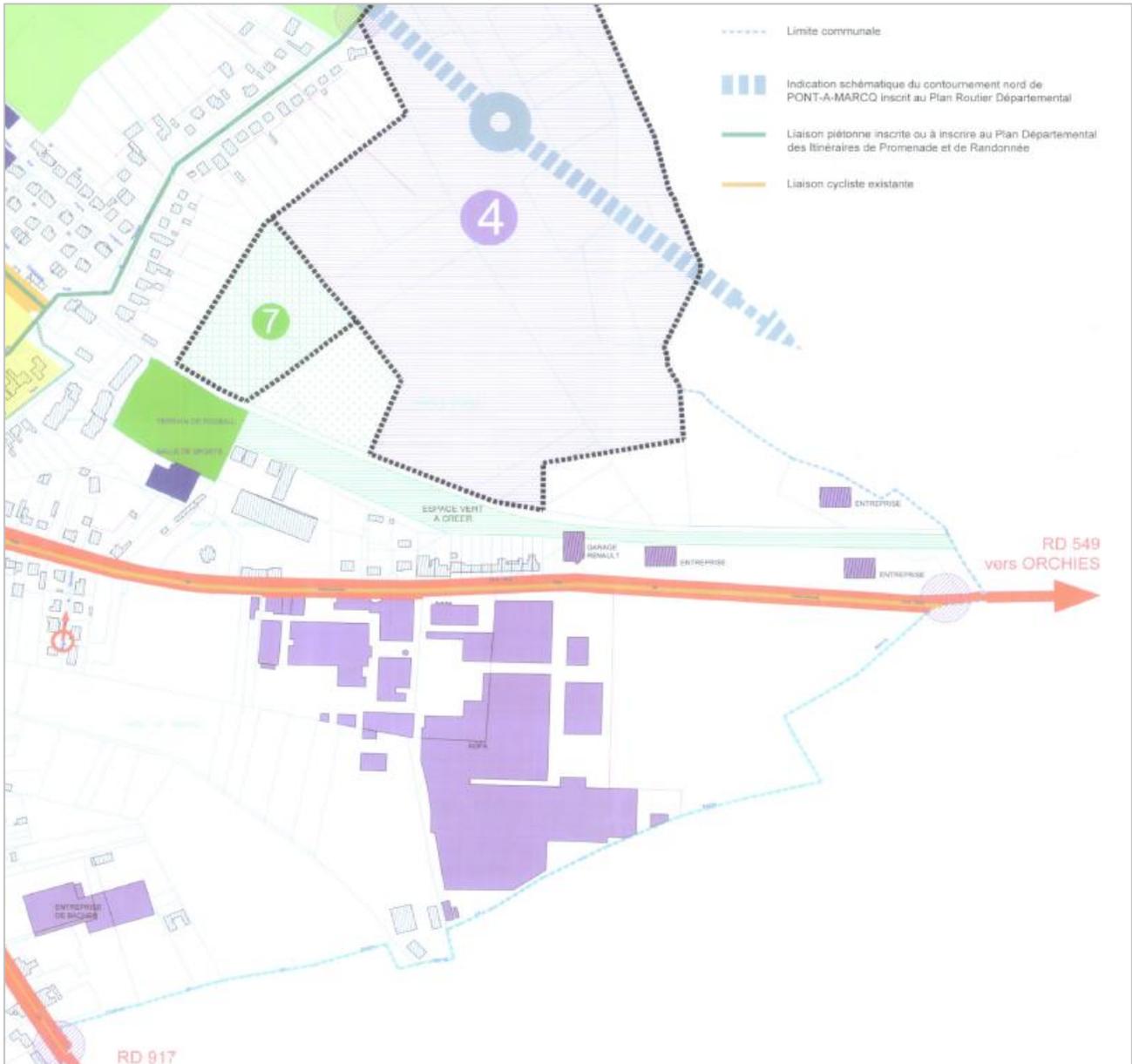
La liste des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLU est présentée ci-dessous :

| N° | Nature de la modification   | Objet de la modification   | Zone concernée | Documents modifiés                             |
|----|---|--|----------------|--|
| 1  | Intégration de la démarche et du projet de requalification du site AGFA dans orientations du PADD         |  | -              | PADD   |
| 2  | 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<br>Règlement<br>Rapport de présentation |

