

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



Partie 1
RAPPORT D'ENQUÊTE

Siège de l'enquête	Communauté de commune de Pévèle Carembault 47, avenue du Général De Gaulle 59 710 Pont-à-Marcq
Décision du président du tribunal administratif de Lille : N° E 25-009/59 du 4 février 2025	Commissaire enquêteur : Pascal DUYCK
Décision du président de la communauté de commune de Pévèle Carembault n° 2025-02 du 17 février 2025	Enquête publique du 12 mars 2025 au 4 avril 2025
Rapport établi par le commissaire enquêteur le 30 avril 2025 	

LEXIQUE

AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt (émis par la CCPC sur les orientations du projet) ;
APER : loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables ;
BASOL : BAse des SOLs pollués ;
CCPC : Communauté de Commune de Pévèle Carembault ;
CE : Commissaire Enquêteur ;
DSP : Délégation de Service Public ;
EACM : bureau d'étude de la CCPC en charge de l'étude de la pollution des sols ;
ENAF : Espace Naturel Agricole et Forestier ;
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale ;
EPF : Établissement Public Foncier ;
ERC : Eviter, Réduire, Compenser ;
HPM : Heure de Pointe du Matin ;
HPS : Heure de Pointe du Soir ;
MEL : Métropole Européenne de Lille ;
MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable ;
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial ;
PLU : Plan Local d'Urbanisme ;
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
PPA : Personnes Publiques Associées ;
RNT : Résumé Non Technique ;
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial ;
SDP : Surface De Plancher ;
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires ;
Uvp : Unité de véhicule particulier.

SOMMAIRE

1. Généralités, cadre de l'enquête.....	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Le demandeur	5
1.3. Autorité organisatrice et autorité décisionnaire.....	5
1.4. Cadre juridique et réglementaire	5
1.5. Contexte, caractéristiques et enjeux principaux du projet	6
2. Présentation du projet, ses incidences	7
2.1. Le site : localisation et contexte.....	8
2.2. Le projet d'aménagement.....	9
2.2.1. Le programme	9
2.2.2. Les principes d'aménagement	11
2.2.3. Le coût du projet	12
2.3. Situation du site au regard des risques de pollution.....	12
2.4. Les incidences du projet	14
2.4.1. Les enjeux forts	14
2.4.2. Les enjeux modérés.....	14
2.4.3. Les enjeux faibles	15
2.5. L'intérêt général du projet.....	16
3. La mise en compatibilité du PLU de Pont à Marcq	16
3.1. Les modifications apportées au PLU.....	16
3.2. La répartition des surfaces du PLU	17
3.3. La compatibilité avec les autres plans, schémas et programmes	17
4. La concertation préalable.....	18
5. Organisation et déroulement de l'enquête.....	18
5.1. Organisation.....	18
5.2. Déroulement de l'enquête.....	19
5.2.1. Mesures de publicité et avis d'enquête	19
5.2.1.1. L'information légale.....	19
5.2.1.1.1. Avis dans la presse	19
5.2.1.1.2. Information et affichage	19
5.2.1.2. L'information complémentaire.....	20
5.2.2. Composition du dossier d'enquête	20
5.2.3. Registres d'enquête, adresse électronique et clôture d'enquête.....	21

5.2.4.	Les interlocuteurs de la commission d'enquête	22
5.2.5.	Activités du commissaire enquêteur avant, pendant et après l'enquête	22
5.2.6.	Comptabilisation des observations du public	23
5.2.7.	Le climat de l'enquête	23
6.	Compte rendu de la contribution publique.....	23
6.1.	Synthèse des observations du public et du CE.....	24
6.2.	L'avis de la MRAE.....	48
6.3.	L'avis des parties prenantes.....	49
6.3.1.	DDTM	49
6.3.2.	Département du Nord	50
6.3.3.	SCoT Lille Métropole.....	50
6.3.4.	CCI Lille Haut de France	50
6.4.	Synthèse des préoccupations exprimées.....	51
7.	Conclusion du rapport.....	51

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

1. Généralités, cadre de l'enquête

1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique concerne une déclaration de projet pour la requalification de la friche AGFA située à Pont-à-Marcq en vue de se prononcer sur son intérêt général emportant mise en conformité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-à-Marcq.

L'enquête de déclaration de projet ne concerne que le territoire de la commune de Pont-à-Marcq alors que le site de projet est situé également en partie sur le territoire de la commune de Mérignies. En effet la mise en œuvre du projet ne nécessite pas de mise en conformité du PLU de Mérignies.

1.2. Le demandeur

La déclaration de projet émane de la Communauté de Commune du Pévèle Carembault (CCPC) qui dispose de la compétence urbanisme par transfert de compétence de la commune de Pont-à-Marcq.

Le bureau d'étude mandaté par la CCPC est la société Verdi.

1.3. Autorité organisatrice et autorité décisionnaire

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la CCPC.

L'autorité compétente pour prendre la décision relative à la déclaration de projet et son intérêt général, emportant la mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq est le conseil communautaire de la CCPC.

1.4. Cadre juridique et réglementaire

Cette enquête est conduite dans le cadre juridique et réglementaire non exhaustif suivant :

Concernant la déclaration de projet : article L 300-6 du code de l'urbanisme relatif à la possibilité des collectivités locale de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'un programme de construction ; la déclaration d'intérêt général du projet emportant mise en comptabilité du PLU du territoire concerné.

Concernant l'évaluation environnementale du projet :

- articles R 104-28 à R 104-33 et R 153 -16 et R 153-17 du code de l'urbanisme relatifs à l'examen au cas par cas des déclarations de projet ;
- décision 2024-8142 du 20/08/2024 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) estimant que la procédure de déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU de Pont-à-Marcq n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Concernant les modalités de conduite de l'enquête publique : articles L 123-6 et suivants du code de l'environnement.

A noter donc que dans le cadre de cette déclaration de projet, la demande ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, mais que compte tenu de sa taille supérieure à 10 hectares, une demande de permis d'aménager avec évaluation environnementale sera déposée ultérieurement par le demandeur.

1.5. Contexte, caractéristiques et enjeux principaux du projet

L'usine AGFA Gevaert de Pont-à-Marcq a cessé son activité en 2020. L'activité industrielle était une activité à impact pour l'environnement et le site est répertoriée dans la BAsE des SOLs pollués (BASOL).

L'Établissement Public Foncier (EPF) des Hauts-de-France en lien avec la CCPC a acquis le site de l'usine afin d'en assurer notamment la déconstruction et la dépollution avant la restitution à la collectivité prévue fin 2025.

De son côté la CCPC a engagé la réflexion sur les 17 hectares du périmètre élargi du site industriel en vue d'y développer un projet de construction. Les terrains concernés par le projet de construction sont situés principalement sur la commune de Pont-à-Marcq et en partie sur le territoire de la commune de Mérignies.

Le site est à proximité immédiate du centre-ville de Pont-à-Marcq et du golf de Mérignies, il bénéficie d'une bonne accessibilité des axes autoroutiers A1 et A 23.

Des études de sol ont été menées afin d'obtenir une visibilité sur les interventions à mener pour rendre le site compatible avec l'usage industriel et les activités ouvertes au public. Des pollutions ont été détectées et un plan de gestion pollution a été mis en place.

Au regard des besoins du territoire de la CCPC d'offrir des espaces susceptibles d'accueillir des activités économiques, celles-ci ont été privilégiées dans la programmation. A l'inverse il n'est pas prévu d'y implanter de logements. Le projet consiste donc à aménager l'espace afin d'y accueillir à terme des activités économiques et des activités de services à la personne.

Le potentiel d'accueil d'activités est 74 300 m². L'ambition affichée est de permettre l'implantation de 800 emplois sur le site.

L'ambition du programme est de développer une zone d'activité dont la conception est engagée au titre des enjeux environnementaux :

- remise à plat de la stratégie de foncier économique du territoire en priorisant la consommation d'espaces déjà artificialisés au bénéfice d'espaces agricoles ;
- accueil d'activités centrés sur l'économie circulaire et la production alimentaire en circuit court ;
- conception orientée sur la limitation de l'artificialisation des sols, la gestion du cycle de l'eau, la production d'énergie renouvelable et les mobilités douces.

Les enjeux identifiés pour la CCPC dans le cadre de cette déclaration de projet et de la déclaration d'intérêt général sont :

- la résorption d'une friche industrielle de taille significative et polluée ;
- l'opportunité de requalifier cette friche en pôle d'activité économique au service du territoire ;
- la cohérence de la nouvelle stratégie d'offre de foncier économique sur le territoire du Pévèle-Mélantois. Le bon dimensionnement du site aux besoins du marché local constitue également un enjeu ;
- la justification d'inclure dans le projet des terres à vocation agricole, au-delà du seul site industriel ;
- la capacité du site, compte tenu du risque de pollution des sols, à accueillir des activités économiques et de services à la personne ;
- les incidences du projet sur son environnement social, humain et naturel, et en particulier pour la commune de Pont-à-Marcq celles liées au fait d'accueillir un nouveau pôle d'activité économique à proximité immédiate de son centre-ville.

Concernant le PLU de Pont-à-Marcq deux modifications sont notamment demandées :

- création d'un secteur UEa au sein du secteur UE nécessaires aux caractéristiques du projet ;
- le reclassement de zone AE et UB en zone A en vue du développement de l'activité de maraichage de proximité.

2. Présentation du projet, ses incidences

Cette présentation du projet de requalification du site AGFA et des modifications proposées du PLU de Pont-à-Marcq sont issues des documents du dossier d'enquête (notamment notice explicative, note de synthèse et résumé non technique de l'étude d'impact) complété des échanges entre le commissaire enquêteur et le pétitionnaire. Elle ne reprend que les éléments essentiels du projet.

A noter également que le projet, faisant plus de 10 hectares, fera l'objet d'une évaluation environnementale à venir. Ne seront donc repris ici que principalement les éléments à même d'influer sur la détermination de l'intérêt général du projet.

2.1. Le site : localisation et contexte

Le site du projet correspond au site d'implantation d'une usine construite en 1936, connue sous le nom AGFA, spécialisée dans la production autour de l'imagerie médicale et de la radiographie. L'usine de Pont-à-Marcq était spécialisée dans la production de plaques pour l'impression offset.

La fermeture du site a été annoncée en 2020.

Le site industriel est situé en grande partie sur la commune de Pont-à-Marcq, commune d'environ 3 000 habitants, à proximité immédiate du centre-ville le long de l'avenue du général de Gaulle. Une petite partie du site industriel se trouve sur la commune de Mérignies mitoyenne (non concernée par la déclaration de projet).

Le site objet de la déclaration de projet d'un peu plus de 17 hectares comprend à la fois le site industriel proprement dit de 11 hectares, des réserves foncières à l'Est du site (4 ha) et de terres agricoles exploitées à l'Ouest (2,15 ha).



Figure 1 : périmètre de la déclaration de projet

Les parcelles sont classées au PLU de Pont-à-Marcq en zone UE à l'exception d'une partie de la parcelle AD 115 classée en UB.

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

Figure 2 : liste de parcelles concernées par la déclaration de projet

A noter que le programme d'aménagement qui fera l'objet d'une demande de permis d'aménager ne porte que sur le site industriel et la réserve foncière située à l'Est du site. Il inclura des terrains situés sur le territoire de la commune de Pont-à-Marcq (15 ha) et Mérignies (1,9 ha).

Compte tenu de son passé industriel le site est classé dans la base BASOL. Il présente des risques identifiés et en cours d'identification de pollution. Des études de pollution spécifiques ont été menées (et présentées ci-après § 2.3) afin de caractériser les pollutions présentes, les compatibilités avec les activités envisagées et la gestion nécessaire au développement de ces activités.

2.2. Le projet d'aménagement

2.2.1. Le programme

Au regard des atouts du site : sa taille (17 ha), la proximité du centre-ville et en entrée de ville de Pont à Marcq, l'accessibilité aux axes autoroutiers (A1 et A 23), la qualité architecturale de certains éléments bâtis, le projet a été structuré autour de deux composantes principales : un ensemble « productif » et un ensemble « ouvert » au public.

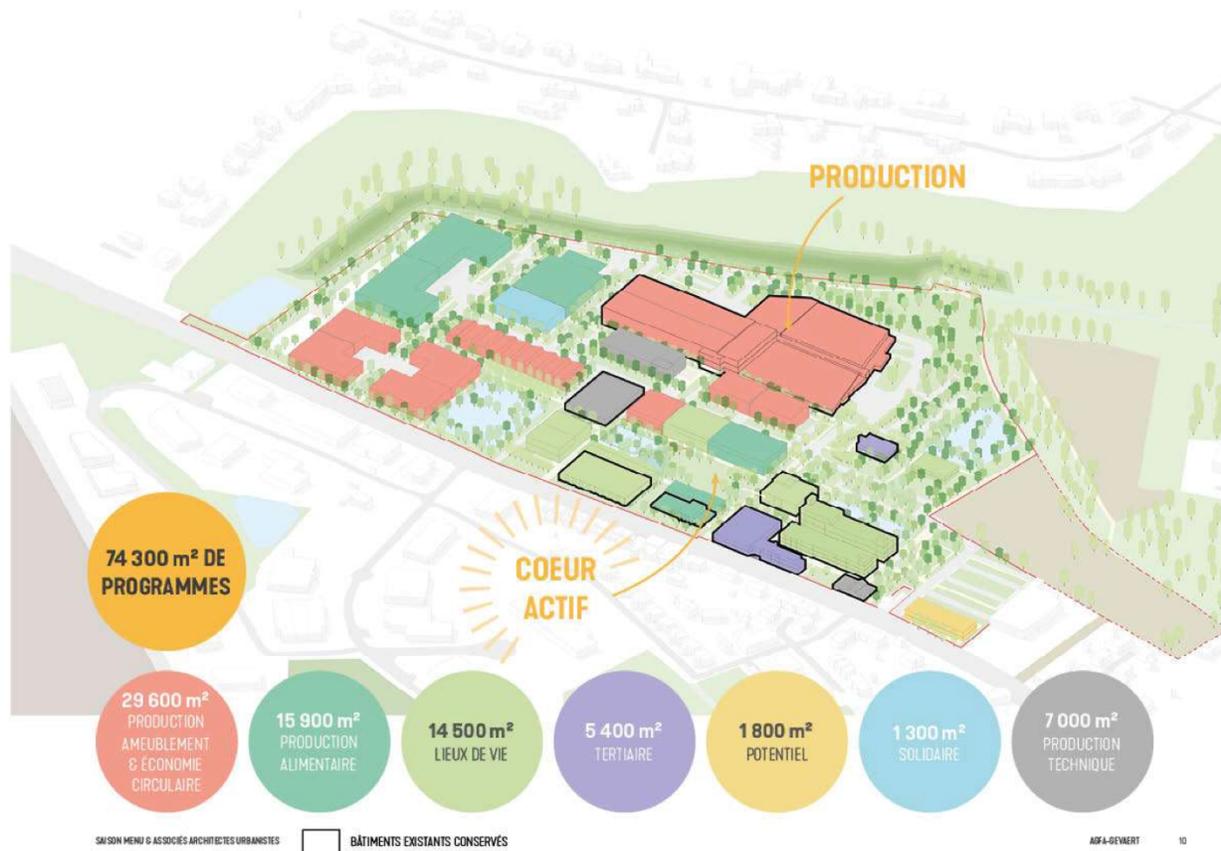


Figure 3 : le plan général d'aménagement

Au total ce sont 74 300 m² d'activités qu'il est prévu de développer répartis comme suit :

Activités	Surfaces (m ²)	Remarques
Production ameublement	29 600	
Production alimentaire	15 900	
Lieux de vie	14 500	Dont crèche et hébergement
Tertiaire	5 400	
Association et solidarité	1 300	
Technique	7 000	
Potentiel	1 800	Probablement commerce
Total	74 300	

Figure 4 : répartition des surfaces d'activité prévues (tableau CE)

L'activité productive du site est projetée autour de deux thématiques :

- les **métiers de l'alimentation**, dans le cadre du programme alimentaire territorial de la CCPC, qui s'articule notamment autour :
 - de l'implantation d'espace de maraîchage sur les terres agricoles à l'Ouest du site ;
 - d'une cuisine centrale pour les cantines des communes du territoire ;
 - d'espaces de vente.

