

Département du Nord
Communauté de commune du Pévèle Carembault
Commune de Pont-à-Marcq
Commune de Mérignies

Permis d'aménager soumis à
évaluation environnementale

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 25-100/59 du 11 juillet 2025	Commissaire enquêteur : Pascal DUYCK
Décisions du maire de Pont-à-Marcq et du maire de Mérignies du 17 juillet 2025	Enquête publique du 22 aout 2025 au 23 septembre 2025
Rapport établi par le commissaire enquêteur le 17 octobre 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 ;
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie ;
CCPC : Communauté de Commune de Pévèle Carembault ;
CE : Commissaire Enquêteur ;
CERFA : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs ;
CRT : Centre Régional de Transport ;
DP : déclaration de Projet ;
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 ;
ENR : ENergie Renouvelables ;
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale ;
EPF : Établissement Public Foncier ;
ERC : Eviter, Réduire, Compenser ;
FEDER : Fonds Européen de DEveloppement Régional ;
GES : Gaz à Effet de Serre ;
HPM : Heure de Pointe du Matin ;
HPS : Heure de Pointe du Soir ;
IPP : Indice de Pollution Personnelle ;
LED : Diode Electro Luminescente ;
MEL : Métropole Européenne de Lille ;
MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
NOX : Oxyde d'azote ;
OMS : Organisation Mondiale de la Santé ;
PA : Permis d'Aménager ;
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 ;
PMR : Personnes à Mobilité Réduite ;
PPA : Personnes Publiques Associées ;
RD : Route Départementale ;
REV 3 : pour 3^{ième} REVolution industrielle ;
RNT : Résumé Non Technique ;
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ;
SCoT : Schéma de Cohérence Territorial ;
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau ;
SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours ;
SDP : Surface De Plancher ;
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires ;

Uvp : Unité de véhicule particulier.

VRD : Voies et Réseaux Divers ;

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

SOMMAIRE

1. Généralités, cadre de l'enquête.....	6
1.1. Objet de l'enquête.....	6
1.2. Le demandeur	6
1.3. Autorité organisatrice et autorités décisionnaires.....	6
1.4. Cadre juridique et réglementaire	6
1.5. Contexte, caractéristiques et enjeux principaux du projet	7
2. Présentation du projet, ses incidences	8
2.1. Le site : localisation et contexte	8
2.2. Le projet d'aménagement.....	10
2.2.1. Le programme	10
2.2.2. Des principes d'aménagement respectueux de l'environnement	13
2.2.3. Le coût du projet	14
2.2.4. Le calendrier de réalisation et le phasage	15
2.3. Situation du site au regard des risques de pollution - Focus	16
2.4. Les impacts du projet.....	17
2.4.1. Les enjeux	18
2.4.1.1. Les enjeux forts	18
2.4.1.2. Les enjeux modérés	18
2.4.1.3. Les enjeux faibles	19
2.4.2. Impacts prévisibles, mesures et impacts résiduels du projet	19
2.4.2.1. Les impacts sur des enjeux forts	20
2.4.2.2. Les impacts sur des enjeux modérés	21
2.4.2.3. Impacts sur les thématiques à enjeu faible	24
2.5. La compatibilité du projet au regard des dispositions supérieures	25
2.5.1. Le Scot, les PLU de Pont-à-Marcq et Mérignies	25
2.5.2. SDAGE Artois-Picardie et SAGE Marque-Deûle.....	25
2.5.3. Plan de protection de l'atmosphère.....	25
2.6. Émission de gaz à effet de serre, vulnérabilité au changement climatique	25
2.6.1. Émission des gaz à effet de serre	25
2.6.2. Vulnérabilité au changement climatique	26
2.7. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets	26
2.8. Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet	26

3. Le permis d'aménager	26
4. La concertation préalable	27
5. Organisation et déroulement de l'enquête.....	28
5.1. Organisation.....	28
5.2. Déroulement de l'enquête.....	28
5.2.1. Mesures de publicité et avis d'enquête	28
5.2.1.1. L'information légale.....	28
5.2.1.1.1. Avis dans la presse	28
5.2.1.1.2. Information et affichage	29
5.2.1.2. L'information complémentaire.....	30
5.2.2. Composition du dossier d'enquête	30
5.2.3. Registres d'enquête, adresse électronique et clôture d'enquête.....	31
5.2.4. Les interlocuteurs de la commission d'enquête	32
5.2.5. Activités du commissaire enquêteur avant, pendant et après l'enquête	32
5.2.6. Comptabilisation des observations du public	33
5.2.7. Le climat de l'enquête	33
6. Compte rendu de la contribution publique.....	33
6.1. Synthèse des observations du public et du CE.....	34
6.2. L'avis de la MRAE.....	50
6.3. L'avis des parties prenantes.....	52
6.3.1. ARS.....	52
6.3.2. Scot Lille Métropole.....	52
6.3.3. Département du Nord	53
6.3.4. SDIS	53
6.3.5. Noréade	53
6.3.6. ENEDIS	53
6.4. Synthèse des préoccupations exprimées.....	54
7. Conclusion du rapport.....	54

Remarque préalable : Les rapport, conclusions motivées et avis 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 le Permis d'Aménager (PA) soumis à évaluation environnementale du projet de requalification du site AGFA situé à Pont-à-Marcq et Mérignies en vue de l'engagement des travaux d'aménagement du site.

Cette enquête fait suite à une enquête préalable à la Déclaration de Projet (DP) visant à se prononcer sur son intérêt général et à apporter les modifications nécessaires au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-à-Marcq pour en permettre sa réalisation.

L'enquête concernant le permis d'aménager soumis à évaluation environnementale concerne le territoire de la commune de Pont-à-Marcq sur laquelle se situe la majeure partie du projet ainsi que la commune de Mérignies pour une partie plus restreinte du projet.

1.2. Le demandeur

Le projet de requalification du site AGFA, son évaluation environnementale et la demande de permis d'aménager sont portés par la Communauté de Commune du Pévèle Carembault (CCPC) qui dispose des compétences urbanisme et économie par transfert de compétence.

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

1.3. Autorité organisatrice et autorités décisionnaires

Les communes de Pont-à-Marcq et de Mérignies sont les autorités organisatrices de l'enquête publique et décisionnaires pour la délivrance du permis d'aménager.

En effet au regard du transfert de la compétence urbanisme à la CCPC, les communes ont conservé la compétence pour prendre les décisions relatives aux permis d'aménager.

1.4. Cadre juridique et réglementaire

Concernant l'évaluation environnementale du projet : le projet d'aménagement pour la requalification de la friche de AGFA étant supérieur à 10 ha, celui-ci est soumis à évaluation environnementale conformément au tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement pour les projets.

L'autorité environnementale a été saisie selon les termes des articles L.122-1-2 et R.122-4 du code de l'environnement. La MRAE Hauts-de-France a émis son avis 2025 -7481 et 2025 – 7842 en date du 27 mai 2025.

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

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 répertorié 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 partielle 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 composé de 10 hectares du site industriel proprement dit et de 7 hectares de terrains à usages agricoles 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 situé 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 des sols 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, ceux-ci ont été privilégiés 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 de l'ordre de 75 000 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 :

- accueil d'activités centrées 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.