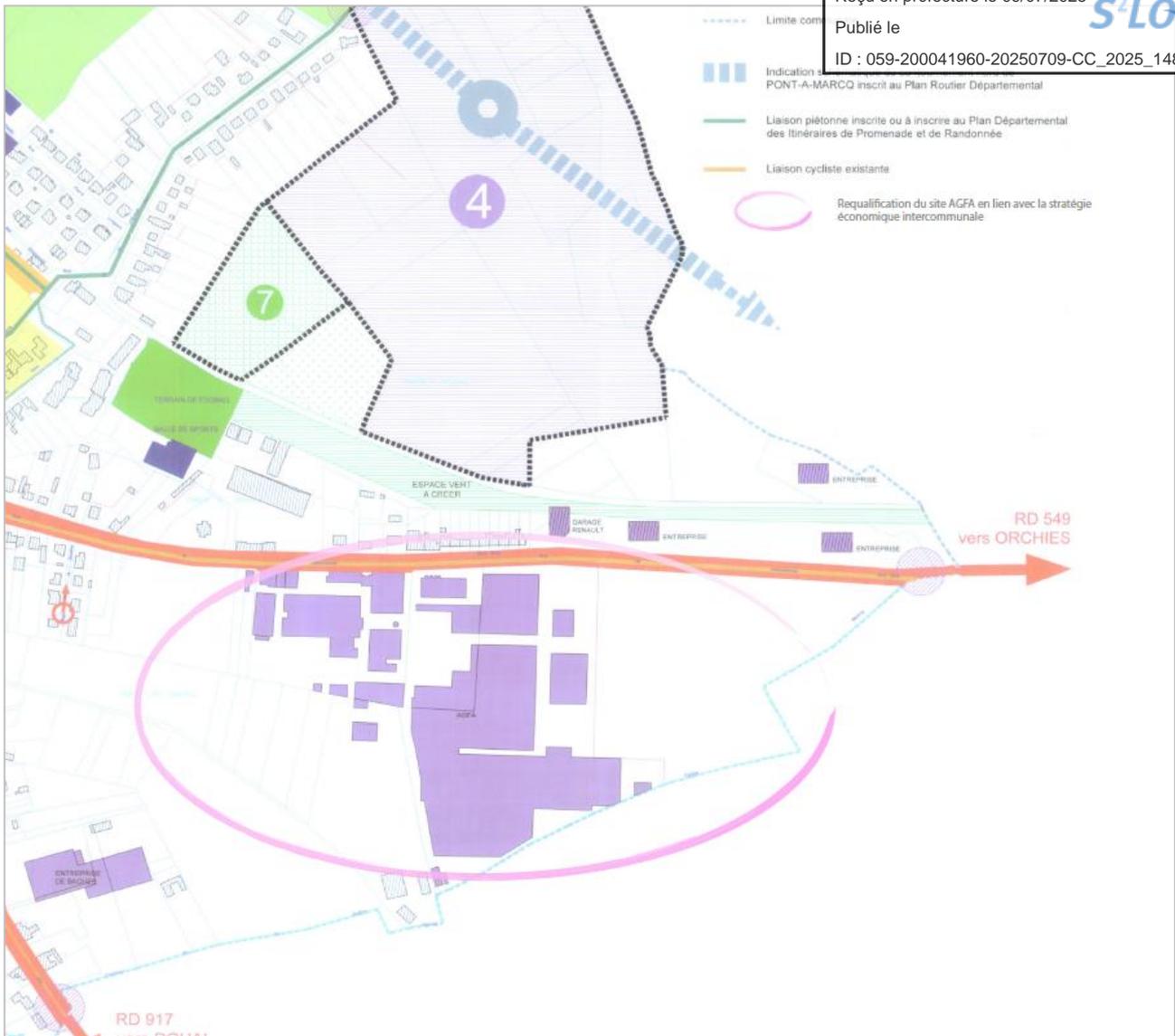
# 4.1 ÉVOLUTION DU PADD

## 4.1.1 Point de modification N°1

La cartographie du PADD est modifiée de la façon suivante afin de faire apparaître le projet de requalification du site AGFA.