- les **métiers de l'économie circulaire** dans le domaine du mobilier de bureau qui comprend :
 - une maison de l'agencement circulaire ;
 - une plateforme de réemploi ;
 - des entreprises de la filière de l'agencement circulaire.

L'activité de service ouverte au public, qui serait principalement localisée en front de voirie, et mettant en valeur les bâtiments présentant une grande qualité architecturale offrira :

- des espaces de restauration ;
- des espaces de loisirs ;
- des services (dont crèche et commerces) ;
- des espaces de vie extérieurs ;
- des espaces d'activité tertiaire (dont siège CCPC).

A noter que le projet n'intègre pas d'offre nouvelle de logement sur le territoire de la commune de Pont-à-Marcq.

2.2.2. Les principes d'aménagement

Avec la mise en œuvre de ce projet, la CCPC entend prendre en compte les évolutions réglementaires relative à la réduction de l'artificialisation des sols agricoles, naturels et forestiers (ENAF). A ce titre la CCPC a revu sa stratégie foncière au niveau de son territoire et a abandonné certains projets de zones d'activités, notamment celle d'Ennevelin à proximité immédiate de Pont à Marcq et de Bachy.

Les principes d'aménagement qui ont été retenus visent à développer « *un cadre de vie qualitatif et respectueux de l'environnement* » et « *un quartier d'activités du 21^{ième} siècle, 100% fertile, reposant sur une synergie entre les activités* ». Sont ainsi prévus :

- une boucle logistique poids lourds pour limiter les nuisances ;
- une frange paysagère encerclant le site et le raccrochant à la ville ;
- une optimisation de l'occupation des sols : 40 %¹ du site serait imperméabilisé contre 52% aujourd'hui grâce à :
 - la mutualisation des stationnements et quais de chargement ;
 - l'optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- des traitements paysagers et architecturaux adaptés ;
- une gestion intégrée des eaux pluviales (2,7 ha dédiés à la gestion des eaux de pluie dont 1,7 ha d'ouvrages) ;
- la mise en place d'un réseau de chaleur (géothermie) ou un réseau de chaleur et la pose de panneaux photovoltaïques (11 000 m²) et de toitures végétalisées (10 000 m²) ;
- le réemploi des matériaux issus de la déconstruction.

¹ Chiffres actualisés dans le mémoire en réponse.

2.2.3. Le coût du projet

Le coût prévisionnel de l'ensemble du projet est estimé à 144 M€ répartis comme suit :

Mobilisation des partenaires institutionnels pour co-financer les investissements

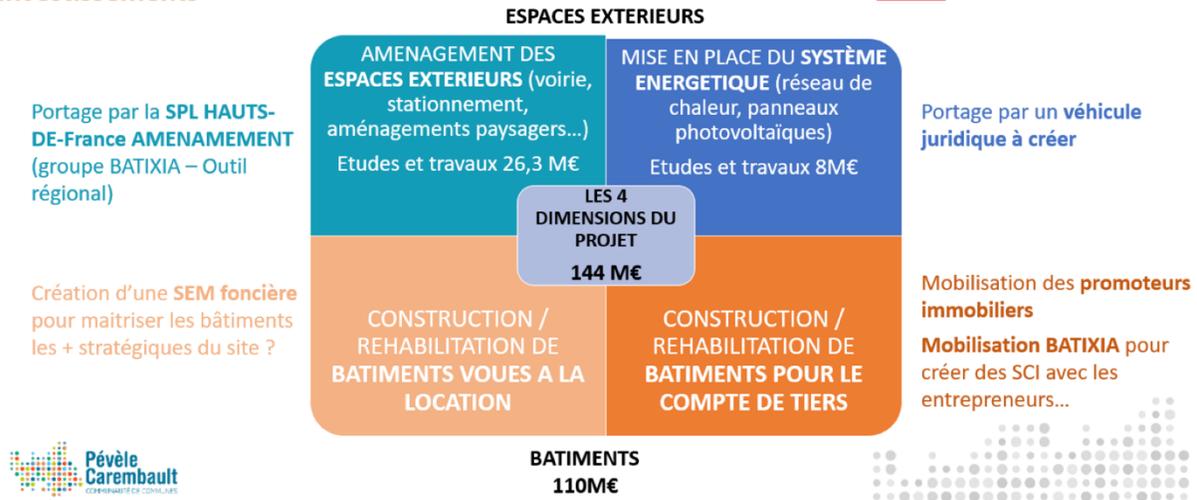


Figure 5 : coût d'investissement et aménagement

La CCPC n'a pas souhaité fournir plus de précisions sur ce budget, son calendrier de mise en œuvre et les modalités de son financement.

2.3. Situation du site au regard des risques de pollution

Au regard de l'historique industrielle du site et de son classement BASOL, une attention particulière a été menée pour évaluer les risques de pollution du site industriel et des parcelles environnantes.

L'analyse s'appuie sur des mesures dites « antérieures » menées par l'ancien exploitant et par EPF, puis sur des mesures complémentaires menées depuis août 2024 à la demande du pétitionnaire sur des secteurs n'ayant jamais fait l'objet d'investigations ou en dehors du site industriel et en fonction du projet d'aménagement.

Les résultats d'analyse sont résumés comme suit dans le résumé non technique de l'étude d'impact du dossier d'enquête :

Pollution des sols	Fort	<p>Les résultats d'analyses ont mis en évidence :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Au droit des parcelles agricoles alentours (investigations réalisées par EACM en août 2024) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un spot en argent au droit de l'échantillon F12 (0-0,5) avec une teneur de 24 mg/kg ; ○ La présence d'argent au droit des échantillons F13 (0-0,5) et F20 (0-0,5) avec des teneurs de 2,4 et 1,3 mg/kg ; ○ La présence de nickel sur l'échantillon profond F18 (1-2) avec une teneur de 100 mg/kg ; ⇒ Au droit de l'ancien site AGFA : <ul style="list-style-type: none"> ○ Un impact en hydrocarbures non volatils au droit de la paroi Sud de la fouille S24 d'une teneur de 2 900 mg/kg ; ○ Une source concentrée de pollution en métaux lourds au droit du parking Nord-Ouest (sondages S11 et S12, investigations réalisées par EACM en décembre 2024) avec des teneurs maximales en antimoine, en cuivre, en plomb et en zinc de 120, 980, 3 200 et 6 200 mg/kg ; ○ Un spot en cadmium au droit des remblais de surface du sondage S6 avec une teneur de 15 mg/kg (investigations réalisées par EACM en décembre 2024) ; ○ Un impact en argent au droit de l'échantillon S7 (0,1-1) avec une teneur de 2,1 mg/kg (investigations réalisées par EACM en décembre 2024) ; ○ Un spot en trichloroéthylène dans les remblais de surface du sondage S1 avec une teneur de 4,7 mg/kg (investigations réalisées par EACM en décembre 2024) ; ○ Un impact en chrome au droit des sondages S6 et S6a (investigations réalisées par Kaliès en 2004) avec des teneurs respectives de 154 et 149 mg/kg ; ○ Un impact diffus en HCT et en HAP. <p>La présence de composés volatils dans les gaz du sol.</p>
---------------------------	-------------	--

Figure 6 : synthèse des résultats d'analyse de pollution

A noter d'une part, que les nouvelles investigations ont permis de déceler de nouvelles sources de pollution qui n'avaient pas été décelées lors des campagnes de sondages antérieures et d'autre part que des sources de pollution ont été observées sur des secteurs à vocation agricole qui n'avaient jamais fait l'objet d'exploitation industrielle. Des mesures complémentaires devraient être menées au fur et à mesure des démolitions sur le site.

Un plan de gestion des pollutions nécessaire au projet est mis en place pour la phase travaux et la phase exploitation.

Au regard de ce diagnostic et du plan de gestion il est conclu à « *la comptabilité sanitaire du site avec un usage tertiaire avec possibilité d'accueil du public, y compris la création d'une crèche et avec un usage de verger au droit des zones envisagées* ».

2.4. Les incidences du projet

Afin d'éclairer sur l'intérêt général du projet le commissaire enquêteur a sollicité le pétitionnaire afin qu'il complète le dossier soumis à enquête d'une analyse des incidences du projet. A cette fin le dossier a été complété par le résumé non technique de l'étude d'impact produit dans le cadre de la préparation de l'évaluation environnementale à venir.

2.4.1. Les enjeux forts

Les thématiques analysées ayant un **enjeu fort** sont les suivantes :

L'occupation des sols :

- l'impact est jugé positif pour :
 - la réutilisation d'une friche industrielle, la dé-imperméabilisation partielle du site (de 48 % à 60 % perméable)
 - la non-consommation d'espace agricole (abandon de zones d'activité sur le territoire) ;
 - le circuit court en production alimentaire pour les agriculteurs locaux.
- l'impact est jugé négatif au regard de la consommation d'espaces à usage agricole intégrés au projet.

La pollution des sols : cf. ci-dessus § 2.3

L'hydrogéologie :

- pollution potentielle des eaux souterraines en lien avec la pollution rencontrée des sols ;
- vulnérabilité de la ressource en eau aux pollutions diffuses ;
- la gestion des eaux pluviales compte tenu la perméabilité des sols.

Le diagnostic écologique :

- habitats particulièrement favorables à la faune sur la prairie de fauche et sur les friches herbacées ;
- la présence de quelques pieds d'Orphys abeille.

L'économie :

- impact positif :
 - chantier créateur d'activité ;
 - création de 800 emplois ;
 - développement d'une offre immobilière pour les entreprises.
- impact négatif modéré lié à la consommation d'espace agricole d'une parcelle d'environ 4,6 ha à l'Est du site.

2.4.2. Les enjeux modérés

Les thématiques analysées ayant un **enjeu modéré** sont les suivantes :

Paysage :

- interfaces espaces industriels et espaces résidentiels au Sud du projet ;
- entrée de ville et connexion ville-projet.

Patrimoine :

- bâtiments présentant un fort caractère patrimonial.

Documents d'urbanisme :

- modification du PLU de Pont à Marcq ;
- consommation d'espace agricoles et naturels.

Circulation et déplacement :

- les charges de trafic induites par le projet restent sous les seuils de capacité des infrastructures.

Les charges de trafic induites qui n'avaient pas été fournies dans le dossier ont été précisées dans le mémoire en réponse.

Équipements :

- programmation du site, complémentaire à l'offre existante.

Air et santé :

- augmentation des émissions de Nox de 32,8% sur l'avenue du général de Gaulle, sans dépassement des seuils réglementaires.

Nuisances sonores :

- augmentation du niveau de bruit jusqu'à 3,5 dBA, sans dépassement des niveaux sonores réglementaires.

Pollution lumineuse :

- la voie lactée est déjà presque invisible à Pont à Marcq, les activités nocturnes du site renforceront cette situation ;
- enjeu pour les espèces faunistiques.

Risques naturels :

- sols moyennement argileux ;
- zone sujette à d'anciennes tranchées de guerre ;
- potentiellement sujet à débordement de nappes.

Risques technologiques :

- canalisation de gaz naturel aux abords du site.

2.4.3. Les enjeux faibles

Les thématiques analysées ayant un **enjeu faible** sont les suivantes :

- topographie ;
- géologie ;
- hydrographie ;
- zonages réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF) ;
- trame verte et bleue régionale ;
- archéologie
- servitudes d'utilité publique ;
- population.

2.5. L'intérêt général du projet

Le caractère d'intérêt général du projet est justifié dans la notice explicative au regard de quatre critères :

- la création d'environ 800 emplois à échéance de 10 ans ;
- l'impact écologique estimé positif du projet : réutilisation maximale de bâtiments existants, recyclage de matériaux de démolition, gestion du cycle de l'eau, biodiversité renforcée, amélioration du coefficient de perméabilité du sol ;
- l'incarnation du territoire à travers les composantes du projet : qualité alimentaire en circuit court et développement de l'économie circulaire ;
- le renouvellement urbain et la réduction de la consommation d'espace agricole à l'échelle du territoire de la CCPC par l'abandon du projet de parc d'activité d'Ennevelin.

Il n'est pas fait état d'aspects défavorables pouvant contrebalancer ces éléments en faveur de l'intérêt général du projet.

3. La mise en compatibilité du PLU de Pont à Marcq

Le PLU de Pont à Marcq a été adopté en 2005 et a fait l'objet d'une modification en 2008 et d'une révision initiée en 2016. Cette dernière révision n'a pas à ce jour abouti et est toujours en cours. Il n'y a pas d'arrêt projet à ce jour.

Par ailleurs un projet de PLUi à l'échelle de la CCPC est en cours de préparation. Le calendrier prévisionnel n'est pas arrêté.