Le projet a fait l'objet d'une Déclaration de Projet qui a conclu, par suite d'une enquête publique, à l'intérêt général de celui-ci, votée par le conseil communautaire de la CCPC le 5 juillet 2025. Cette déclaration de projet s'est accompagnée d'une mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq afin de permettre la réalisation du programme.

Les enjeux identifiés dans le cadre de ce projet sont :

- la résorption d'une friche industrielle de taille significative et polluée ;
- l'opportunité de requalifier le site en pôle d'activité économique au service du territoire ;
- 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, en particulier pour la commune de Pont-à-Marcq compte tenu du développement de ce nouveau pôle d'activité économique à proximité immédiate de son centre-ville.

2. Présentation du projet, ses incidences

Cette présentation du projet de requalification du site AGFA est issue des documents du dossier d'enquête (étude d'impact et demande de permis d'aménager) complétée des échanges entre le commissaire enquêteur et le pétitionnaire. Elle ne reprend que les éléments essentiels 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 de plaques pour l'impression offset.

La fermeture du site a été annoncé 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 mitoyenne de Mérignies.

Le site objet de la demande de permis d'aménager et de l'évaluation environnementale d'un peu moins de 17 hectares, comprend à la fois le site industriel proprement dit d'environ 10 hectares, des réserves foncières à l'Est du site à vocation agricole (4,5 ha) et de terres agricoles exploitées à l'Ouest.

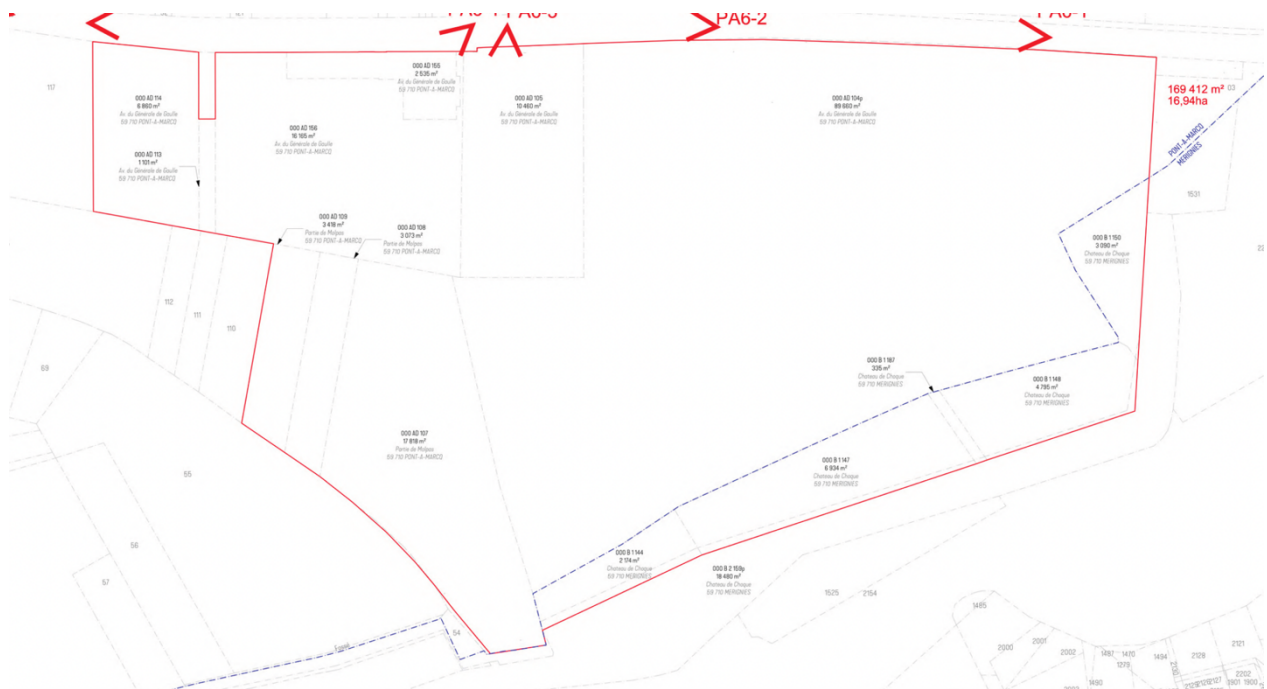


Figure 1 : périmètre du projet – source : notice descriptive permis d'aménager

Les parcelles sont réparties entre les communes de Pont-à-Marcq et de Mérignies.

Commune	Parcelles	Surface (m²)
Pont-à-Marcq	AD 104 partielle	89 098
	AD 105	10 460
	AD 107	17 818
	AD 108	3 073
	AD 109	3 418
	AD 113	1 101
	AD 114	6 860
	AD 155	2 535
	AD 156	16 165
Sous total		150 528
Mérignies	B 1144	2 174
	B 1147	6 934
	B 1148	4 795
	B 1150	3 090
	B 1187	335
	B 2159 partielle	1 556
Sous total		18 884
Total		169 412

Figure 2 : liste de parcelles concernées par le projet – tableau CE

Il inclut 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 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.

Dans la phase préparatoire du projet, l'intervention de l'Établissement Public Foncier (EPF) des Hauts -de-France a permis de traiter les bâtiments en place (déconstruction, désamiantage, tri, récupération de matériaux, ...). Treize bâtiments représentant 20 000 m² ont été déconstruits, 10 bâtiments pour environ 40 000 m² ont été conservés.

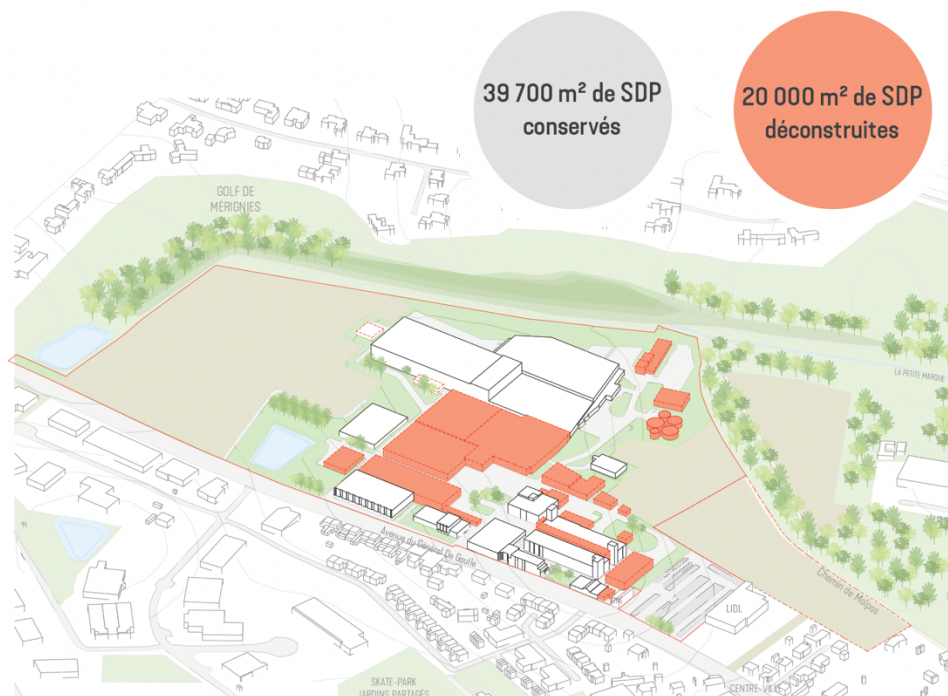


Figure 3 : localisation des surfaces déconstruites – source : notice descriptive du PA

2.2. Le projet d'aménagement

2.2.1. Le programme

Le projet vise à répondre aux besoins du territoire tels que définis dans la notice du permis d'aménager :

- imaginer la requalification d'un ancien site industriel ;
- développer un quartier à dominante économique ;
- offrir des espaces de nature dans un site de production ;
- offrir des espaces communs pour différents pratiques et usages ;
- favoriser les mobilités douces et actives ;
- concevoir un quartier durable.