*Extrait du PADD avant procédure de mise en compatibilité du PLU*



Extrait du PADD Après procédure de mise en compatibilité du PLU

### **3) Développer les activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales**

La commune de PONT-A-MARCQ a pour **troisième objectif de permettre un développement des activités industrielles, artisanales et tertiaires.**

L'esprit qui anime PONT-A-MARCQ réside dans l'équilibre entre les zones à urbaniser à des fins d'habitat ou à des fins d'activités économiques et la protection des espaces naturels.

Il y a une forte demande d'entreprises locales qui veulent s'agrandir, ou qui veulent venir à PONT-A-MARCQ.

La commune de PONT-A-MARCQ a parmi ses objectifs, la volonté de permettre un développement des activités industrielles, artisanales et commerciales dans deux zones bien délimitées, aux entrées de ville sur la R.D. 549. Cet objectif d'extension urbaine à dominante économique de la commune de PONT-A-MARCQ correspond aux orientations du Schéma Directeur de LILLE METROPOLE. Ces zones d'urbanisation future à des fins d'activités se situent au lieu-dit « Partie d'Orchies », et au nord de la R.D 549, à l'entrée Nord-ouest de la commune.

Cet objectif d'accueil d'activités parfaitement localisées, repose sur une logique visant pour l'ensemble du territoire communal, à accepter des activités dont les nuisances, le bruit et les pollutions de toute nature sont maîtrisées.

La cessation de l'activité d'AGFA GEVAERT laisse derrière elle une friche industrielle de plus de 10 hectares. Le devenir du site est donc un élément clé à appréhender dans le cadre de l'aménagement du territoire.

En lien avec sa stratégie économique intercommunale, l'EPCI souhaite donc faire de ce secteur une zone d'activités économiques tournée vers « l'alimentation de qualité et environnementale ». De plus, le site est l'occasion d'apporter des solutions pour les services administratifs et techniques de l'EPCI.

Le PLU devra ainsi permettre la reconversion du site en mobilisant le foncier situé à proximité et les prescriptions réglementaires nécessaires en lien avec les études urbaines conduites par la CCPC.