3.1. Les modifications apportées au PLU

Les modifications du PLU concernent :

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

- le reclassement en zone A d'une partie de la parcelle AD 115, classée en zone UB, pour une superficie de 0,46 ha avec modification du rapport de présentation et du plan de zonage ;

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

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

3.2. La répartition des surfaces du PLU

Les modifications apportées au PLU modifient la répartition des surfaces par une diminution des surfaces urbaines de 111,24 ha à 109,73 ha et une augmentation des surfaces agricoles et naturelles de 75,53 ha à 77,34 ha

Libellé	PLU 2005	Modification 2025
Total zones U	111,24	109,73
dont UA	20,73	20,73
dont UB	57,90	57,44
dont UE	32,61	15,01
dont UEa	0	16,16
Total zones AU	35,23	35,23
Total zones agricoles et naturelles	75,53	77,34
Total	222	222,3

Figure 6 : répartition des surfaces du PLU de Pont à Marcq (tableau CE)

3.3. La compatibilité avec les autres plans, schémas et programmes

Le projet de requalification de la friche AGFA doit se faire en cohérence avec les autres plans, schémas et programmes auquel il se réfère.

La notice de présentation analyse la compatibilité du projet avec le Sradet des Hauts-de-France, le Scot Lille-Métropole, le PCAET de la CCPC et le PADD du PLU de Pont-à-Marcq.

Plan, Programme	Compatibilité	Commentaire CE
SRADDET Hauts-de-France	répond aux directives	
SCoT Lille Métropole	répond aux orientations	<i>Le SCoT fait explicitement référence au projet de requalification du site AGFA en site économique prioritaire. Le PADD et PLU de Pont-à-Marcq n'y fait pas référence.</i>
PCAET de la CCPC	répond aux stratégies annoncées	
PADD du PLU de Pont à Marcq	compatible avec les orientations du PADD	<i>Le site AGFA n'est pas identifié comme zone de développement d'activités économiques dans le PADD.</i>

Figure 7 : analyse des compatibilités du projet (tableau CE)

4. La concertation préalable

Une concertation préalable a été menée par la CCPC en lien avec la commune de Pont-à-Marcq sur le projet de requalification de la friche AGFA. Celle-ci s'est tenue du 1^{er} avril au 1^{er} juin 2024.

Cette concertation s'est basée sur une communication sur le projet, la mise en place d'un registre numérique et la tenue d'une réunion publique.

Les observations formulées sur le registre et lors de la réunion publique ont porté principalement (cumulées) :

- sur les activités prévues au sein du projet (7 observations) ;
- sur le secteur agricole/maraichage (4 observations) ;
- la communication (6 observations) ;
- les nuisances (2 observations) ;
- le budget (1 observation).

Le bilan de concertation fait état de l'absence d'opposition forte et d'une attente de précisions et d'information sur l'avancement du projet de la part des riverains.

Il n'est pas fait état d'adaptations apportées au projet à l'issue de cette concertation préalable.

5. Organisation et déroulement de l'enquête

5.1. Organisation

Par décision n° E25 0009/59 du 5 février 2025 le président du tribunal administratif de Lille a désigné M. Pascal Duyck commissaire enquêteur en charge de conduire l'enquête publique relative à la déclaration de projet de requalification de la friche AGFA et mise en compatibilité du PLU de Pont à Marcq ; M. Jean Bernard Huyghe étant désigné suppléant.

La décision 2025_02 du 17 février 2025 prise par M. le président de Pévèle Carembault a ouvert l'enquête publique et en a arrêté les modalités. Cet arrêté :

- fixe la période d'enquête du 12 mars 2025 au 4 avril 2025 soit 24 jours d'enquête ;
- désigne le siège de la CCPC comme siège de l'enquête ;
- fixe le périmètre d'enquête à la commune de Pont-à-Marcq ;
- indique que le dossier et les registres d'enquête seront à disposition du public au siège de la CCPC et en mairie de Pont-à-Marcq ;
- indique les dates et lieux où le commissaire enquêteur tiendra ses permanences :
 - le mercredi 12 mars 2025, de 9h00 à 12h00 au siège de la CCPC ;
 - le lundi 17 mars 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC ;
 - le lundi 31 mars 2025, de 9h à 12h en mairie de Pont-à-Marcq ;
 - le vendredi 4 avril 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC ;
- décrit les modalités de clôture de l'enquête et de mise à disposition des conclusions du commissaire enquêteur ;
- décrit les mesures de publicité mises en œuvre ;
- indique que la CCPC est l'autorité compétente pour délibérer sur l'intérêt général de la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU de Pont-à-Marcq.

L'avis du commissaire enquêteur a été sollicité sur le projet d'arrêté et sur l'avis.

5.2. Déroulement de l'enquête

5.2.1. Mesures de publicité et avis d'enquête

5.2.1.1. L'information légale

5.2.1.1.1. Avis dans la presse

La CCPC a fait paraître les 24 février et 12 mars 2025 les avis d'enquête dans la Voix du Nord et Nord Eclair (annexe 1).

Note du CE : la publication du 24 février dans Nord Eclair n'a pas été fournie au CE, mais l'attestation de parution fait état des parutions au sein de Nord Eclair les 24 février et 12 mars.

5.2.1.1.2. Information et affichage

L'avis d'enquête était affiché au siège de la CCPC et à la mairie de Pont-à-Marcq ainsi que sur le site du projet à Pont-à-Marcq. Le commissaire enquêteur a demandé le déplacement d'un des panneaux d'affichage installé initialement sur le site vers un espace non construit le long de l'avenue du général de Gaulle.



Figure 8 : affichage de l'avis d'enquête sur la réserve foncière à l'Est du projet

L'avis d'enquête était également présent sur les sites internet de la CCPC (accueil et rubrique urbanisme). L'avis était visible sur le site de la commune de Pont à Marcq (rubrique actualité).

Le commissaire enquêteur a procédé à des vérifications de l'affichage et de la présence de l'avis sur le site de la commune.

Les certificats d'affichage ont été fournis et sont présentés en annexe 2.

5.2.1.2. L'information complémentaire

L'avis d'enquête a été également publiée sur divers bâtiments de la commune de Pont à Marcq : salle polyvalente, médiathèque, Espace culturel

Il convient de noter que le projet de requalification de la friche AGFA fait l'objet de la part de la CCPC d'actions de communication spécifiques, notamment à l'occasion de l'inauguration du siège de la CCPC dans l'un des bâtiments du site AGFA et d'une série de reportages vidéo sur le site internet de la CCPC (rubrique actualités) présentant le chantier de démolition d'anciens bâtiments AGFA.

5.2.2. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprenait un document relié constitué :

Pour le volet administratif :

- Avis d'enquête : 2 pages ;

- Délibération relative au lancement du projet : 4 pages ;
- Décision relative à l'arrêt de projet et bilan de la concertation préalable : 22 pages ;
- Décision relative aux modalités de l'enquête publique : 8 pages ;
- Lettre de saisine du tribunal administratif : 1 page ;
- Désignation du commissaire enquêteur : 1 page
- Avis des autorités consultées : 6 pages ;
- Avis de l'autorité environnementales : 8 pages

Pour le volet technique :

- Dossier de présentation du projet, note de synthèse, Résumé Non Technique (RNT) de l'étude d'impact, RNT plan gestion pollution : 62 pages
- Notice explicative : 116 pages
- Procès-verbal de réunion d'examen conjoint : 7 pages

Le décompte des pages a été réalisé manuellement par le commissaire enquêteur, certains documents ne présentant pas de pagination.

Le dossier d'enquête en version papier était consultable au siège de l'enquête et à la mairie de Pont à Marcq. Le dossier dans sa version électronique était consultable sur le site de la CCPC. Le site de la commune de Pont-à-Marcq renvoyait à partir de la rubrique urbanisme vers l'accueil du site de la CCPC.

Le commissaire enquêteur note que :

- le dossier est succinct sur la présentation du projet, de ses enjeux et incidences (le RNT de l'étude d'impact et le plan de gestion des pollutions ont été rajoutés à l'initiative du CE).
- le dossier dans sa version papier était difficilement manipulable et consultable celui-ci étant relié en un document unique sans pagination globale, ni indexation, ni séparation des différents documents le composant. Le commissaire enquêteur a inséré, pour faciliter l'accès du public à l'information, des post-it pour en séparer les différentes parties.
- les différentes parties des documents ne comportent pas toutes des sommaires.

5.2.3. Registres d'enquête, adresse électronique et clôture d'enquête

Des registres d'enquête ont été ouverts au siège de la CCPC et à la mairie de Pont-à-Marcq et disponibles au public aux jours et horaires d'ouverture des locaux au public.

Le public avait la possibilité d'adresser ses observations par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Une adresse électronique de messagerie a été créée afin de transmettre ses observations.

Conformément aux termes de la décision les observations enregistrées sur le registre de la mairie de Pont-à-Marcq, celles reçues sur l'adresse électronique et celles reçues par courrier ont été annexées au registre d'enquête du siège de l'enquête au fur et à mesure de leur réception. Les observations étaient également consultables en ligne sur le site internet de la CCPC.

Concernant la clôture de l'enquête et des registres d'enquête :

- Les deux registres d'enquête ont été clos le 4 avril 2025 par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence à la CCPC ;
- le dispositif dématérialisé de collecte des observations a été clos le 4 avril 2025.

Il n'y a pas eu d'observations déposées ou reçues par mail à l'issue de ce délai. Un courrier de la mairie de Mérignies a été adressée au commissaire enquêteur le 25 avril 2025 (cf. annexe 3)

5.2.4. Les interlocuteurs de la commission d'enquête

Les interlocuteurs de la commission d'enquête ont été :

- CCPC :
 - Mme Magalie Boyez – Fourmestaux cheffe de service PLUi de Pévèle Carembault ;
 - Antoine Bohin, Chef de projet PLUi ;
- VERDI : Sylvain Vigneron, ingénieur d'études.

Pour les besoins de l'enquête le commissaire enquêteur a pris contact et sollicité un certain nombre d'avis ou précisions auprès des interlocuteurs suivants :

- MRAE – collaborateur en charge de l'instruction du dossier - échange téléphonique ;
- Commune de Pont-à-Marcq : M. Hyeans, directeur général des services – pas de réponse aux sollicitations ;
- DDTM et CDPENAF : Mme Letombe, M. Lahmar – échanges téléphoniques ;
- Chambre d'agriculture : Mme Boutry, M. Lefebvre – échanges téléphoniques ;
- Département du Nord : Mme Fagot, M. Moreau – échanges téléphoniques ;
- Mairie de Mérignies : M. Dhallewyn, Maire – échange téléphonique.

5.2.5. Activités du commissaire enquêteur avant, pendant et après l'enquête

Le commissaire enquêteur s'est réuni avec la CCPC (cf. comptes rendus de réunions en annexe 4) :

- 10 février 2025 : présentation du projet et organisation de l'enquête ;
- 11 mars 2024 : présentation des incidences du projet et pollution + visite site et contrôle d'affichage ;
- 8 avril 2025 : envoi par mail du Procès-Verbal (PV) de synthèse ;

- 10 avril 2025 : réunion de remise et présentation du PV de synthèse. Le CE est venu à Pont-à-Marcq pour cette réunion programmée, mais celle-ci ne s'est pas tenue. Un accusé réception du PV de synthèse a été transmis le 11 avril 2025 au commissaire enquêteur.
- 30 avril 2025 : transmission du rapport et des conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes :

- mercredi 12 mars de 9h00 à 12h00 au siège de la CCPC : 2 visiteurs, pas d'observation ;
- lundi 17 mars, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC : 4 visiteurs ; visite de M. Foutry, président de la CCPC ; pas d'observation ;
- lundi 31 mars, de 9h à 12h en mairie de Pont-à-Marcq : 2 visites ; pas d'observation ;
- vendredi 4 avril 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC pas de visite ; pas d'observation, réception d'un courrier du président de la CCPC (cf. annexe 5).

5.2.6. Comptabilisation des observations du public

Sur la durée de l'enquête, ce sont huit personnes qui se sont présentées lors des permanences dont quatre pour des sujets hors objet de l'enquête.

Cinq observations ont été enregistrées, quatre reçues par mail (à la suite d'une visite en permanence) et un courrier du président de la CCPC remis en main propre au commissaire enquêteur à l'occasion de la permanence du 4 avril 2025.

Il n'y a pas eu d'observation enregistrée au-delà du délai d'enquête hormis un courrier du maire de Mérignies (non comptabilisée dans les contributions)

	Permanences	Mail	Courrier
Visites	8		
Observations	0	4	1

Figure 9 : comptabilisation de la contribution publique (tableau CE)

5.2.7. Le climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat. Aucun incident n'est à déplorer.

6. Compte rendu de la contribution publique

L'enquête publique relative à la déclaration de projet et mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq pour la requalification du site AGFA a peu mobilisé le public. Huit visiteurs (certains groupés) sont venus en permanence, dont quatre pour des sujets ayant trait à

la révision du PLU de Pont-à-Marcq en cours. Cinq contributions ont été enregistrées dont un courrier du président de la CCPC.

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

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

Le programme développé sur le site constitue un programme ambitieux de plus de 74 000 m² d'activités qui vient impacter l'organisation de l'accueil des entreprises sur le territoire de la CCPC. La CCPC a revu sa stratégie d'offre de foncier économique sur son territoire, néanmoins le dossier ne donne pas de justification du dimensionnement du projet d'autant que le périmètre du projet intègre des terres à vocation agricole, certes classées en zone UE, mais au-delà du seul site industriel. Un certain nombre de précisions ont été demandées sur le programme et les modalités de sa mise en œuvre.

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

Concernant les mises en conformité du PLU, un important travail de toilettage a été réalisé dans le cadre de la réunion d'examen conjoint avec les PPA. Quelques précisions ont été demandées notamment sur la question du stationnement et la compatibilité avec le ScoT, le PADD du PLU.

Le détail des observations du public et des questionnements de la commission ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire sont résumés dans le paragraphe § 6.1.

Le texte complet du PV de synthèse et du mémoire en réponse du pétitionnaire sont repris en annexe au rapport (annexe 6).

Les observations de la MRAE et des parties prenantes ainsi que les réponses apportées par le demandeur sont reprises dans les § 6.2 et § 6.3.

6.1. Synthèse des observations du public et du CE

Sont repris dans ce paragraphe les termes du procès-verbal de synthèse des observations ainsi qu'une synthèse ou des extraits des réponses du pétitionnaire. Le texte complet du mémoire en réponse du pétitionnaire sont repris en annexe 6 du rapport.