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 nommé « Cœur actif ».

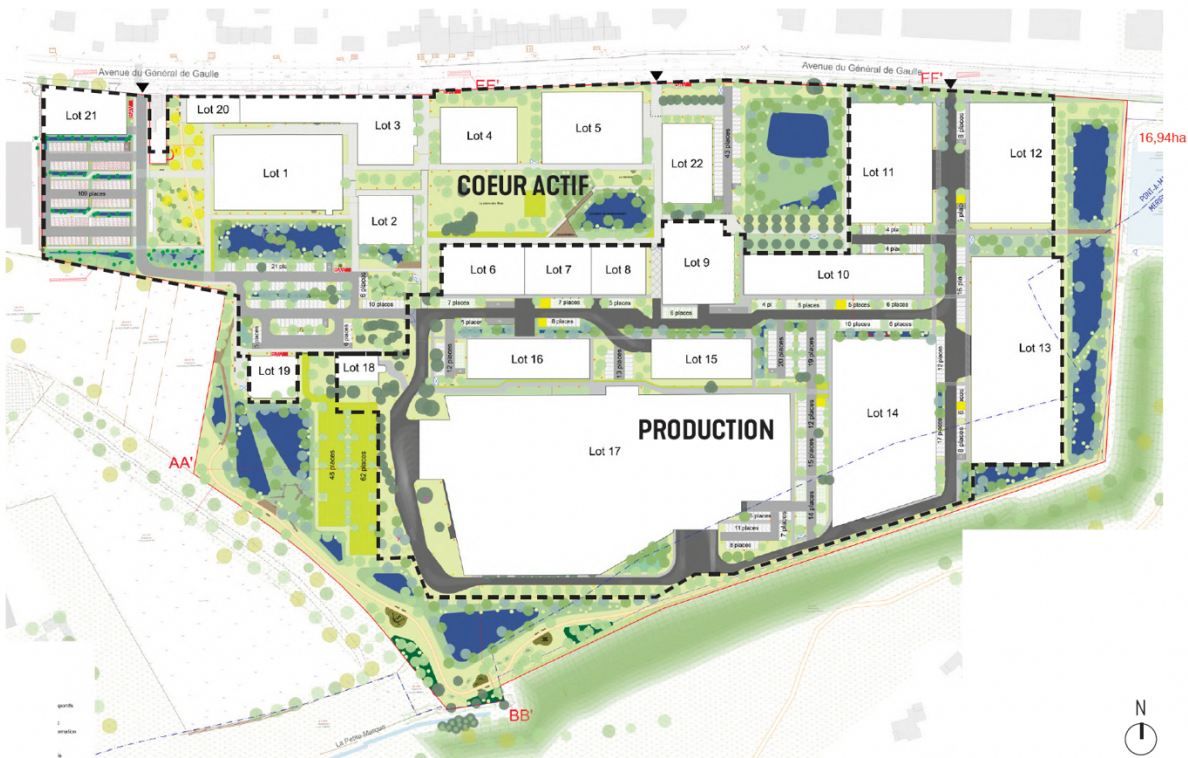


Figure 4 : le plan général d'aménagement – Source : note descriptive PA

Le projet comportera au plus environ 76 000 m² de plancher selon la notice descriptive de la demande de permis d'aménager (74 300 m² selon l'étude d'impact).

Ces surfaces seront réparties de la manière suivante :

Destination	Surfaces (m ²)
Production	19 700
Logistique/Stockage	22 100
Bureaux	12 200
Locaux recevant du public	18 400
Locaux techniques	3 200
Total	75 400

Figure 5 : Destination des surfaces – Source : 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 :
 - 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 services, ouverte au public, serait principalement localisée en front de voirie, et mettra en valeur les bâtiments présentant une grande qualité architecturale. Elle 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 logements sur le territoire de la commune de Pont-à-Marcq.

Les différents bâtiments qui constitueront les « lots privés » du programme sont constitués de 21 lots (cf. figure 4).

Les futures constructions (de R+1 à R+4) auront des hauteurs bâties limitées à 12 m en façade de l'avenue du Général de Gaulle, 16 m à l'arrière du site sans dépasser les 21 m de la tourelle de la Coulée.

Le programme s'accompagne de la réalisation d'espaces publics et privés communautaires :

- des stationnements : 662 places de stationnement (580 véhicules légers, 67 camionnettes, 15 PMR) et 110 places de stationnement vélos ;
- de la voirie dont une « boucle logistique » (cf. figure 6) qui assure les circulations, notamment au sein de l'ensemble productif. ;
- des espaces verts par l'aménagement notamment d'une frange paysagère qui encercle le site sur une surface de 4,1 hectares.

Nb : La répartition de l'espace occupé par les espaces stationnement et voiries n'est pas fournie dans la notice descriptive du PA ni la présentation du projet de l'étude d'impact. Il est indiqué page 12 de la note de présentation du projet urbain 700 places de parking.