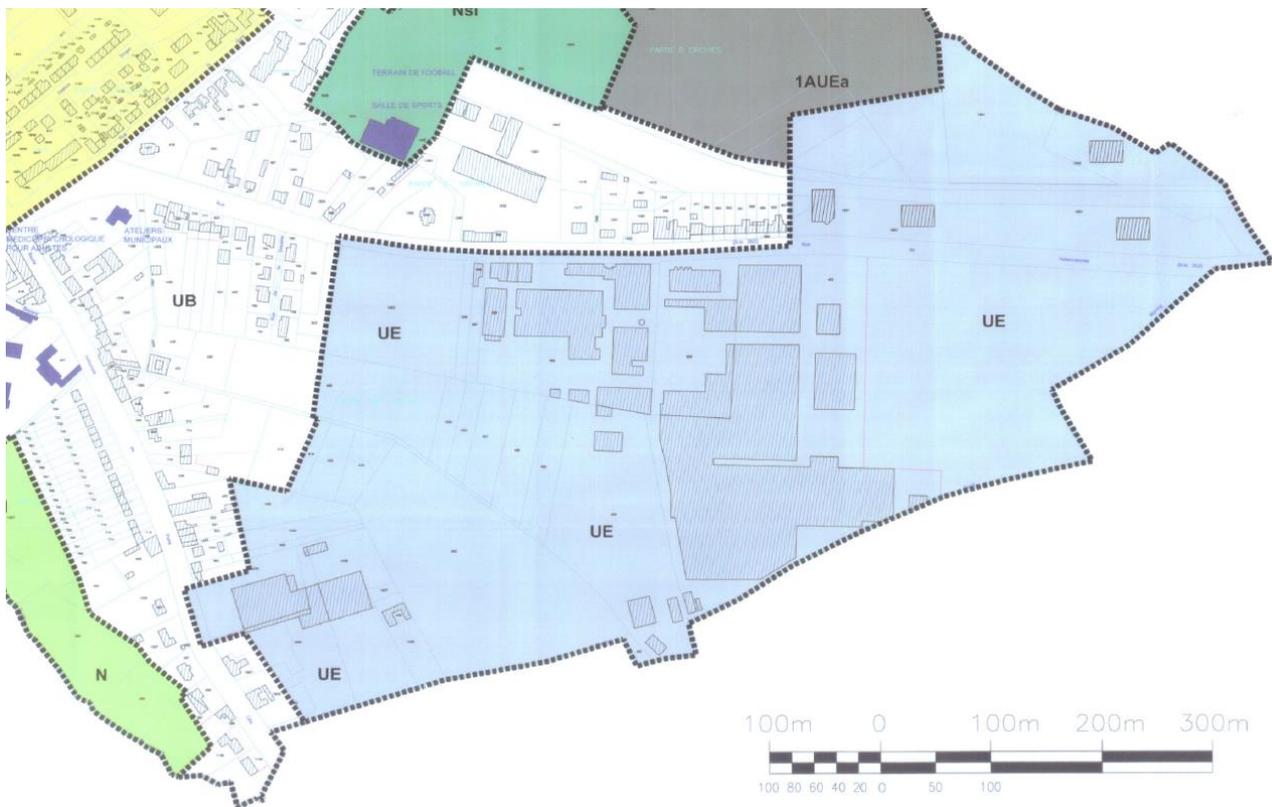
Cet aménagement devra également s'inscrire dans les objectifs de qualité définis dans le cadre de la labellisation REV3.