Connexions et interactions du projet avec la commune de Pont-à-Marcq

<p><u>Enoncé du thème</u> : les riverains du chemin de Molpas soulignent qu'une évolution du passage sur le chemin privé de Molpas, liée au développement des circulations douces, générerait, pour eux-mêmes et les usagers du chemin, des nuisances et des risques qu'il convient d'éviter.</p> <p>Ils émettent trois propositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - créer un accès entre la rue Nationale et le chemin de Molpas via le site Madeco ; - créer un accès entre la rue du général de Gaulle et le chemin de Molpas via les parcelles 119, 116 et 115 ; - couper l'accès au chemin de Molpas et le site du projet au droit de la parcelle 82. <p>Pouvez-vous indiquer votre réponse sur ces propositions ?</p>	<p><u>Observations</u> 3, 4, 5, 6</p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u> Dans le cadre de la présente procédure de Déclaration de Projet pour mettre en compatibilité le PLU avec le projet de requalification du site de l'ancienne usine AGFA, il n'est pas prévu de modifier le statut, ni l'usage du chemin de Molpas. Le traitement des cheminements piétons sera néanmoins étudié dans le cadre de la révision générale du PLU de Pont-à-Marcq.</p>	
<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Le commissaire prend acte que le statut et l'usage chemin de Molpas ne sera pas modifié. Le CE considère que les propositions, qui avaient déjà été formulées dans le cadre de la concertation préalable, auraient méritées une réponse dans le cadre de cette mise en conformité du PLU, les modalités de liaison du projet avec la commune constituant un élément de son intérêt général.</p>	
<p><u>Enoncé du thème</u> : Le dossier fait état d'une volonté de connexion et d'intégration entre le projet et la ville de Pont-à-Marcq. Le dossier ne présente pas de quelle manière seront assurées ces connexions et intégration notamment pour les axes de circulation douce.</p> <p>Quelles sont les modalités de circulation et les aménagements prévus pour assurer cette connexion ?</p>	<p><u>Observations</u></p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u> Au niveau des axes de mobilité douce, le projet ne modifie pas fondamentalement les conditions d'accès au site qui sera toujours exclusivement accessible via l'avenue du Général de Gaulle. Par ailleurs, le site est déjà bien raccordé au schéma cyclable mis en place par Pévèle Carembault.</p>	

Dans le cadre du projet de requalification, l'enjeu, en termes de mobilité douce est de :

- Favoriser le **déplacement en bus** :
 - o Un arrêt de bus « Gevaert » a été créé en 2024 à la demande de Pévèle Carembault. Il est actuellement desservi par 2 lignes du réseau Arc en Ciel (855 et 899).
- Favoriser les **déplacements à vélo** :
 - Les **circulations douces aménagées sur le site se connectent aux voies cyclables situées aux abords du site**. En effet celui-ci est facilement accessible à vélo via l'Avenue du Général de Gaulle ainsi que la RD549 qui relie le site à la gare de Templeuve, principal pôle de transport alternatif vers la MEL.
 - La qualité des aménagements paysagers de la « frange paysagère » fera de cet axe un **itinéraire alternatif de mobilité douce** mais également un espace de promenade pour des familles, les salariés (agrès sportifs, panneaux d'information sur la biodiversité présente...).
 - Plusieurs **solutions de stationnement des vélos** ont été imaginées pour répondre aux besoins des usagers (les stationnements de longue durée seront plutôt positionnés dans le grand parking vélos ou les locaux vélos protégés et sécurisés tandis que les arceaux vélos seront plutôt utilisés pour les stationnements de courte durée). Plus de 110 vélos pourront ainsi stationner sur le site.

→ **Le projet ne modifie pas l'adressage du site sur l'avenue du Général de Gaulle qui bénéficie déjà d'aménagements cyclables. Toutefois, le projet a veillé à intégrer des liaisons mode doux à l'échelle du site et la frange paysagère apporte une dimension récréative et naturelle.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note que les aménagements prévus sont situés majoritairement au sein du site et qu'il est prévu peu d'aménagement de liaison entre le site et la commune.

Enoncé du thème : le dossier affiche la volonté de constituer un quartier ouvert destiné à répondre aux besoins des habitants de Pont-à-Marcq. Il est indiqué dans la synthèse des impacts que la programmation du projet permettra de réduire le trafic dans le centre-bourg en permettant des achats au sein du projet. Cette logique ne risque-t-elle pas de nuire à l'attractivité du centre-bourg et de venir à contre-courant de la volonté d'intégration du projet avec la ville de Pont-à-Marcq ?

Observations

Réponse du porteur de projet

Le **développement commercial de notre territoire est régi par le SCOT** de Lille Métropole qui considère que l'appareil commercial est suffisant sur le territoire de Pont-à-Marcq, au regard du statut « ville-relais » de la commune.

Par ailleurs, la Ville de Pont-à-Marcq est engagée avec la Région dans un dispositif de revitalisation de son centre-bourg.

C'est pourquoi **la programmation sur le site AGFA s'envisage en complémentarité et non en concurrence de l'offre commerciale existante sur le centre-ville** (boulangeries, opticien, pharmacie, commerces de bouche) et l'entrée de ville (5 cellules commerciales de « Place au marché ») au risque de fragiliser le commerce existant.

Pour assurer cette complémentarité, il s'agit :

- De **favoriser les connexions cyclables** entre le site et le centre-ville et l'entrée de ville (cf. ci-dessous)
- De **créer des partenariats avec les commerces existants** pour apporter tout de même des réponses aux besoins des 800 emplois sur le site (un système de points de vente par exemple peut être imaginé) afin de proposer une offre de proximité et éviter les flux automobiles vers le centre-ville.
- De réserver les activités commerciales sur le site aux domaines suivants :
 - Les **activités de restauration pour les besoins du site**, indispensable au développement d'un espace de convivialité sur le cœur actif
 - Une **offre commerciale différenciante tournée vers l'économie circulaire** (boutique thématisée de seconde main, produits transformés par les associations type Repair café...)
 - L'offre alimentaire seulement si elle est **adossée à une activité de production et si elle n'est pas en concurrence avec le commerce de centre-ville**

Afin de veiller à l'équilibre de l'offre commerciale à l'échelle de la commune, la Ville de Pont-à-Marcq est associée aux arbitrages sur les orientations programmatiques du site.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

La mission a été réalisée conformément à la méthodologie nationale de gestion des site et sols pollués du Ministère en charge de l'environnement ainsi qu'à la norme X 31-620 3 2 en vigueur, relative aux prestations de services dans le domaine des sites et sols pollués pour la prestation « PG : Plan de gestion dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou d'aménagement d'un site ».

Concernant les **PFAS**, sur le plan méthodologique et documentaire, EACM a analysé la situation du site AGFA.

En premier lieu, ils sont utilisés depuis les années 1950 pour leurs propriétés antiadhésives, résistantes aux fortes chaleurs et imperméabilisantes.

Ainsi, ils ont été/sont utilisés dans les activités industrielles du textile (vêtements imperméables), les poêles, les mousses, les revêtements antiadhésifs, les poudre d'extincteurs, etc...

D'après l'ensemble des documents que nous avons pu consulter et les compléments à l'étude historique que nous avons pu effectuer, **nous n'avons pas retrouvé d'indices permettant d'affirmer que les PFAS auraient pu être utilisés dans le process AGFA.**

En deuxième lieu, lorsque nous recherchons le lien entre une activité industrielle et la liste des polluants à rechercher, nous utilisons la **matrice Activipoll** qui est sur le site du BRGM. Nous vous mettons le lien de la recherche ci-après : <https://ssp-infoterre.brgm.fr/fr/bd-activipoll/recherche>

Pour l'**activité de fabrication de produits photographiques**, l'**indice de confiance est de 1/5 pour les PFAS, 1 étant « envisageable » et 5 « très probable ».**

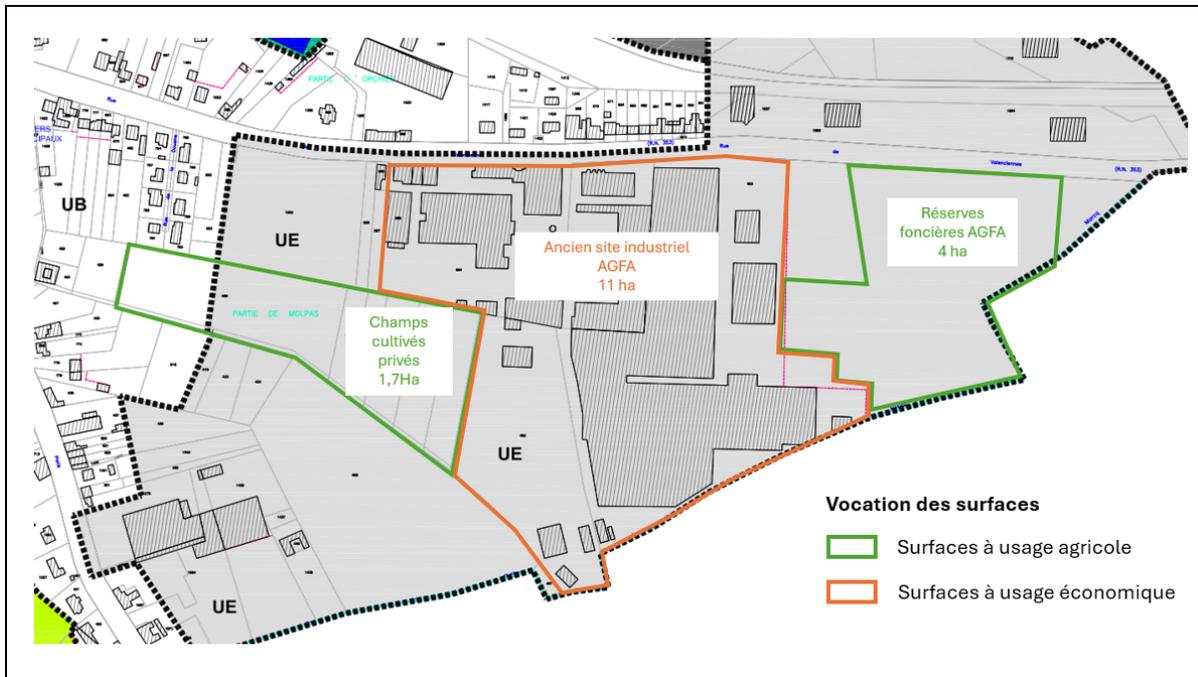
Au regard de ces résultats, **il n'y avait pas lieu de les retenir dans la suite des investigations.**

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte.

<p><u>Enoncé du thème</u> : suite à la campagne de sondage menée en 2024, il a été identifié un spot de pollution sur des parcelles non concernées par l'exploitation industrielle où est prévue l'implantation de la crèche et d'un bassin de rétention.</p> <p>Les terres agricoles, incluses dans le périmètre de la déclaration de projet situées à proximité de ce spot, n'ont pas pu être analysées compte tenu du caractère privé de ces terres.</p> <p>Le président de la CCPC a indiqué l'intention de sortir les terres concernées à savoir les parcelles 110, 111, 112 et 115 du périmètre de la déclaration de projet et de maintenir leur classement actuel au PLU.</p> <p>Concernant les parcelles 108,109 et 110 destinées à accueillir la crèche et un bassin de rétention. Il a été évoqué au commissaire enquêteur par le président de la CCPC l'intention de rechercher une autre localisation à la crèche.</p> <p>Cette intention est-elle également confirmée ?</p>	<p><u>Observation</u> 7</p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u> Nous confirmons l'intention de Pévèle Carembault de chercher des alternatives à la localisation initiale de la crèche.</p>	
<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Le commissaire enquêteur prend acte.</p>	

Projet - périmètre de la déclaration de projet

<p><u>Enoncé du thème</u> : Selon le tableau fourni page 11 de la note explicative, le périmètre de la déclaration de projet s'étale sur une superficie de 171 489 m². Il est précisé que ces parcelles sont majoritairement classées en UE à l'exception de la parcelle D115 partiellement classée en UB.</p> <p>Pouvez-vous préciser quelle est ou était la vocation de ces surfaces et les surfaces concernées, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - site industriel exploité ; - réserves foncières à vocation agricole (à l'Est) ; - terres à vocation agricole à l'Ouest. 	<p><u>Observations</u></p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u> La cartographie ci-après explicite le zonage et les usages initiaux des différents espaces du site et de ses abords.</p>	



Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte.

Projet - Programme

Enoncé du thème : le dossier dans le document « résumé non technique de l'étude d'impact » présente le programme de requalification du site AGFA comme « ambitieux en réponse à la saturation de l'offre en foncier économique » du territoire. Dans la notice explicative il est indiqué que « le territoire connaît une pénurie de foncier économique ». La décision de mise en oeuvre de la requalification du site AGFA a entraîné l'abandon du projet de Pévèle Parc (11 ha + 13,5 ha).

Au-delà des appréciations divergentes sur la situation de l'offre de foncier économique sur le territoire, le dossier ne présente pas d'analyse permettant de justifier la réalisation du programme de 74 300 m² et d'évaluer le besoin en foncier économique sur le territoire de la CCPC et dans le secteur de Pont-à-Marcq. La MRAE avait recommandé, dans son avis 2020-4749 concernant le projet Pévèle Parc, d'effectuer une analyse des besoins et un bilan de l'occupation des zones d'activités.

Pouvez-vous fournir une analyse du marché du foncier économique du territoire de la CCPC et du secteur de Pont-à-Marcq (pavé d'Orchies, zone Nord et à proximité de Pont-à-Marcq) : demandes exprimées, commercialisations annuelles, offre existante, ... et cela dans les différentes composantes du programme ?

Observations

Réponse du porteur de projet

Dans sa réponse la CCPC rappelle les spécificités du territoire en matière économique et l'analyse de la pression foncière s'exerçant sur les pôles d'activité économique en s'appuyant notamment sur les études et travaux en cours notamment dans le cadre du projet de PLUi.