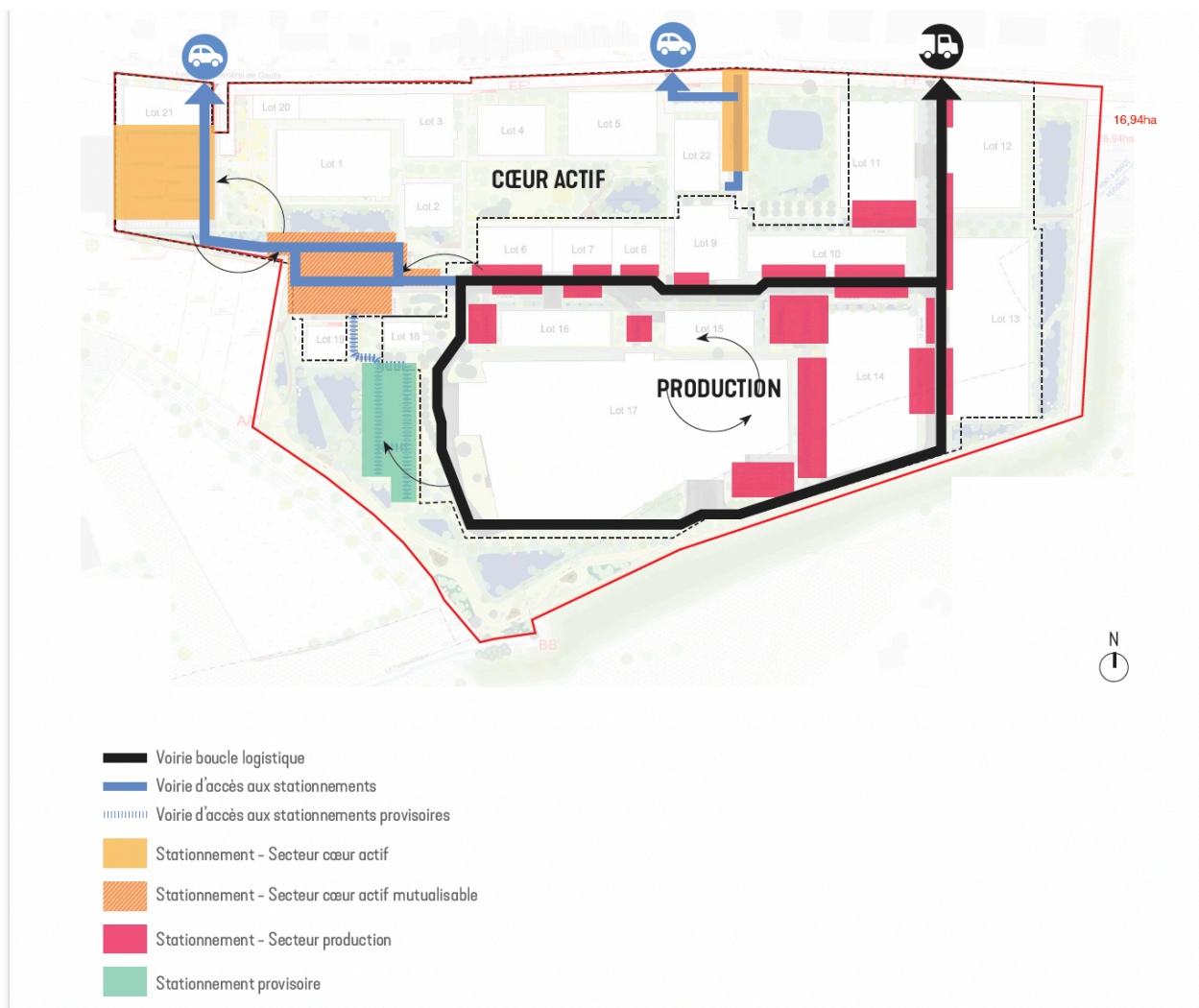


Figure 6 : Répartition des circulations et des espaces de stationnement – Source : notice descriptive PA

2.2.2. Des principes d'aménagement respectueux de l'environnement

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^{ème} siècle, 100% fertile, reposant sur une synergie entre les activités* ». Sont ainsi prévus :

- une optimisation de l'utilisation du sol par :
 - une mutualisation des espaces de stationnement qui seront partagés et non privatifs ;
 - la conception des bâtiments dont la hauteur sera optimisée pour réduire la consommation d'espace au sol ;
- une gestion alternative des eaux pluviales ;
- des aménagements paysagers propices à la biodiversité ;
- un développement des énergies renouvelables avec :
 - l'implantation de panneaux photovoltaïques sur certaines toitures, d'autres étant végétalisées ;

- la mise en place d'un réseau de chaleur ;
- la réutilisation de matériaux issus de la déconstruction.

Quelques chiffres clés correspondants à ces ambitions :

- réduction du taux d'imperméabilisation du site qui passe de 44 % à 37 % ;
- 2,7 ha d'espaces dédiés à la gestion de l'eau dont 1,7 ha de milieux humides ;
- 710 arbres plantés ;
- 50 % de toitures dotées de panneaux photovoltaïques ;
- 15 000 m³ de matériaux concassés qui serviront de structure aux voiries.

Les documents de présentation font par ailleurs une description très précise des traitements paysagers des différents espaces du projet.

2.2.3. Le coût du projet

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

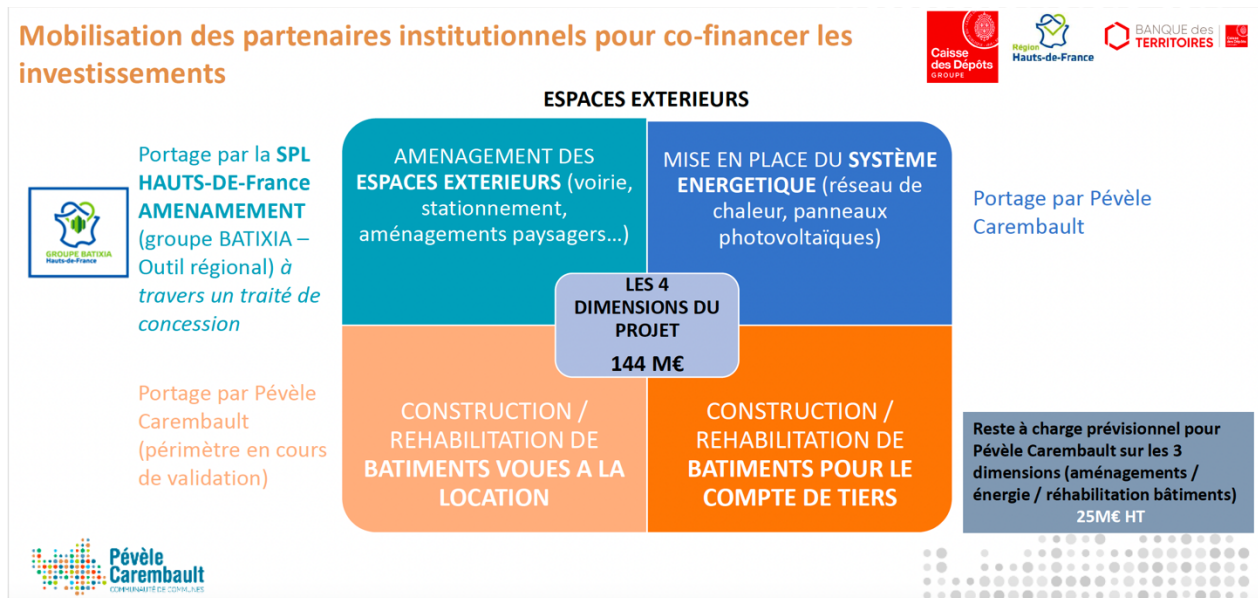


Figure 7 : coût d'investissement et aménagement – source : présentation du projet urbain – Étude d'impact

Il est indiqué que 25 M€ resteront à charge de la CCPC. Il n'est pas fourni dans le dossier d'enquête d'éléments plus précis sur les charges et recettes du projet.

2.2.4. Le calendrier de réalisation et le phasage

Il est fourni peu d'éléments sur le calendrier et le phasage du projet. La date de démarrage des travaux est indiquée en 2026.

Un phasage prévisionnel des travaux, qui a vocation à être affiné en phase d'étude pro, est présenté (*de manière peu lisible*) page 272 de l'étude d'impact (cf. figure 8) :

- phase 0 : initialisation ;
- phase 1 : démarrage
 - viabilisation des lots 5, 22 et 9 ;
 - réhabilitation des bâtiments 5, 9 et 22 ;
- phase 2 : boucle logistique – réalisation de la boucle logistique et construction des différents lots associés à la boucle logistique dont le lot 17 ;
- phase 3 : Cœur actif – réalisation des infrastructures du cœur actif dont construction et réhabilitation des bâtiments associés ;
- phase 4 : finition AGFA ;
- phase 5 : extension – construction des lots 11, 12 13 et 14 à l'Est du programme.