## 4.2 ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

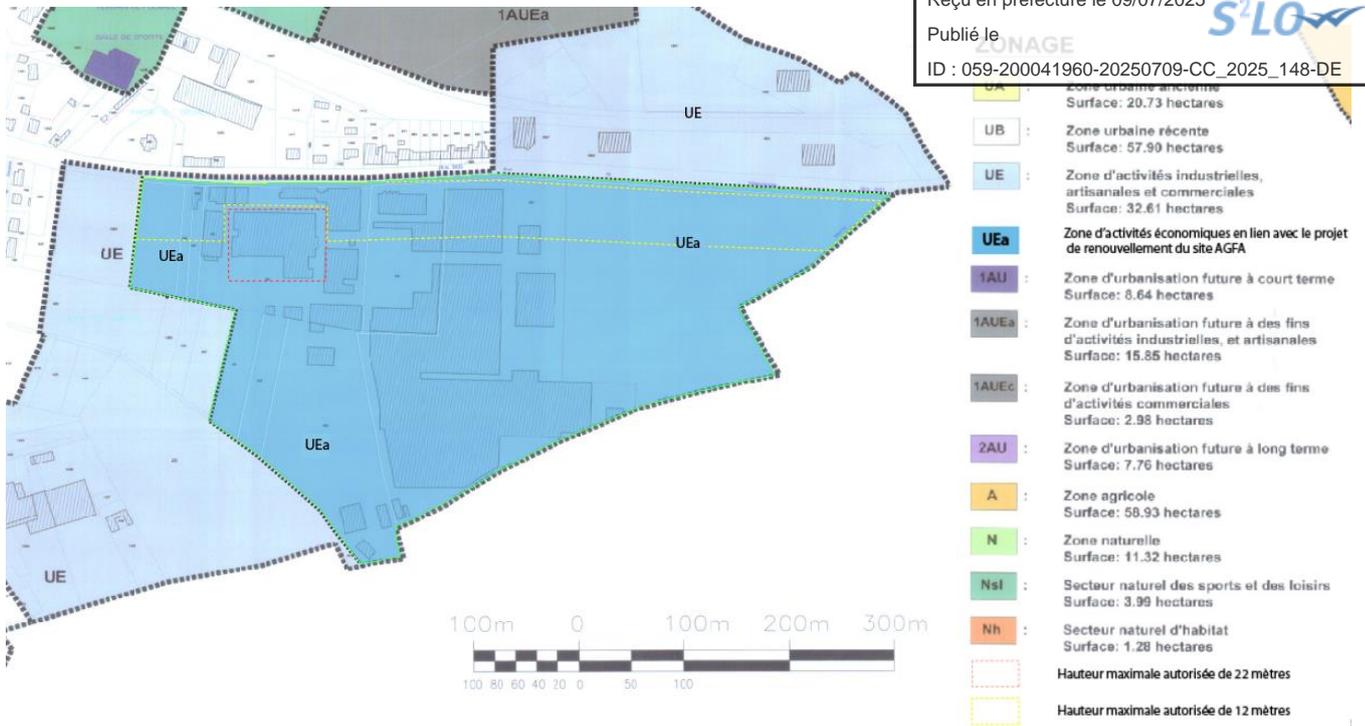
### 4.2.1 Point de modification N°2

Le point de modification a pour effet le passage en secteur « **UEa** » des parcelles AD 103, 104, AD105, AD106, AD107, AD 108, AD 109, AD113, AD114 d'une superficie de 15.33 ha actuellement classées en zone « **UE** ».

**NB** : La superficie du changement de zonage est supérieure (16.16 ha) à l'emprise parcellaire car reprend une partie de la voirie de la D2549.



*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*

## 4.3 ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés.

### 4.3.1 Point de modification N°2

Le chapeau de la zone UE sera complété en précisant l'ajout du secteur UEa.

Le secteur UEa constitue une zone d'activités économiques en lien avec le renouvellement du site AGFA GAVAERT.

Ce site repose majoritairement sur un ancien site d'activité industrielle, identifié dans la base de données BASOL, informant sur la présence potentielle de pollution des sols. La maîtrise d'ouvrage, via des études de sol complémentaires, s'engage à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle du sol et la vocation du site.

#### **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 plus, dans le secteur UEa, sont admis :

- les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux activités suivantes : constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (théâtre, etc...), hébergement hôtelier, bureaux, commerces et activités de services (restauration, sport, etc...) à l'exception des cinémas.
- Les entrepôts sont autorisés sous réserve d'être en lien avec les activités de production programmées sur le site et/ou en lien avec des installations d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations permettant le déploiement d'un réseau de chaleur.

## **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 des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée :

- Soit en limite d'emprise des voies publiques.
- Soit en limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ce recul peut être supérieur à 1 mètre uniquement pour répondre à des contraintes réglementaires et sécuritaires (DECI).

[...] »

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

- **Page 25**

« 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.

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 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- **Page 25**

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut, 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.»

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Page 25

«

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.

*A l'exception du secteur UEa, 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, tôle 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'imperatif technique ou règlementaire, 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...

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum sauf en cas d'obligation règlementaire et/ou sécuritaire. 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 oiseleurs  |   | Troène de Chine  |                                    |

- **Page 26**

## **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 de 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.

A l'échelle du lot privé (sauf pour les bâtiments existants), l'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée 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 places 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 bureaux, commerces et activités de services ou autres activités artisanales ou industrielles autorisées par le présent règlement :

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Construction à usage d'entrepôts :

Pour les constructions à usage d'entrepôts, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, un nombre suffisant de place de stationnement doit être prévu afin de correspondre aux besoins. »

- **Page 26**

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Afin de permettre une plus grande agilité dans la mise en œuvre du parti d'aménagement paysager d'ensemble, il est proposé de préciser la formulation réglementaire suivante :

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Sur le secteur UEa, ces plantations pourront être regroupées en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme.