La stratégie de développement économique est également rappelée. Elle s'appuie notamment sur :

- la densification des parcs d'activité ;
- la réhabilitation des friches ;
- trier et prioriser les zones d'extension économique « **Pévèle Carembault a décidé de prioriser les projets en abandonnant des projets trop consommateurs d'espaces naturels et agricoles (ENAF) : Pévèle Parc (11ha + 13.5ha), le parc d'activités de Bachy (6 hectares) soit 30,5 HA de terres préservés. »**

Justification du calibrage programmatique sur le site de l'ancienne usine AGFA

L'estimation du potentiel de développement de 74 300 m² de SDP résulte donc des éléments suivants :

- 1) La mise en évidence par les études listées ci-dessus, du **constat d'un manque de foncier** sur le territoire pour des activités de production
- 2) Les **résultats de l'AMI** (en effet, à ce stade, sur les 61 structures qui ont répondu, 9 ont été retenues. Cela représente une SDP de 24 388 m², soit **33% de pré-commercialisation**)
- 3) Au regard de ces dynamiques, **le choix a été fait d'urbaniser la partie est du site, sur 4 hectares**, correspondant à la réserve foncière en zonage UE, pour les raisons listées ci-après :
 - **Sur les aspects urbains**
 - Le choix du **fonctionnement viaire** du site, qui s'appuie sur une **boucle logistique la plus éloignée possible des habitations pour éviter les nuisances** auprès des riverains et pour préserver le cœur actif des flux véhicules.
 - La construction permettra de **reconstituer une façade sur l'avenue du Général de Gaulle** et de **raccrocher le site à l'entrée de ville** (espace commercial et TERRABUNDO)
 - Sur les 74300 m² de SDP potentiel, **32 627 m² de SDP concerne des bâtiments à réhabiliter**. Ce parti-pris permet déjà de **réduire l'impact environnemental du projet**.
 - **Economiques et financières**

Les opérations de Renouvellement Urbain sont plus lourdes et coûteuses que les opérations en extension urbaine, car elles nécessitent des dépenses de déconstruction, dépollution, remise en état des terrains. Les recettes foncières et les subventions extérieures ne suffisent pas à **équilibrer financièrement** les opérations de ce type qui sont généralement déficitaires, bien que vertueuses d'un point de vue environnemental. Toutefois, afin **d'en assurer l'acceptabilité et la reproductibilité, les collectivités doivent chercher des pistes d'optimisation permettant de réduire le reste à charge.**

L'urbanisation de la réserve foncière de 4 hectares développe davantage de SDP et permet donc :

- De **créer une continuité bâtie** pour **rapprocher le site de l'entrée de ville**
- D'offrir un **fonctionnement viaire** avec une boucle logistique qui permet **d'éviter les nuisances pour les riverains**
- D'**implanter des programmes dans des constructions neuves** qui ne pouvaient pas s'envisager dans des bâtiments existants (contraintes réglementaires, hauteurs...)

- De **rentabiliser certaines installations** (boucle logistique desservie des 2 côtés) et de **développer une masse critique permettant d'envisager la création d'un réseau de chaleur**

Il convient de **mettre en parallèle cette urbanisation des 4 hectares** avec le fait que :

- Ces **besoins sont justifiés en termes de développement économique** (cf. conclusion des études et résultats AMI) et le site AGFA permet justement de les réaliser sur **des terrains qui étaient déjà à vocation économique.**
- Sur l'ensemble du site, **2,7 hectares sont dédiés à la gestion intégrée des eaux pluviales**, ce qui permet de développer une qualité paysagère et de favoriser le développement de la biodiversité

En revoyant sa stratégie de développement économique, **Pévèle Carembault a sanctuarisé 30,5 hectares d'ENAF**, pour prioriser le site AGFA sur lequel peut se déployer une mixité programmatique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la nécessité de développer sur le territoire de la CCPC une offre de foncier économique adaptée au besoin du territoire.

Il prend note des arguments développées pour justifier le calibrage programmatique et le choix de mobiliser l'espace agricole de 4 ha situé à l'Est du site industriel.

<p><u>Enoncé du thème</u> : compte tenu de l'importance et de l'ambition du programme, sa réalisation est-elle prévue en plusieurs tranches tant pour les aménagements que pour la commercialisation ?</p>	<p><u>Observations</u></p>
--	----------------------------

Réponse du porteur de projet

Le phasage des travaux est en cours d'élaboration dans le cadre du PRO de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et infrastructures, mais il n'est pas finalisé. Il prend en compte les paramètres suivants :

- **La conservation des bâtiments existants et la stratégie de commercialisation** : Dans le cadre du projet, 10 bâtiments sont conservés sur le site. Pour limiter leur dégradation, il est nécessaire qu'ils soient rapidement réhabilités. De fait, la commercialisation sera organisée en deux phases :

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



PHASE 1

PHASE 2

La priorité portée à la viabilisation des lots : le phasage différencie les travaux de gros œuvre (terrassament, passage des réseaux, couche de forme...) des travaux de finition (voirie, bordures, aménagements paysagers...).

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note.

Enoncé du thème : la mutualisation des places de stationnement est l'un des outils mobilisés pour optimiser l'occupation du sol. Il est prévu de mutualiser les poches de stationnement entre les utilisateurs tout en étant attentif de répondre aux besoins des utilisateurs à travers un calcul de besoin sur la base de ratio de place de stationnement par surface bâtie.

Le nombre de places et la surface affectée de manière globale au stationnement ne sont pas précisés dans le dossier.

Pouvez-vous préciser le nombre de places et la surface qu'il est prévu d'affecter à celles-ci ? De quelle manière a été calculée le nombre de places nécessaires ?

Quel est le mode de répartition de ces places ? Comment pensez-vous gérer le foisonnement entre les usages professionnel et publics, les horaires de travail, déjeuner, loisirs ... ?

Quel gain estimez-vous réalisé entre le principe de foisonnement retenu et une affectation à la parcelle ?

Observations

Réponse du porteur de projet

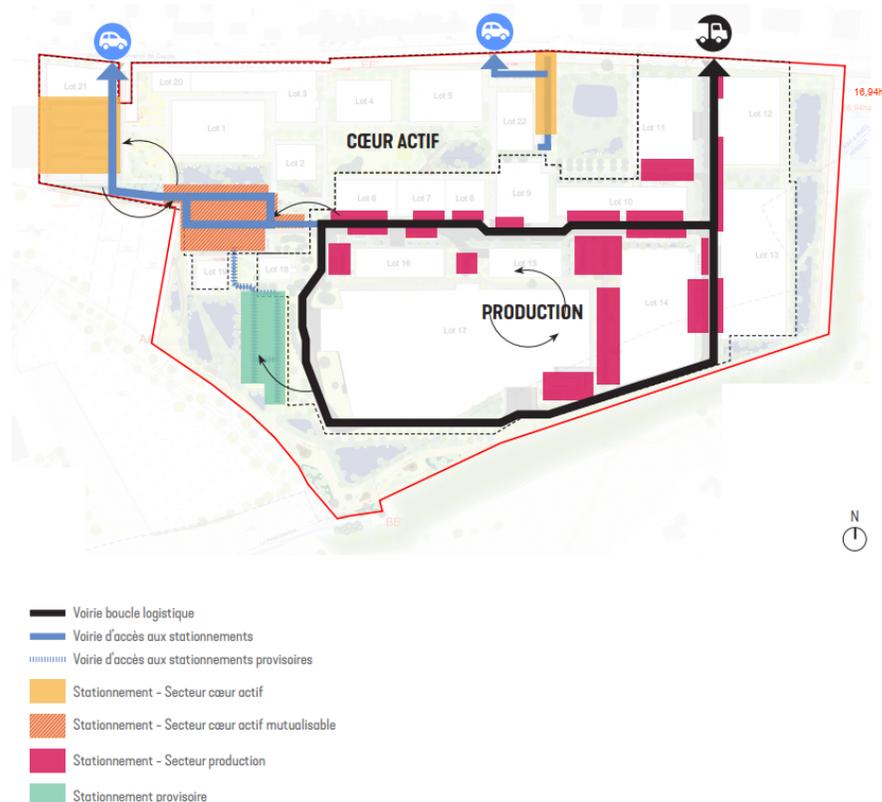
Le projet prévoit un total de 662 places de stationnement, réparties sur une surface d'environ 9 600 m². Dans un format classique, tous ces besoins sont gérés à l'échelle de chaque lot (...) **le projet aurait nécessité environ 940 places.**

De fait, le recours à la mutualisation /foisonnement permet de réduire de presque 30 % le nombre de places à réaliser, par rapport à une affectation par lot, et de faire une économie foncière de 4 000 m².

(...) Les besoins en stationnement varient en fonction des différents usages et selon le moment de la journée ou de la semaine :

- Les places occupées par les salariés en journée sont disponibles pour les visiteurs en soirée ou pour les usagers des restaurants/loisirs en dehors des heures de bureau.
- Les commerces et équipements culturels génèrent un flux plus important en soirée et le week-end, périodes où les bureaux ne sont pas utilisés.

Ce sont tous ces éléments qui nous ont permis d'affiner les besoins de stationnement et d'établir ensuite les ratios inscrits dans le règlement écrit du PLU.



Les places de stationnement seront regroupées en poches et implantées de manière homogène sur l'ensemble de site pour répondre aux différents usages.

- Dans le **secteur du cœur actif**, le stationnement sera mutualisé pour l'ensemble des programmes situés à proximité et **accessible tant aux professionnels qu'au grand public**. Par ailleurs, lors d'évènements festifs, un parking paysager provisoire sera ouvert afin de répondre aux besoins supplémentaires en stationnement.

- Le stationnement prévu dans le **secteur production** sera mutualisé à l'échelle des lots inclus dans cette zone et **réservé aux professionnels ainsi qu'aux clients**. Une signalétique sera mise en place en ce sens.

Les principes de mutualisation et de foisonnement s'appliquent aux stationnements des véhicules légers à l'échelle globale du site mais également **aux quais de déchargement et aux aires de retournement des poids lourds** pour le secteur production.

Commentaire du commissaire enquêteur :
 Le commissaire enquêteur prend note.

Enoncé du thème : le projet de requalification du site AGFA se veut exemplaire par la mise en place d'une gestion du cycle de l'eau qualifiée d'alternative. Le projet présenté dans la notice explicative affiche un objectif de passer le taux d'imperméabilisation du site de 44 % à 23 %. Dans la note de synthèse ajoutée au dossier d'enquête ce taux a été ramené à 37 %.
 Pour quelle raison cet objectif a-t-il été revu ?

Observations

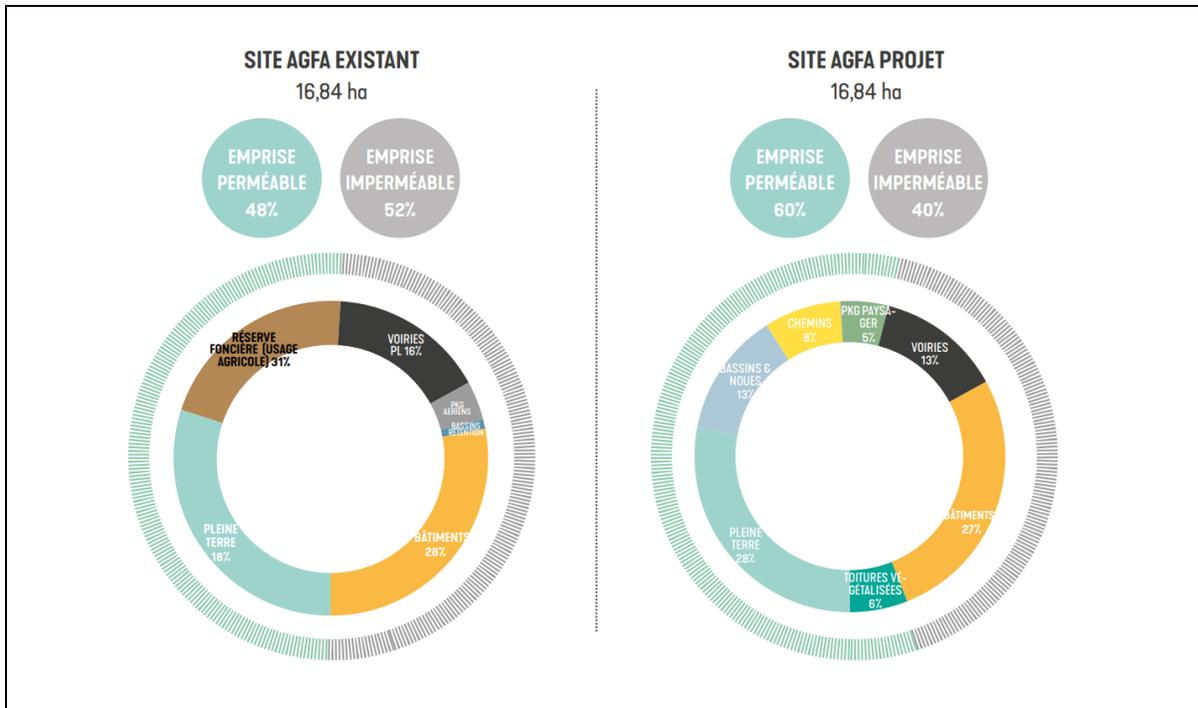
Réponse du porteur de projet

La première note de synthèse issue de l'étude de pré-programmation s'appuyait sur une emprise de projet incluant les parcelles destinées initialement au maraîchage. L'emprise totale envisagée pour la requalification du site AGFA Gevaert atteignait alors environ 19 hectares.

Depuis cette première version, le projet de maraîchage a été abandonné. Ainsi, **l'actuel diagramme mis à jour se limite strictement à l'emprise de l'ancien site industriel + la réserve foncière à l'est, soit 16,84 hectares**.

Le diagramme intégré à la précédente note de synthèse jointe au dossier d'enquête comportait toutefois des incohérences : seul le diagramme "PROJET" avait été mis à jour selon la nouvelle emprise. Le diagramme "EXISTANT", quant à lui, restait basé sur l'ancienne emprise d'environ 19 hectares, entraînant une comparaison erronée.

Après vérification, le nouveau diagramme ci-dessous présente désormais des données cohérentes et comparables entre l'existant et le projet, sur la même emprise.



Le projet urbain de requalification du site AGFA permet non seulement de **désimpermeabiliser le sol à hauteur de 12 %**, mais aussi **d'améliorer la gestion de l'eau (avec une augmentation de l'emprise dédiée de 1,3 % à 13 %)**.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte.