Figure 8 : Phasage des travaux – source étude d'impact

2.3. Situation du site au regard des risques de pollution - Focus

Au regard de l'histoire industrielle du site et de son classement BASOL, une attention particulière a été portée afin d'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 l'étude d'impact du dossier d'enquête :

Pollution des sols	Fort	Les résultats d'analyses ont mis en évidence : ⇒ Au droit des parcelles à usage agricole alentours (investigations réalisées par EACM en août 2024) : ○ 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 : ○ 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. ○ La présence de composés volatils dans les gaz du sol.
----------------------------------	--------------------	--

Figure 9 : synthèse des résultats d'analyses de pollution – source : étude d'impact

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

Au regard de ce diagnostic et du plan de gestion, le cabinet en charge de l'analyse et de la mise en place du plan de gestion « *atteste sans réserve, que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion des sols et des eaux souterraines nécessaires dans la conception du projet de construction ...* ». Cette attestation inclut le projet de réalisation d'une crèche (lot 19) et d'un verger.

2.4. Les impacts du projet

L'étude d'impact analyse dans un premier temps, dans le cadre de l'état initial de l'environnement, les enjeux du territoire sur les aspects :

- paysage et patrimoine ;
- milieu physique ;
- milieu naturel ;
- milieu urbain ;
- milieu humain ;
- cadre de vie et santé ;
- risques.

Les enjeux sont synthétisés ci-dessous par thématique selon leur importance.

2.4.1. Les enjeux

2.4.1.1. Les enjeux forts

Les thématiques analysées évaluées avec un **enjeu fort** sont les suivantes :

- ***L'occupation des sols*** 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'Ophrys abeille.
- ***L'économie*** :
 - Offre de foncier économique sur le territoire de la CCPC ;
 - Consommation d'espaces agricoles.

2.4.1.2. 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** : consommation d'espaces agricoles et naturels dans le cadre du compte foncier à vocation économique.
- **Circulation et déplacement** : les charges de trafic sur le carrefour de Gaulle x rue nationale dépassent nettement les charges maximales recommandées.
- **Équipements** : programmation du site complémentaire à l'offre existante.
- **Air et santé** : émissions de Nox sur l'avenue du général de Gaulle.
- **Nuisances sonores** : Incidences sonores à proximité du site.
- **Pollution lumineuse** :
 - la voie lactée est déjà presque invisible à Pont-à-Marcq ;
 - 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.

2.4.1.3. 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.

2.4.2. Impacts prévisibles, mesures et impacts résiduels du projet

L'étude d'impact présente une analyse des impacts prévisionnels du projet, des mesures d'Évitement, Réduction ou Compensation (ERC) prises pour limiter ces impacts.

Les impacts prévisibles ne sont pas formellement catégorisés en impacts forts, modérés ou faible, voire positifs.

Le document ne présente pas à proprement parler l'impact résiduel résultant des mesures ERC prises.

Il n'est pas proposé au lecteur de synthèse générale de cette séquence (hors impacts sur le milieu naturel).

De ce fait, la lecture et la compréhension de l'étude impact (titre C) et de son résumé non technique apparaissent relativement ardues. Il en est fait ici une synthèse où les impacts sont analysés et classés selon l'importance des enjeux.

2.4.2.1. Les impacts sur des enjeux forts

- ***Occupation des sols***

L'impact du projet est **estimé positif en phase conception/travaux** grâce à l'abandon en phase conception du projet de parc d'activité de 25 ha Pévèle Parc à proximité du site AGFA. La réduction du taux d'imperméabilisation de 44% à 37 % est également mis en avant.

- ***Pollution des sols***

En phase travaux et exploitation, **l'impact est fort.**

Il est rappelé à ce niveau l'ensemble des mesures ERC prises pour limiter les incidences de la pollution existante sur le site. A noter parmi ces mesures en phase travaux :

- l'abandon du projet de verger ;
- l'excavation de zones contaminées (y compris zone crèche) ;
- confinement de zones contaminées ;

A noter parmi les mesures prises en phase exploitation :

- l'excavation de la zone de la crèche ;
- un recouvrement de l'ensemble des terrains du site, soit par une dalle pour les bâtiments, soit par un revêtement semi perméable pour les voiries et parking, soit par une couche de terre saine de 30 cm pour les espaces verts collectifs.

Il est estimé qu'à l'issue de cette séquence ERC que **l'ensemble des risques liés à la présence de pollution sur le site sont supprimés.**

- ***Hydrogéologie et hydrographie***

Sur les aspects qualitatifs et quantitatifs des rejets d'eau générés par le site en phase travaux et exploitation, il est estimé que le projet n'aura **pas d'impact, voire un impact positif** pour le rechargement de la nappe.

Il est rappelé que le dossier a fait l'objet d'une déclaration Loi sur l'eau en mars 2025.

- **Diagnostic écologique**

Concernant les zonages réglementaires de protection et/ou d'inventaire du patrimoine naturel (Natura 2000, ZNIEFF, ...) il est estimé que le projet n'aura pas d'impact significatif. Il en est de même pour la trame verte et bleue.

Concernant le milieu naturel, le dossier présente une synthèse des impacts du projet, mesures et impacts résiduels ;

Des impacts forts ou modérés en phase travaux et/ou exploitation sont anticipés pour :

- la flore protégée de la zone d'étude ;
- les amphibiens ;
- les insectes (travaux) ;
- mammifères (travaux) ;
- chiroptères ;
- oiseaux nicheurs (travaux) ;
- reptiles (travaux) ;

Au regard des mesures prises les **impacts résiduels sont estimés très faibles à faibles**.

- **L'économie**

L'impact sur l'économie est estimé positif, compte tenu de la création d'environ 800 emplois, de la complémentarité avec les activités existantes sur le territoire, et le développement d'activités nouvelles (économie circulaire, production agroalimentaire).

L'étude estime que l'impact lié à la **consommation d'environ 5,5 hectares de terres à vocation agricoles** est limité grâce au passage en zonage UE vers un zonage A de terres agricoles lors de la modification du PLU de Pont-à-Marcq consécutive à la déclaration de projet.

Il n'y a pas eu de mesures de type ERC prise.

Le commissaire enquêteur rappelle que la modification de zonage n'a pas été retenue dans le cadre de la délibération de la collectivité de juillet 2025 et de la mise en conformité du PLU de Pont-à-Marcq. L'impact sur la consommation de terres agricoles n'est donc pas réduit.

2.4.2.2. Les impacts sur des enjeux modérés

- **Paysage**

Il est estimé que l'impact du projet sur le paysage est faible et temporaire en phase travaux et **positif voire très positif en phase exploitation** compte tenu du traitement de la friche et de l'évolution attendue de l'avenue du Général de Gaulle.