Dans le secteur UEa, les dispositions suivantes sont également ajoutées :

Les espaces paysagers de pleine terre y compris ceux participant à la gestion des eaux pluviales doivent représenter au minimum 20% de l'emprise foncière du secteur UEa.

Les toitures des constructions principales devront être végétalisées si elles ne sont pas le support d'un dispositif de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque/solaire thermique...) sauf impossibilité technique démontrée sur les bâtiments existants et les toitures de type SHED.

Il est également proposé dans le cadre de la présente procédure de venir réglementer l'article 15 portant sur les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

## **ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### Dans le secteur UEa

A l'échelle de la zone, au minimum 40% des toitures devront être équipées d'un système de production des énergies renouvelables.

Les constructions y compris les réhabilitations devront prévoir dans leur conception un dispositif technique laissant la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur interne à la zone.

Dans leur conception, les constructions y compris les réhabilitations devront intégrer des dispositifs ou des aménagements favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs...

## 4.4 ÉVOLUTION DES JUSTIFICATIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION

### 4.4.1 Point de modification N°2

- 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 m<sup>2</sup>. 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 existantes ou à créer.
- 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 publique ou des voies privées existantes ou à créer

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.

Cette prescription ne s'applique pas au secteur UEa.

Cet article régleme<sup>n</sup>t 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).»

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. »

• **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                  | 108.00        |
| UBb  | -      | 4.00          | 3.22         | -                      |               |
| UC   | -      | 8.00          | 14.86        | -                      |               |
| UE   | UE     | 27.00         | 2.32         | <del>32.61</del> 16.45 |               |
| -  | UEa    | -             | -            | 16.16                  |               |
| <b>Total des zones urbaines</b>                |        | <b>79.00</b>  | <b>87.94</b> | <b>111.24</b>          | <b>108.00</b> |
| 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                   |               |
| <b>Total des zones à urbaniser</b>             |        | <b>33.00</b>  | <b>44.46</b> | <b>35.23</b>           | <b>45.00</b>  |
| NC   | A      | 63.70         | 49.44        | 58.94                  | 69.00         |
| NDa  | N      | 37.00         | 24.00        | 11.32                  |               |
| NDbB   | Nsl    | 9.30          | 16.16        | 3.99                   | 0.00          |
| -  | Nh     | -             | -            | 1.28                   |               |
| <b>Total des zones Agricoles et naturelles</b> |        | <b>110.00</b> | <b>89.60</b> | <b>75.53</b>           | <b>69.00</b>  |
| <b>SUPERFICIE DE LA COMMUNE</b>                |        | <b>222.00</b> |              | <b>222.00</b>          | <b>222.00</b> |

»

## 4.4.2 Point de modification N°1

- Page 59/60

### 3.1.3 Développer les activités artisanales et tertiaires

La commune de PONT-A-MARCQ a parmi ses objectifs, la volonté de permettre un développement des activités industrielles, artisanales et commerciales dans deux zones bien délimitées, aux entrées de ville sur la R.D. 549. Cet objectif d'extension urbaine à dominante économique de la commune de PONT-A-MARCQ correspond aux orientations du Schéma Directeur de LILLE METROPOLE.

Ces zones d'urbanisation future à des fins d'activités se situent :

- au lieu-dit « Partie d'Orchies », zone 1AUEa pour les activités industrielles, artisanales et commerciales
- à l'entrée Nord-Ouest de la commune, zone 1AUEc, pour les activités commerciales uniquement.

Le projet de territoire intègre le projet de requalification du site AGFA GEVAERT.

En effet, la cessation de l'activité d'AGFA GEVAERT laisse derrière elle une friche industrielle de plus de 10 hectares. Le devenir du site est donc un élément clé à appréhender dans le cadre de l'aménagement du territoire.

En lien avec sa stratégie économique intercommunale, l'EPCI souhaite donc faire de ce secteur une zone d'activités économiques tournée vers « l'alimentation de qualité et environnementale ». De plus, le site est l'occasion d'apporter des solutions pour les services administratifs et techniques de l'EPCI.

# 5 ANNEXE

Cf. PDF joints