<u>Enoncé du thème</u> : le projet affiche dans la notice explicative une ambition forte afin de réduire le recours aux énergies fossiles. Il est prévu à ce titre que 16 500 m ² de toitures soient équipés de panneaux solaires (soit environ 22 % du programme), 17 000 m ² des toitures devant par ailleurs être végétalisées. La note de synthèse ajoutée au dossier soumis à enquête ramène ces objectifs à 11 000 m ² de toitures équipées de panneaux photovoltaïques (soit environ 15 % du programme) et 10 000 m ² de toitures végétalisées. Pour quelle raison ces objectifs ont-ils été revus ?	<u>Observations</u>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u> Les objectifs initiaux ont été revus à la suite d'études techniques et structurelles menées sur certains bâtiments existants. Ces analyses ont montré qu'il n'est pas possible, au regard des structures en place, d'ajouter une charge supplémentaire en toiture, en particulier sur le grand bâtiment situé au sud, dont la surface est de 19 000 m².</p> <p>Toutefois, des techniques innovantes sont à l'étude (membranes photovoltaïques) afin de permettre ces installations sur une partie de la toiture.</p>	
<p><i>Commentaire du commissaire enquêteur :</i> <i>Le commissaire enquêteur prend acte.</i></p>	

<p><u>Enoncé du thème</u> : le budget estimé du programme présenté dans le résumé non technique de l'étude d'impact s'élève à un peu plus de 140 M€ d'investissement. Il est indiqué qu'un travail d'ingénierie se poursuit pour affiner les subventions mobilisables et les potentiels financeurs.</p> <p>Pouvez-vous préciser la répartition prévisionnelle du budget par type d'acteur : CCPC, aménageur public, promoteurs, ... ?</p> <p>Quelles sont les recettes attendues : subvention, droits à construire, ... ?</p> <p>Quel est le calendrier prévisionnel des dépenses ?</p> <p>Quel poids représente l'investissement de la CCPC au regard des capacités d'investissement de la collectivité ?</p>	<p><u>Observations</u></p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u> Au-delà du fait que ces éléments financiers ne sont pas stabilisés, l'enquête publique ne porte pas sur ce point ; Pévèle Carembault ne souhaite donc pas communiquer ces informations.</p>	
<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Le commissaire enquêteur prend note du refus de réponse de la CCPC. Il ne considère pas que la question budgétaire soit hors champ de l'enquête. Le coût du projet pour la collectivité sur des fonds publics, sa capacité à mener à bien le projet dans des conditions soutenables pour le contribuable constituent des éléments de l'intérêt général du projet.</p>	

Nuisances - circulation

<p><u>Enoncé du thème</u> : le résumé non technique de l'étude d'impact estime que les impacts en termes de circulation et déplacement seront modérés compte tenu du trafic actuel et des capacités des infrastructures, hors carrefour général de Gaulle/rue nationale.</p> <p>Cette analyse n'est pas étayée dans le dossier sur des estimations de trafic générées par le projet.</p> <p>Pouvez-vous fournir les estimations de trafic générées par le projet et les incidences de celui-ci sur les voiries environnantes ?</p> <p>Quelles sont les mesures envisagées pour le développement de l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux par les usagers du site ?</p>	<p><u>Observations</u></p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u></p> <p>Estimations de trafic générées par le projet</p> <p>Les volumes de trafic générés par le projet ont été calculés à partir des surfaces programmées pour les différents types d'activités.</p>	

→ Au global, le projet générera **environ 450uvp / Heures de Pointe du Matin / 2 sens et 600 uvp/HPS/2sens.**

→ Sans surprise, le trafic généré suit la logique d'un mouvement pendulaire, avec **un volume de trafic entre 400 et 500 uvp/h attirés en HPM et émis en HPS.**

Les incidences sur les voiries environnantes

L'avenue de Gaulle supporterait une charge de trafic de +50% au maximum (en HPS), tout en restant sous les seuils acceptables pour la configuration en 2*1 voie actuelle.

Globalement, le niveau de fonctionnement des carrefours proches du site reste satisfaisant (carrefour Av De Gaulle x rue Denis Masquelier et du giratoire de la D549), que ce soit en HPM ou en HPS ; à l'exception du carrefour Av De Gaulle x rue Nationale qui serait ponctuellement contraint, à cause, notamment de la montée en charge du mouvement de Tourne-à-Gauche de la branche Nord de la rue Nationale, atteignant les 37 secondes d'attentes, en HPM.

La charge de ce même carrefour dépasse actuellement (et dépasserait à l'horizon de la totalité des programmes) le volume de trafic maximum recommandé pour la gestion par priorité à droite.

Concernant le carrefour du centre bourg, des préconisations ont été données à titre indicatif par le bureau d'étude Artelia car ne sont pas du ressort de Pévèle Carembault dans le cadre du projet d'aménagement du site de l'ancienne usine AGFA.

(...)

Pévèle Carembault accompagnera la commune de Pont-à-Marcq et le Département afin d'étudier, sur la base de ces préconisations, les solutions envisageables dans le cadre d'un projet plus global de requalification de l'avenue du Général de Gaulle en y comprenant le carrefour du centre bourg.

Mesures envisagées pour le développement de l'usage des transports en commun et des modes de circulation doux par les usagers du site

Les aménagements prévus pour favoriser la mobilité douce sur le site sont détaillés dans la réponse à la question 2. En parallèle, en phase exploitation, des actions spécifiques seront menées en lien avec les entreprises du site et le service Mobilité de Pévèle Carembault pour **favoriser le covoiturage** sur le site et **mettre en place un service mutualisé de navettes de rabattement** entre la gare de Templeuve et le site.

Par ailleurs, Dans le cadre du **renouvellement de la DSP de la Région de l'offre de transports en commun** (aujourd'hui opérée par ARC-EN-CIEL) prévu au 1er septembre 2027, des **réflexions seront menées pour améliorer l'offre de transport en commun sur le territoire**, avec 4 grands objectifs :

- Assurer une **meilleure connexion des parcs d'activités** (dont le site AGFA)
- Assurer une **meilleure connexion des principaux lieux d'attractivité** (centre aquatique LE CHANT DE L'EAU, forêt de Phalempin, cinéma de Templeuve, offre culturelle à Orchies...)
- Assurer les **grandes trajectoires vers les portes d'entrée sud de la MEL** (4 Cantons, Seclin...)

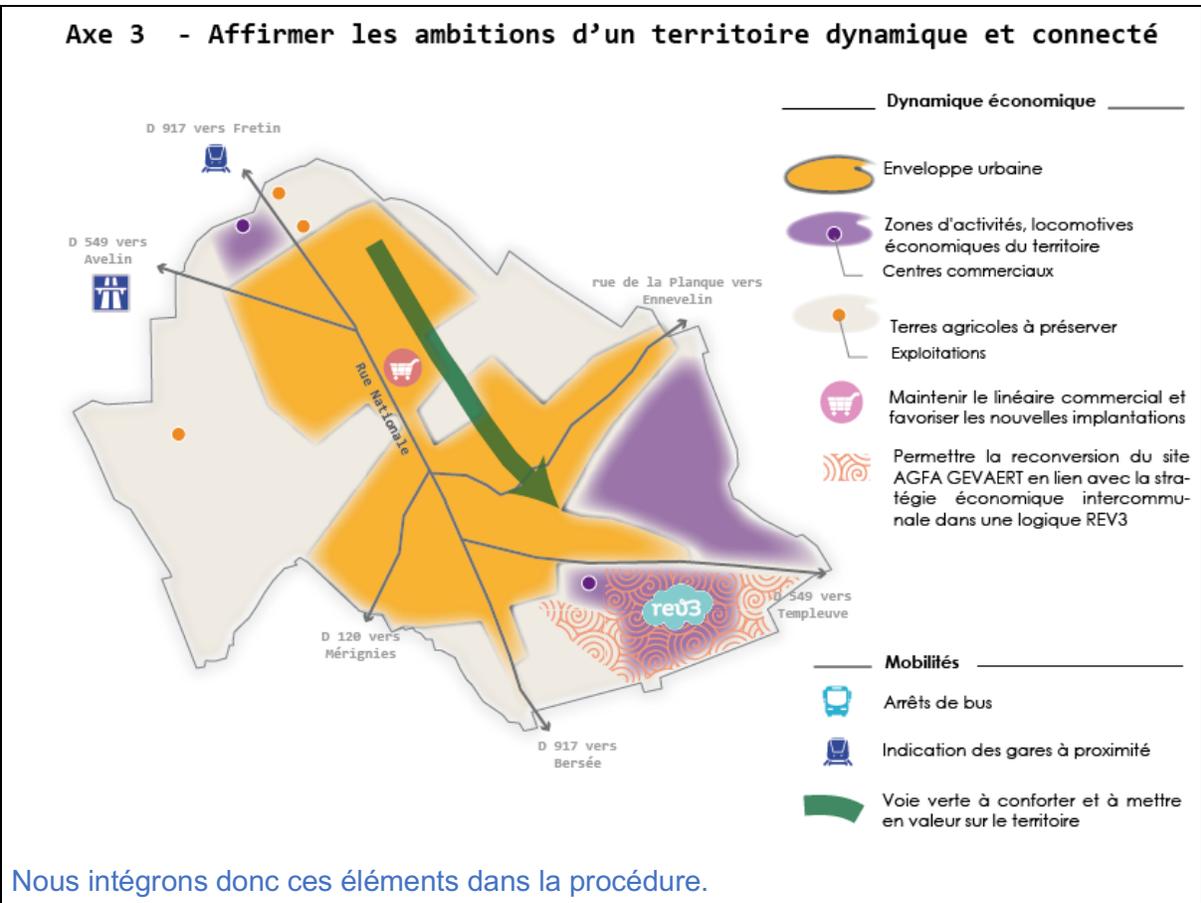
- Améliorer le **rabattement vers les pôles d'échanges** (Templeuve, Orchies, Phalempin et Ostricourt)

En parallèle, Pévèle Carembault va engager un **travail avec le Syndicat Mixte des Transports du Douaisis afin d'étudier les possibilités d'amélioration de l'offre de transport** dans le cadre d'une adhésion.

Commentaire du commissaire enquêteur :
 Le commissaire enquêteur prend acte.

Mise en conformité PLU

<u>Enoncé du thème</u> : les modifications apportées au PLU portent sur le règlement graphique et le règlement écrit. Il n'est pas prévu d'apporter de modification au PADD. Au niveau du PADD le site est présenté dans le document graphique comme étant occupé par AGFA. Dans la note de présentation du PADD deux zones de développement économiques sont prioritaires : la zone Nord et la zone du Pavé d'Orchies. Compte tenu du fait que le site n'est plus occupé par AGFA, qu'il fait l'objet d'une démarche de requalification importante et ambitieuse, qu'il est identifié en tant que tel dans le SCoT Lille Métropole comme site économique prioritaire, n'est-il pas nécessaire de faire apparaître la démarche et le projet de requalification sur le site AGFA dans les orientations du PADD, tant pour la note de présentation que le document graphique ?	<u>Observations</u>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u></p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU, le PADD prévoit d'être modifié en ce sens :</p> <p><i>« Orientation 2 – Permettre la reconversion du site AGFA GEVAERT en lien avec la stratégie économique intercommunale.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>En lien avec sa stratégie économique intercommunale, l'EPCI souhaite donc faire de ce secteur une zone d'activités économiques à vocation mixte tournée vers « l'alimentation de qualité et environnementale ». Il a été pensé aussi d'y implanter la cité de la Bière. De plus, le site est l'occasion d'apporter des solutions pour les services administratifs et techniques de l'EPCI.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Cet aménagement devra également s'inscrire dans les objectifs de qualité définis dans le cadre de la labellisation REV3. »</i></p>	



Commentaire du commissaire enquêteur :
 Le commissaire enquêteur prend note de l'intention d'intégrer dans le PADD du PLU, le projet de la requalification du site AGFA, lors de la révision à venir de celui-ci.

<u>Enoncé du thème</u>	<u>Observations</u>
<p>la référence au risque lié à la pollution de certaines parcelles et la nécessité de mener les études nécessaires afin « d'éliminer tout risque d'incomptabilité entre la pollution résiduelle du sol et la vocation du site » seront intégrées en chapeau de la rubrique UEa du règlement écrit du PLU.</p> <p>Par contre le règlement graphique ne fait apparaître aucune mention de ce risque de pollution.</p> <p>Même s'il semble que cette mention ne soit pas une obligation réglementaire au titre des Secteurs d'informations sur les Sols (SIS), ne serait-il pas utile de faire référence à ce risque de pollution et aux dispositions en découlant, au-delà du règlement écrit, c'est à dire dans le PADD, le rapport de présentation du PLU et le règlement graphique (figuré spécifique) ?</p>	
<p><u>Réponse du porteur de projet :</u></p>	

S'il s'agit de questionner la mise en place d'un indice P dans les documents du PLU, nous observons que les **indices P concernent habituellement des anciens sites industriels touchés par des pollutions lourdes et chroniques**. Dans ces cas de figure, la dépollution n'est pas possible pour des questions financières et ces sites accueillent des activités elles-mêmes polluantes, ou liées au traitement des déchets par exemple. L'indice P permet alors d'informer en cas de changement d'activités.

Le projet AGFA ne relève pas de ce cas de figure :

- D'une part, **cette approche n'est pas proportionnée au risque résiduel tel que défini dans le plan de gestion pollution mis en place par le bureau d'étude EACM**. En effet, les investigations réalisées sur le site ont permis **d'identifier quelques spots localisés de pollution qui seront traités dans le cadre des travaux**. Pévèle Carembault a donc pris toutes les mesures nécessaires pour assurer la compatibilité des activités projetées sur le site avec l'état des sols.
- D'autre part, **en véhiculant une image péjorative, la mise en place d'un indice P aurait des conséquences néfastes sur le projet** :
 - Il fait porter le risque d'une interprétation erronée de la situation et pourrait créer des inquiétudes non justifiées de la part des habitants.
 - Il donne des arguments sur lesquels les porteurs de projet pourraient s'appuyer pour négocier à la baisse le coût d'acquisition des terrains.

La mise en place d'un indice P n'est donc pas approprié à notre projet.

Par ailleurs, l'historicité du site sera reprise dans le chapeau du règlement écrit du secteur UEa du PLU, mais également dans les **fiches de lot** qui seront transmises – pour chaque lot – au porteur de projet afin de préciser les prescriptions architecturales, urbaines techniques paysagères et environnementales du projet de construction / réhabilitation. **Dans ce cadre, les porteurs de projet seront donc tenus de mener les éventuelles études nécessaires afin d'éliminer tout risque d'incompatibilité entre la pollution résiduelle du sol et la vocation du lot.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

<u>Enoncé du thème</u> :	<u>Observations</u>
<p>lors de la réunion d'examen conjoint du projet avec les PPA il a été fait un certain nombre de remarques sur la mise en conformité du PLU qui ont fait l'objet d'ajustements du règlement par le pétitionnaire. Ces ajustements du règlement écrit ont été joints au dossier d'enquête.</p> <p>Par contre ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour du rapport de présentation et il existe de ce fait des incohérences entre le rapport de présentation et le règlement écrit qu'il convient de corriger.</p>	

Réponse du porteur de projet

Pévèle Carembault confirme que **les ajustements qui ont été opérés sur le Règlement écrit pour donner suite aux remarques émises par les personnes publiques associées durant la réunion d'examen**

conjoint seront retranscrits dans la Notice explicative avant l'approbation finale du dossier.