A noter que les visuels de mise en situation paysagère présentés dans l'étude d'impact ne font pas état de constructions sur la parcelle agricole à l'Est du projet et pourraient laisser à penser que cet espace restera un terrain agricole, contrairement à ce qu'il est prévu de réaliser. Le commissaire enquêteur a considéré que les nombreuses illustrations présentant le projet dans sa totalité présentaient de manière complète le projet et son insertion paysagère. Il a considéré que ceci consistait une erreur matérielle et non pas un défaut de sincérité dans la présentation de l'analyse paysagère.

- **Patrimoine**

L'impact est qualifié de faible et temporaire en phase travaux et **positif en phase exploitation** par la mise en valeur d'un patrimoine industriel.

- **Documents d'urbanisme** (cf. 2.5 ci-dessous)

- **Circulation et déplacement**

En phase travaux l'impact est limité.

En phase exploitation l'étude fait état d'une progression significative du trafic routier sur l'avenue du général de Gaulle en Heure de Pointe du Matin (HPM) : + 30 % et Heure de Pointe du Soir (HPS) : + 50 %.

Ces augmentations sont **qualifiées d'acceptables** sur les voiries et les différents carrefours proches à l'exception du carrefour avenue du Général de Gaulle – rue nationale où les règles de circulation devront être adaptées.

Les impacts sur le trafic ferroviaire et les transports en commun est estimé nul ou positif.

Pour les modes doux, il est estimé que le projet devrait permettre de développer les usages.

- **Équipements**

Il est indiqué, sans plus de développement, que le projet veillera, en lien avec la commune de Pont-à-Marcq, à ne pas créer de la concurrence pour les activités existantes sur le territoire.

- **Air et santé**

L'impact du projet en termes de qualité de l'air en phase travaux est évalué **comme fort mais temporaire**.

En synthèse de l'étude, il est indiqué qu'en phase exploitation :

- les augmentations de polluants sont de 32,8 % de NOX et de CO2. Les variations sont les plus importantes sur l'avenue du général de Gaulle tout en restant faibles ;
- les coûts collectifs liés à la pollution atmosphérique augmentent de 127 %, ceux liés à l'effet de serre de 32 % ;
- une légère augmentation des concentrations en polluants dans la bande d'étude ;
- une augmentation de l'Indice Pollution-Population (IPP) d'environ 0,24 % ;
- l'absence de risque sanitaire lié aux substances à effet de seuil ;
- un dépassement des recommandations annuelles de l'OMS pour le NO2 mais **pas de dépassement observé** sur les recommandations OMS en moyenne horaire ou journalière.

Dans le cadre de son mémoire en réponse à une observation de la MRAE le pétitionnaire a complété son analyse sur le sujet de la manière suivante :

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) propose des valeurs plus contraignantes que la réglementation française actuelle. Celles-ci constituent des valeurs cibles qui ne permettent pas aujourd'hui de caractériser l'exposition des populations en milieu urbanisé, mais permettent de donner des orientations pour établir l'évolution des valeurs réglementaires. A ce titre, elles ont été utilisées par le Parlement Européen pour réviser la directive concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe. Ces valeurs devraient prochainement être traduites en droit français avec les seuils suivants à atteindre au 1^{er} janvier 2030 :

Polluant	Recommandations OMS ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Valeurs réglementaires 2030 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
	Moyenne annuelle	Moyenne annuelle
NO ₂	10	20

Actuellement les valeurs mesurées dans le cadre de cette campagne sont donc légèrement supérieures à la recommandation OMS (principalement pour les points de trafic) mais d'ores et déjà inférieures à la future valeur réglementaire 2030.

Les mesures ERC prises dans le cadre du projet peuvent limiter les augmentations de concentrations en NO2 ou limiter l'exposition à proximité des principales sources d'émissions (comme l'avenue Général de Gaulle), néanmoins aucune mesure ne permettra de réduire les concentrations de fond, liées à une pollution à plus grande échelle. A titre d'exemple, la moyenne des concentrations de fond urbain et périurbain mesurées par Atmo Hauts-de-France dans la région s'élève à 10,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ pour la dernière année disponible (2024). La réduction des concentrations de fond implique la mise en œuvre d'actions à l'échelle régionale, nationale, voire européenne (ex : abaissement des seuils d'émissions pour les nouvelles normes Euro des véhicules).

Figure 10 : extrait du mémoire en réponse de la CCPC à la MRAE.

Compte tenu de l'absence de dépassement de seuil, il n'est pas prévu de mesures de type ERC, des mesures d'accompagnement sont néanmoins prévues.

- **Nuisances sonores**

En phase travaux, la gêne sonore sera temporaire, faible et limitée aux heures et jours ouvrables.

En phase exploitation, il est conclu :

- à une augmentation jusqu'à 3,5 dbA à proximité des voiries existantes due à l'augmentation du trafic ;
- les niveaux de bruit en façade des nouveaux bâtiments à la mise en service du projet sont tous inférieurs à 65 dbA le jour et à 60 dbA la nuit.

L'ambiance sonore est qualifiée **de modérée**.

De ce fait à ce stade il n'est pas prévu la mise en place de mesure ERC au titre de l'exploitation.

Seules sont traitées les nuisances issues du trafic généré par l'opération. Les nuisances liées aux activités du Cœur actif ne semblent pas traitées.

- **Pollution lumineuse**

Les nuisances ayant trait à la pollution lumineuse sont traitées dans la séquence ERC relative au diagnostic écologique et plus particulièrement à la faune.

Seules sont traitées les nuisances issues de l'éclairage public. Les nuisances liées aux activités du Cœur actif ne semblent pas traitées.

- **Risques naturels et technologiques**

Le risque sismique est identifié comme faible ainsi que le risque de mouvement de terrain lié aux argiles. Des aléas possibles aux engins de guerre a été identifié.

Le site est peu vulnérable au risque inondation. Un dispositif de surveillance a été mis en place dans le cadre du dossier Loi sur l'eau.

Le site n'est pas vulnérable au risque industriel, une canalisation de gaz naturel passe au Nord du projet.

2.4.2.3. Impacts sur les thématiques à enjeu faible

Parmi les thématiques présentant des enjeux faibles, seule la thématique « population » présente des impacts supérieurs à faibles.

Ainsi les impacts sont qualifiés de négatifs mais temporaires pour les riverains en phase travaux.

En phase exploitation l'impact serait indirect, mais positif, sur la démographie et très positif sur le cadre de vie.

Des mesures de réduction sont prises dans le cadre de la phase travaux. L'impact résiduel n'est pas évalué.

2.5. La compatibilité du projet au regard des dispositions supérieures

2.5.1. Le Scot, les PLU de Pont-à-Marcq et Mérignies

Le projet d'aménagement apparaît compatible avec le Scot Lille Métropole qui couvre les territoires de Pont-à-Marcq et Mérignies. A noter que la consommation des surfaces agricoles en extension de la réhabilitation du site industriel AGFA sera intégrée au compte foncier à vocation économique du territoire.

Le projet est également compatible avec le PLU de Pont-à-Marcq, modifié en date du 7 juillet 2025 à la suite de la déclaration de projet prononcée par le conseil communautaire de la CCPC.

A la demande de la MRAE l'analyse de la compatibilité avec le PLU de Mérignies a été présentée dans le mémoire en réponse de la CCPC à l'avis de la MRAE.

2.5.2. SDAGE Artois-Picardie et SAGE Marque-Deûle

Le projet apparaît compatible avec le SDAGE Artois-Picardie et le SAGE Marque-Deûle. A noter que le travail de traitement des pollutions du site est susceptible d'avoir un effet positif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

2.5.3. Plan de protection de l'atmosphère

Au regard des aménagements envisagés : développements de panneaux photovoltaïques en toiture, réseau de chaleur, éclairage public LED, végétalisation de toitures, ... le projet apparaît compatible avec le Plan Climat-Air-Energie du territoire (PCAET).

2.6. Émission de gaz à effet de serre, vulnérabilité au changement climatique

2.6.1. Émission des gaz à effet de serre

Le dossier d'étude d'impact présente un bilan des émissions de gaz à effet de serre. A la demande de la MRAE ce bilan a été complété dans son mémoire en réponse à la MRAE, intégré au dossier d'enquête.

Ce complément liste et détaille les mesures prises pour limiter et compenser favorablement l'impact du projet.

2.6.2. Vulnérabilité au changement climatique

L'analyse souligne les mesures prises dans le cadre du projet pour prendre en compte les évolutions probables liées au changement climatique.

Parmi ces mesures sont citées :

- les aménagements paysagers ;
- la dé-imperméabilisation du site, les dispositions relatives à la gestion de l'eau, la création d'ilots de fraîcheur ;
- le réemploi maximal des matériaux issus de la déconstruction ;
- le recours aux énergies renouvelables ;
- la mise en place de toitures végétalisées.

A noter que cette analyse en listant les mesures prises pour limiter son impact sur le changement climatique ne constitue pas à proprement parler une analyse de la vulnérabilité du site aux aléas susceptibles d'être amplifiés sous l'effet du changement climatique à savoir principalement pour le cas présent : ruissellement, inondation, remontée de nappe et gonflement d'argile.

2.7. Analyse des effets cumulés avec d'autres projets

L'analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus a permis d'identifier 10 projets dans un rayon de 10 km sur la période 2021-2025.

Seul le projet d'un cinéma et de activités de service à Templeuve : « Jardin des loisirs » est décrit comme étant susceptible de générer des effets cumulés. Un cumul d'impact potentiel sur la nappe d'eau souterraine et le trafic routier notamment sur le trafic sur la RD 549 est analysé.

A la demande de la MRAE, la CCPC a approfondi son analyse dans le mémoire en réponse à la MRAE, afin de démontrer que les mesures prises sur les deux sites sont suffisantes pour éviter des effets cumulés importants.

2.8. Évolution probable de l'environnement en l'absence de projet

L'analyse de l'évolution probable du site met en avant l'impact potentiellement positif des aménagement prévus au regard d'une friche qui continuerait à se végétaliser et où les bâtiments connaîtraient sans aucun doute une dégradation progressive.

3. Le permis d'aménager

La demande de permis d'aménager porte sur une surface d'aménagement d'environ 17 ha sur laquelle il est sollicité la possibilité de réaliser jusqu'à 76 000 m² de plancher. Le CERFA de demande indique qu'il est prévu la réalisation d'un maximum de 35 lots.

Le dossier du permis d'aménager présente les différentes pièces réglementaires relatives à cette demande et plus particulièrement le plan d'allotissement (pièce PA 4) qui prévoit la réalisation de 21 lots numérotés de 1 à 21.

Le projet de règlement du permis d'aménager prévoit notamment la désignation d'un urbaniste en chef du projet.

Il établit un certain nombre de règles relatives aux points suivants :

- application de l'article 151-21 du code de l'urbanisme ;
- subdivision des lots : il est rappelé que la demande porte sur la réalisation de 35 lots et que les lots 10, 11, 12, 13, 14, 16 et 17 sont susceptibles de faire l'objet d'une subdivision ;
- clôtures à l'échelle de la zone de production et en limite de lots ;
- gestion du stationnement : mutualisation des places de stationnement
- traitement des façades du cœur actif ;
- préservation du patrimoine architectural ;
- raccordement aux réseaux ;
- traitement des espaces de stockage ;
- stockage des déchets.

4. La concertation préalable

Le bilan de la concertation est présenté dans le dossier d'enquête du permis d'aménager. La concertation préalable a été menée par la CCPC 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.

Selon le bilan, les observations formulées ont porté (les questionnements exprimés lors de la réunion publique du 12 avril 2024 ne semblent pas intégrés dans ce bilan) :

- sur la programmation :
 - chemin de Molpas (3 observations) ;
 - usage et propriété des terres agricoles (1 observation) ;
- sur le futur nom du site (2 observations) ;
- la communication sur la suite du projet (3 observations) ;
- les nuisances routières (1 observation) ;

Les moyens mis en œuvre pour cette concertation et la participation du public sont décrits, mais il n'est pas fait état d'enseignements tirés pour ce projet à l'issue de cette concertation préalable.

5. Organisation et déroulement de l'enquête

5.1. Organisation

Par décision n° E 25 0100/59 du 11 Juillet 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 demande de permis d'aménager soumis à évaluation environnementale de la requalification de la friche AGFA ; Mme. Anne Cliquennois étant désignée suppléante.

Les décisions 2025_01 du 17 juillet 2025 prises respectivement par M. Sylvain Clément, maire de Pont-à-Marcq et de M. Paul Dhallewyn, maire de Mérignies ont ouvert l'enquête publique et en ont arrêté les modalités. Ces arrêtés :

- fixent la période d'enquête du 22 aout 2025 au 23 septembre 2025 soit 33 jours d'enquête ;
- désignent le siège de la CCPC comme siège de l'enquête ;
- fixent le périmètre d'enquête aux communes de Pont-à-Marcq et de Mérignies ;
- indiquent que le dossier et les registres d'enquête seront à disposition du public au siège de la CCPC ;
- indiquent les dates et lieux où le commissaire enquêteur tiendra ses permanences :
 - le vendredi 22 aout 2025, de 9h00 à 12h00 au siège de la CCPC ;
 - le mercredi 10 septembre 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC ;
 - le jeudi 18 septembre 2025, de 9h à 12h au siège de la CCPC ;
 - le mardi 23 septembre 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC ;
- décrivent les modalités de clôture de l'enquête et de mise à disposition des conclusions du commissaire enquêteur ;
- décrivent les mesures de publicité mises en œuvre ;
- indiquent que les communes de Pont-à-Marcq et de Mérignies sont les autorités compétentes pour délibérer sur la délivrance du permis d'aménager.

L'avis du commissaire enquêteur a été sollicité sur les projets de décision et sur les avis d'enquête.

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 6 aout 2025 et 26 aout 2025 les avis d'enquête dans la Voix du Nord et Nord Eclair (annexe 1).

Compte tenu de la période de vacances d'été, une publication supplémentaire dans la presse a été effectuée le 5 septembre 2025.

5.2.1.1.2. Information et affichage

L'avis d'enquête était affiché au siège de la CCPC, à la mairie de Pont-à-Marcq et à la mairie de Mérignies.

A noter que l'affichage en mairie de Mérignies était effectué dans le hall de la mairie, accessible aux heures d'ouverture de celle-ci et peu lisible derrière les affiches collées sur les vitres des portes d'entrée de la mairie.