Le dossier ne peut être formellement ajusté qu'à l'issue de l'enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

Enoncé du thème : le règlement écrit en matière de stationnement instaure pour le secteur UEa le principe d'un stationnement préférentiel sous forme de poches mutualisées et à défaut la possibilité de réalisation sur l'unité foncière d'aires de stationnement. Les normes de réalisation des places stationnement fixent par catégories de construction des seuils de création minimales de place par tranche de surface de plancher.

Le règlement ne précise pas de quelle manière seront déterminées le nombre de place en foisonnement et le nombre de place sur l'unité foncière.

Pouvez-vous préciser ?

Observations

Réponse du porteur de projet :

Le règlement écrit du PLU indique, pour le secteur UEa, que « *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* »

Pour rappel, les places de stationnement en foisonnement seront réalisées dans le cadre de l'aménagement des espaces extérieurs, ayant fait l'objet d'un dépôt de permis d'aménager en mars dernier. **Lors de l'instruction de ce dernier, le nombre de places sera calculé en fonction de la surface de plancher totale développée dans le cadre du projet, en appliquant les ratios règlementaires indiqués dans le règlement écrit du PLU en fonction de la surface affectée à chaque catégorie de construction.**

En l'état, **le règlement écrit du PLU exige donc la création de 643 places.** Toutefois, **nous développerons 662 places à l'échelle du projet** (correspondant aux besoins des spécifiques – utilitaires, PL...).

Si la nécessité est avérée, **le nombre de places sur chaque lot privé sera défini selon les besoins spécifiques des entreprises**, qui auraient des besoins supplémentaires à ceux définis par le règlement du PLU (flotte de véhicules, emplacement d'une aire de lavage ...) et sera précisé dans les **fiches de lots, annexées au cahier des charges lors de la commercialisation des lots.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

<p><u>Enoncé du thème</u> : Le règlement fixe un nombre minimum de place par tranche de surface de plancher. L'objectif affiché dans le projet d'aménagement est de favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle et l'optimisation du foncier disponible.</p> <p>L'absence de nombre maximum par tranche de surface ne risque-t-il pas de générer une multiplication inutile du nombre de places de stationnement ? Ne convient-il pas de limiter également le nombre de place par lot ?</p>	<p><u>Observations</u></p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u> :</p> <p>En complément du PLU, un paragraphe relatif à la gestion du stationnement a été intégré dans le règlement du permis d'aménager pour indiquer que :</p> <p><i>« Le projet de requalification du site AGFA prévoit la création de stationnements paysagers mutualisés à l'échelle du site et correspondant aux besoins des lots constructibles. Les stationnements sont répartis dans les deux secteurs de projet du cœur actif et de la zone de production.</i></p> <p><i>Il n'est pas autorisé la création de stationnements en extérieur des lots privés. Elle est autorisée à l'intérieur des lots privés lorsque les places sont intégrées aux constructions. L'ensemble des stationnements liés aux besoins des entreprises doivent être prévus dans les places mutualisées.</i></p> <p>Le nombre minimum de stationnements est défini à partir de la surface de plancher de chaque lot. Les stationnements supplémentaires exigés par les preneurs des lots privés seront à développer dans l'emprise des lots privés, uniquement s'ils ne sont pas mutualisables dans l'offre de stationnement de l'espace commun (distance par rapport au lot, flotte de véhicules, emplacement d'une aire de lavage...).</p>	
<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :</p> <p><i>Le commissaire enquêteur prend acte.</i></p>	

<p><u>Enoncé du thème</u> : le règlement écrit distingue trois catégories pour la détermination de normes de réalisation des places par tranches de surfaces de plancher pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux, commerces, services, activités artisanales, activités industrielles ; - hébergement hôtelier ; - entrepôts. <p>Est-il pertinent d'affecter le même nombre de place à des activités de bureau qu'à des activités industrielles ou commerciales ?</p> <p>Quelle est la justification d'une catégorie « <i>entrepôt</i> » sachant que le programme n'affiche pas de vocation logistique ou d'entreposage, mais principalement des activités de production ? Si la notion d'entrepôt recouvre une surface d'entreposage au sein d'un bâtiment de</p>	<p><u>Observations</u></p>
---	----------------------------

production et non une construction à usage d'entrepôts ne convient-il pas d'ajuster le libellé ?

Réponse du porteur de projet :

Actuellement, le règlement écrit du PLU ne prévoit aucune exigence spécifique en matière de stationnement et ne fait pas de distinction selon la destination des constructions.

Dans une logique d'optimisation de l'occupation du sol, l'objectif – à travers la mise en place de ratios – est principalement **d'affiner le besoin en stationnement en fonction de la nature des activités et éviter des situations de sur ou sous-estimation du nombre de places de stationnements.**

Effectivement, le même ratio a été utilisé pour le tertiaire et les activités artisanales (1 place / 90 m²). Il n'a pas été jugé utile d'utiliser un ratio spécifique pour le tertiaire pour les raisons suivantes :

- Il ne s'agit pas de la programmation principale du projet (5 400 m² contre 45 000 m² de production)
- C'est dans ce secteur d'activités que les **pratiques de télétravail** sont les plus développées
- Les **actions en faveur du développement de la mobilité douce** (covoiturage, navettes de rabattement vers la gare de Templeuve, utilisation du vélo...) seront plus faciles à mettre en œuvre sur ces activités (horaires fixes).

Concernant la destination d'«entrepôt», utilisée conformément au PLU en vigueur antérieur à 2016 (avant décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015), cette catégorisation offre la possibilité d'appliquer un ratio de stationnement plus élevé pour **les espaces de stockage liés aux activités de production prévues dans le projet** (1 place / 300 m²).

Elle permet d'éviter une surestimation du nombre de places de stationnement car **ces derniers ne génèrent presque aucun besoin.**

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte.

<p><u>Enoncé du thème</u> : L'article 13 du règlement écrit indique que les aires de stationnement découvertes devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de parking. Cette disposition ne laisse pas la possibilité éventuelle d'équiper certaines places de parking d'ombrières photovoltaïques. Ne serait-il pas utile de laisser cette alternative ouverte ?</p>	<p><u>Observations</u></p>
<p><u>Réponse du porteur de projet</u></p> <p>Selon l'article 40 de la loi APER qui rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement (...) dont l'autorisation d'urbanisme a été déposée à compter du 10 mars 2023, avec des délais différents selon le type de gestion et la superficie concernée. Des critères dérogatoires sont présentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence d'ombrage par des arbres sur au moins la moitié de la superficie du parking ; <p>Dans le projet urbain, nous privilégions le développement d'une canopée pour répondre aux enjeux d'ilots de chaleur que représentent les surfaces de stationnements. Nous dérogeons donc en partie à l'article 40 en privilégiant une réponse écologique.</p> <p>Le règlement écrit du PLU répond à cette ambition écologique en exigeant que « <i>les aires de stationnement découvertes devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de parking</i> ». Concernant le secteur UEa, la phrase suivante a été ajoutée : « <i>ces plantations pourront être regroupés en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme</i> ». Cette flexibilité dans l'implantation permet ainsi de végétaliser les zones de stationnement ainsi que leurs abords, tout en conservant la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïques sur certaines places.</p> <p>En ce sens, une offre de stationnements avec ombrières photovoltaïques est proposée sur la principale aire de stationnement en entrée de site. La surface que représente cette aire permet le développement d'une surface suffisante pour la production d'électricité.</p>	
<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> : Le commissaire enquêteur prend acte.</p>	

Enoncé du thème : l'article 15 du règlement écrit indique qu'au minimum 40 % des toitures, à l'échelle de la zone, devront être équipées d'un système de production d'énergies renouvelables.

Ce taux ne correspond pas à l'objectif affiché dans la note de synthèse du dossier soumis à enquête.

Par ailleurs de quelle manière cette disposition s'imposera à l'échelle de chaque construction ?

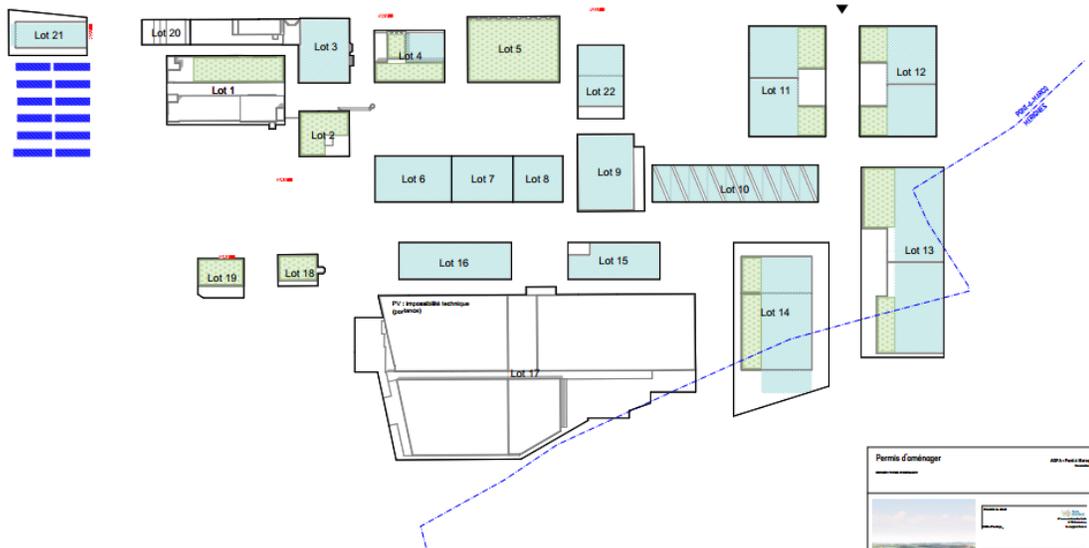
Ne convient-il pas d'ajuster le règlement à ce titre ?

Observations

Réponse du porteur de projet

Dans le permis d'aménager déposé en mars dernier, le plan de masse matérialise les toits destinés à être équipés de panneaux photovoltaïques (en bleu) ou végétalisés (en vert).

Cette version respecte les exigences définies dans le règlement écrit du PLU.



À l'échelle du site, la surface totale des toitures est de 55 500 m². Parmi elles, 22 400 m² sont destinés à recevoir des panneaux photovoltaïques, ce qui correspond aux 40 % exigés par le règlement du PLU.

Afin de garantir le respect de ce ratio, le type de dispositif retenu pour chaque lot (photovoltaïque ou végétalisation) sera précisé dans les fiches de lot, annexées au cahier des charges au moment de la commercialisation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

6.2. L'avis de la MRAE

La MRAE a rendu un avis conforme au dossier d'examen au cas par cas, ne soumettant pas la déclaration de projet de requalification de la friche AGFA à évaluation environnementale au regard des considérants synthétisés comme suit et pour lesquels le pétitionnaire a apporté des éléments de réponse :

1. Le projet concerne la réhabilitation du site industriel AGFA sur une emprise de 17 ha, consiste à créer un secteur UEa au sein de la zone UE et à reclasser 1,3 ha de zones UE et UB en zone agricole pour une activité de maraîchage.

[Réponse du demandeur](#) : sans

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend note.

2. Le projet de quartier d'activités fera l'objet d'une étude d'impact soumise à évaluation environnementale qui examinera notamment les enjeux de biodiversité et de pollution.

[Réponse du demandeur](#)

Le demandeur confirme que le permis d'aménager sera accompagné d'une évaluation environnementale avec enquête publique.

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend acte.

3. Le sous-secteur UEa qu'il est prévu d'instaurer mentionnera dans le règlement la présence potentielle de pollution et imposera à tout aménageur de réaliser une étude de sols permettant de s'assurer de la compatibilité du projet avec le niveau de pollution résiduelle du site.

[Réponse du demandeur](#)

Le demandeur confirme la présence d'une telle mention dans le règlement ainsi que la réalisation d'une fiche de lot qui précisera entre autres les résultats de tests de pollution réalisés et les mesures intégrées

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend acte.

4. L'activité de maraîchage et le projet de crèche concerne des parcelles qui ne sont pas dans le périmètre de l'activité industrielle historique.

[Réponse du demandeur](#) : cf. point 5 et 6

[Commentaire du CE](#) : cf. point 6

5. Des investigations complémentaires sont prévues :

- Au droit des terres agricoles destinées au maraîchage afin de s'assurer qu'elles ne sont pas polluées ;
- Au droit du secteur envisagé pour accueillir une crèche afin de confirmer l'absence de pollution des sols et des gaz des sols (...) si les investigations ne permettaient pas de confirmer

la présence de pollution, un site alternatif devrait être envisagé pour l'emplacement de la crèche.

- Sur les espaces verts ou les bassins d'infiltration afin de s'assurer que les pollutions ne remettent pas en cause le principe d'infiltration des eaux pluviales.

Réponse du demandeur : cf. point 6

Commentaire du CE : le commissaire enquêteur note le présupposé de la MRAE sur la probable absence de pollution sur le site prévu pour l'accueil de la crèche et la nécessité de rechercher un site alternatif si tel n'était pas le cas.

6. Les résultats des investigations alimenteront un plan de gestion des pollutions.

Réponse du demandeur :

Les démarches entreprises sont rappelées. Le plan de gestion précise les risques et mesures :

- Maraichage : la comptabilité du sol reste à vérifier (propriétés privées) et parcelles non concernées par le plan de gestion ;
- Crèche : des présences de pollution à l'argent détectée ; risque sanitaire par ingestion de sol ; pas d'incompatibilité avec le projet de crèche ; interdiction de réaliser des potagers sur le site intégrée à la fiche de lot.
- Ensemble du site : présence de métaux lessivables sur le parking à l'Ouest du site ; infiltration des eaux pluviales possible qu'après dépollution ; excavation des matériaux pollués ou confinement.

Commentaire du CE : le commissaire enquêteur note que la présence ou non de pollution sur les parcelles destinées au maraichage n'a pu être vérifiée. La présence de pollution sur le site dédié à l'accueil de la crèche est avérée.

7. Il appartient au pétitionnaire de s'assurer que la procédure mise en œuvre est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme et ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique.

6.3. L'avis des parties prenantes

Ces observations ont été abordées et ont fait l'objet de réponses du demandeur dans le cadre de la réunion d'examen conjoint avec les PPA. A noter que la CDPENAF qui a été saisie a indiqué que le reclassement en zone A de parcelles agricoles classées en UE ne relevait pas de sa compétence. La Chambre d'agriculture n'a pas émis d'avis.

6.3.1. DDTM

- Modalités d'exploitation des parcelles destinées au maraichage ;

[Réponse du demandeur](#)

L'exploitant actuel développe d'autres types de culture. Il conviendra, au maximum par la voie amiable, de trouver un autre exploitant.

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend acte

- Diverses remarques sur le règlement du zonage UEa du PLU.

[Réponse du demandeur](#)

Prise en compte des diverses remarques formulées et modification du règlement du PLU.

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend acte

6.3.2. Département du Nord

- Diverses remarques sur le règlement du zonage UEa du PLU.

[Réponse du demandeur](#)

Prise en compte des diverses remarques formulées et modification du règlement du PLU

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend acte

6.3.3. SCoT Lille Métropole

- Le projet est compatible avec les orientations du SCoT ;
- Remarque sur le règlement.

[Réponse du demandeur](#)

Prise en compte des diverses remarques formulées et modification du règlement du PLU.

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend acte

6.3.4. CCI Lille Haut de France

- Demande de clarification sur la stratégie foncière de la CCPC en matière de développement économique.

[Réponse du demandeur](#)

- Recherche de sobriété foncière par densification des zones d'activité économique, réhabilitation des friches économiques, priorisation des zones d'extension économiques, repérage des gisements de foncier économique dans la tache urbaine ;
- Hiérarchisation des sites.

[Commentaire du CE](#)

Le CE prend acte.

6.4. Synthèse des préoccupations exprimées

Figure 10
-
Synthèse
des

Préoccupations	Public	MRAE	DDTM	Département	CCI	SCoT
Liaison projet – commune de Pont-à-Marcq	4					
Pollution	1	3				
Évaluation environnementale		1				
Maraichage			1			
Règlement PLU			1	1		1
Calendrier de réalisation du projet					1	
Stratégie foncière de développement économique					1	

préoccupations exprimées (tableau CE)

7. Conclusion du rapport

L'enquête publique relative à la déclaration de projet de requalification du site AGFA valant mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le dossier mis à disposition, compte tenu de l'importance du projet, aurait mérité, pour une bonne information du public, d'être plus complet, notamment sur les incidences du projet. Il aurait également mérité d'être mieux structuré et plus accessible au public dans sa forme papier.

L'enquête s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté préfectoral. Les permanences ont été tenues aux dates et lieux définis, sans incidents. Le public a eu accès au dossier que ce soit dans les lieux de permanence, sur le site internet de la CCPC. Les registres et modalités de dépôts électronique d'observation ont été accessibles au public sur la durée de l'enquête.

Cette enquête a peu mobilisé le public et peu d'observations ont été enregistrées.

Le commissaire enquêteur remercie les élus et personnels de la CCPC et de la mairie de Pont-à-Marcq pour leur accueil et la mise à disposition des moyens lui permettant de tenir les permanences dans les meilleures conditions.

Fait à Lambersart, le 30 avril 2025



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

Requalification de la friche AGFA de Pont-à-Marcq



Partie 2

CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS

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

Rapport établi par le commissaire enquêteur le 30 avril 2025



Table des matières

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

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

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

1.1. Présentation, objet et contexte du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Déroulement de l'enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Les enjeux du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Conclusions motivées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. L'opportunité de requalification de la friche AGFA

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

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

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

Ce projet permet entre autres :

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

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

2.3. Le périmètre du projet et le programme

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

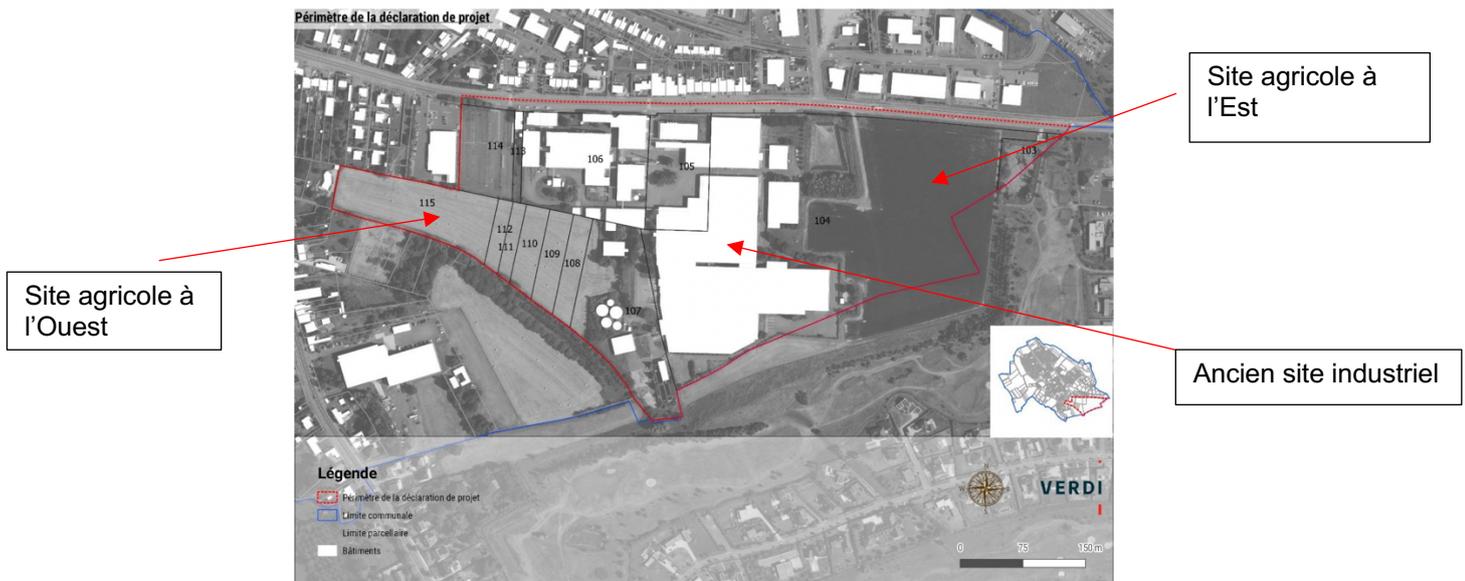


Figure 1 : périmètre de la DP

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

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

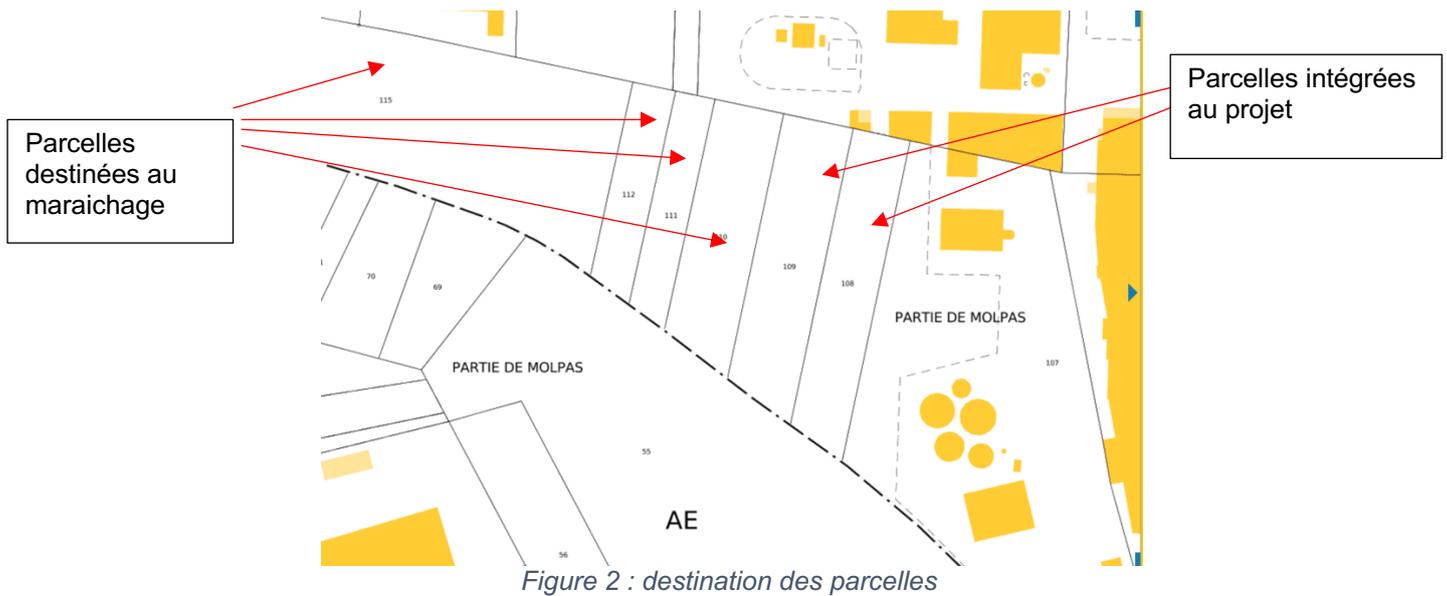
Ce périmètre de projet fait l'objet d'interrogation.

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

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

Dans la déclaration de projet :

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



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

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

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

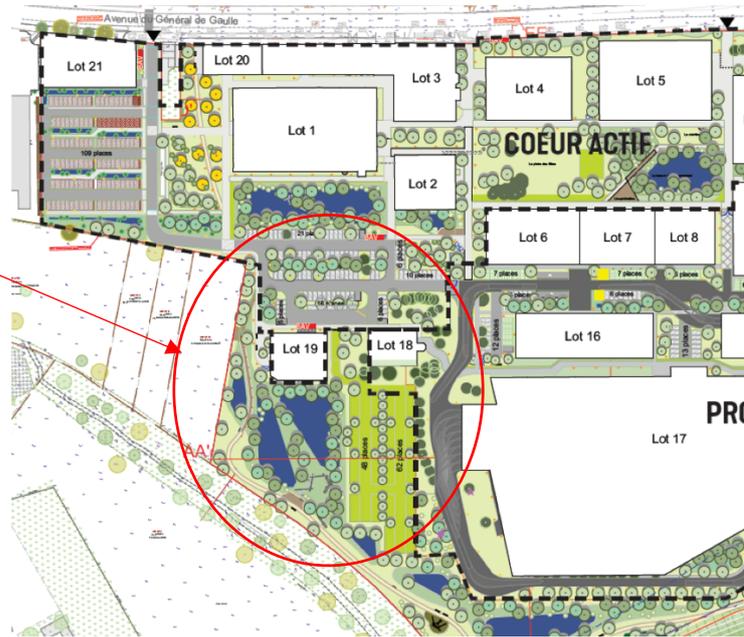
En effet cette parcelle est, selon un plan fourni par la CCPC au commissaire enquêteur, propriété de la commune de Pont-à-Marcq et aurait dû pouvoir faire l'objet d'analyse de pollution. Cela dit, en l'état actuel du projet, les analyses sur cette parcelle n'ont pas été menées et elle n'a plus vocation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

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

RECOMMANDATION N°1

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

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



Zone des parcelles AD 107 à 110

Figure 3 : extrait plan masse

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

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

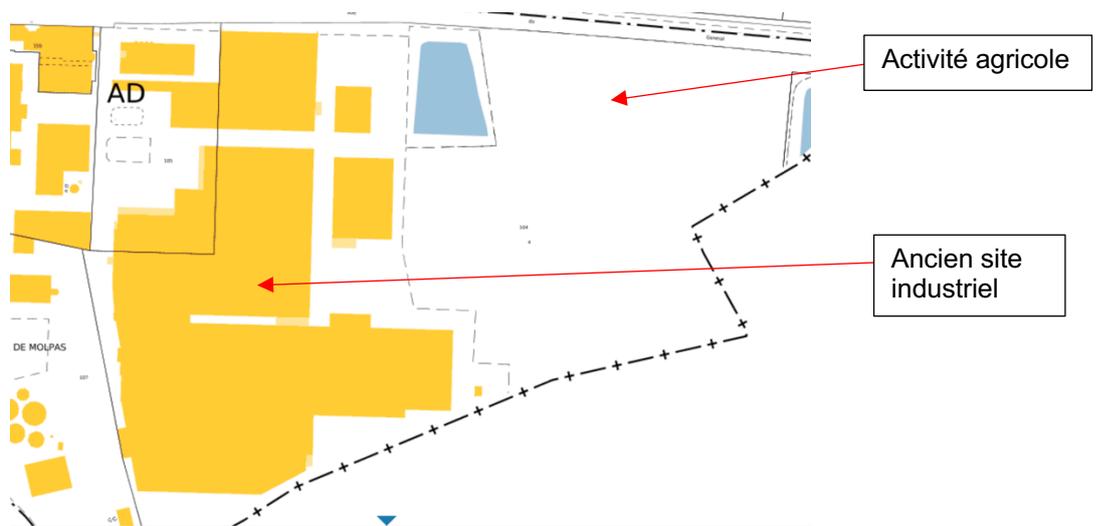


Figure 4 : parcelle AD 104

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE N°1

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

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

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

Ce choix présente également des avantages potentiels pour le projet :

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

Concernant le phasage du projet

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

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

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

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

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



Figure 5 : phasage du programme

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

Concernant les places de stationnement

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

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

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

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

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

RECOMMANDATION N°2

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

2.4. L'adaptation du programme aux contraintes de pollution

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

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

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

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

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

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

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

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

3-Etablissements en projet : méthodologie

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

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

(...)

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

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

Figure 4 : extrait de la circulaire du 8 février 2007

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

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

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

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

RESERVE N°2

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

RECOMMANDATION N°3

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

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

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

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

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

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

RECOMMANDATION N° 4

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

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

2.6. Nuisances et incidences du projet

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

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

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

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

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

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

2.7. La mise en conformité du PLU

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

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

Les modifications proposées portent principalement :

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

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

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

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

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

Concernant le PADD

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

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

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

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

RECOMMANDATION N° 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RESERVE N°3

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

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

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

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

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

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

RECOMMANDATION N°6

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

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

RESERVE N°4

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

Concernant la partie agricole de la parcelle AD 104

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

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

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

Concernant le bilan global d'évolution du zonage du PLU

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

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

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

Selon ces hypothèses :

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

¹ Estimation CE

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

3. CONCLUSION GENERALE

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

Ce projet permet notamment :

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

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

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

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

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

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

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

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

Des améliorations pourront utilement être apportées :

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

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

4. AVIS

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

Fait à Lambersart, le 30 avril 2025

Pascal DUYCK



Destinataires :

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

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

Pièces jointes constitutives

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