L'affichage de l'avis a été réalisé sur site en certains points (cf. figure 11 ci-après) :

- en deux emplacements à proximité du Golf de Mérignies ;
- à l'entrée du parking du personnel – CCPC à Pont-à-Marcq ;
- au droit de la parcelle agricole à l'Est du site à Pont-à-Marcq ;
- à l'entrée du Chemin de Molpas.

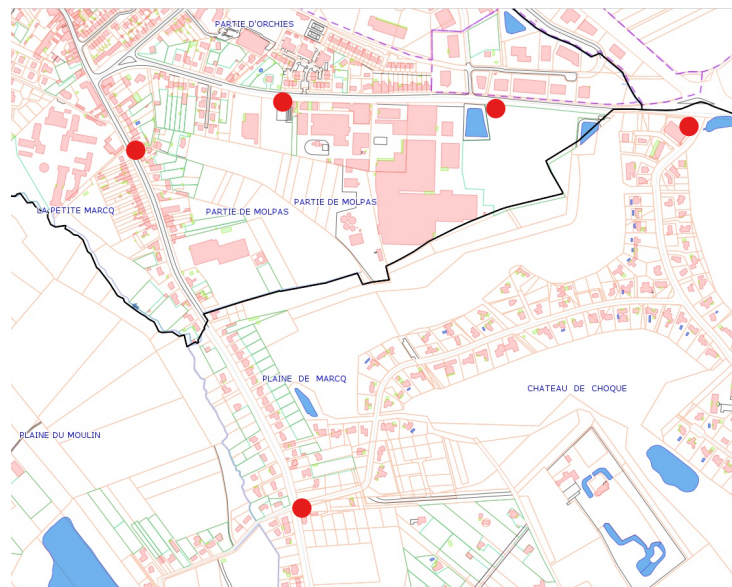


Figure 11 : localisation des points d'affichage de l'avis.

L'avis d'enquête était également présent sur les sites internet de la CCPC, de la mairie de Pont-à-Marcq et de celui de la Mairie de Mérignies.

Une information a également été publiée sur une application mobile de la commune de Mérignies.

Le commissaire enquêteur a procédé à des vérifications de l'affichage et de la présence des avis sur les sites d'affichage.

Lors d'une vérification d'affichage le 18 septembre le commissaire enquêteur a constaté que l'affichage Chemin de Molpas n'était pas présent. La CCPC a indiqué le 19 septembre

avoir renouvelé l'affichage de l'avis. Lors de son passage le 23 septembre sur site le commissaire enquêteur a constaté à nouveau que l'affichage n'était pas présent.

Les certificats d'affichage datés du 4 août 2025 certifiant d'un affichage continu et ininterrompu sont présentés en annexe 2.

5.2.1.2. L'information complémentaire

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. Une communication sur le nouveau nom du projet a également été menée début juillet 2025.

5.2.2. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprenait :

- Avis d'enquête : 1 pages ;
- Décision d'enquête publique Mérignies : 4 pages ;
- Décision d'enquête publique Pont-à-Marcq : 8 pages ;
- Résumé Non Technique (RNT) de l'étude d'impact : 100 pages
- Présentation synthétique du projet urbain : 19 pages
- Permis d'aménager :
 - Sommaire du permis d'aménager : 1 page
 - CERFA Mérignies : 8 pages
 - CERFA Pont-à-Marcq : 8 pages
 - Plan de situation, vue satellite : 1 page
 - Plan de situation, cadastre : 1 page
 - Notice décrivant le terrain : 80 pages
 - Courrier d'exemption de diagnostic archéologique : 1 page
 - Plan de l'existant : 1 page
 - Plan des réseaux existants : 1 page
 - Plan d'allotissement d'ensemble : 1 page
 - Bilan de la concertation préalable : 14 pages
 - Vues et coupes : 2 pages
 - Environnement proche : 1 page
 - Environnement lointain : 1 page
 - Notice VRD : 46 pages
 - Plan de nivellement : 1 page
 - Plan des réseaux divers : 1 page
 - Plan d'assainissement : 1 page
 - Plan giration SDIS : 1 page
 - Hypothèse d'implantation des bâtiments : 1 page
 - Règlement du projet urbain : 4 pages

- Engagement du lotisseur : 1 page
- Incidences Natura 2000 : 1 page
- Attestation du bureau d'étude pollution : 30 pages
- Locaux vélo : 3 pages
- L'étude d'impact :
 - Étude d'impact : 454 pages
 - Annexes :
 - Tableau des caractéristiques des ouvrages de gestion des eaux pluviales : 3 pages
 - Étude de pollution : 158 pages + annexes 171 pages
 - Étude faune flore : 256 pages
 - Courrier archéologie préventive : 1 page
 - Étude de trafic : 34 pages
 - Étude air : 39 pages
 - Étude GES : 6 pages
 - Étude bruit : 61 pages
 - Étude d'optimisation de la densité : 24 pages
 - Étude ENR : 51 pages
 - Suivi des indicateurs : 2 pages
- Avis de la MRAE : 9 pages
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE : 19 pages

Le dossier d'enquête en version papier était consultable au siège de l'enquête Le dossier dans sa version électronique était consultable sur le site de la CCPC. Le site de la commune de Pont-à-Marcq et celui de Mérignies renvoyaient vers le site de la CCPC.

Le commissaire enquêteur note que le dossier d'étude d'impact, notamment dans son titre C : analyse des impacts sur l'environnement et mesure visant à éviter, réduire ou compenser était relativement ardu à lire. Il ne présentait pas de synthèse des impacts, mesures et impacts résiduels du projet. Le RNT ne présentait pas non plus de telle synthèse.

Le dossier d'étude d'impact dans sa version papier, notamment pour les annexes, était peu maniable, les différentes annexes n'étant pas reliées et étant compilées ensemble en feuillets volant retenus par un élastique.

Il en était de même pour le dossier de permis d'aménager qui était présenté en feuilles volantes.

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

Un registre d'enquête a été ouvert au siège de la CCPC et disponible 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.

Conformément aux termes des décisions d'enquête, les observations reçues sur l'adresse électronique ont été annexées au registre d'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 :

- le registre d'enquête a été clos le 23 septembre 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 23 septembre 2025 à minuit.

Il n'y a pas eu d'observations déposées ou reçues par mail ou par courrier à l'issue de ce délai.

A noter que l'avis d'enquête indiquait par erreur une fin d'enquête le 23 septembre à l'issue de la dernière permanence, soit 17 heures, correspondant à la clôture du registre d'enquête. Conformément aux décisions d'enquête prises par les maires de Pont-à-Marcq et Mérignies, la fin d'enquête était le 23 septembre en fin de journée soit minuit.

5.2.4. Les interlocuteurs de la commission d'enquête

Les interlocuteurs de la commission d'enquête ont été :

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

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 3) :

- 16 juillet 2025 : présentation du projet et organisation de l'enquête ;
- 2 septembre 2025 : présentation de l'étude d'impact ;
- 26 septembre 2025 : présentation et remise du Procès-Verbal (PV) de synthèse à l'équipe projet de la CCPC ;
- 29 septembre 2025 : transmission par message électronique du PV de synthèse à MM. les maires de Pont-à-Marcq et Mérignies
- 23 octobre 2025 : transmission du rapport et des conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes :

- vendredi 22 aout 2025 de 9h00 à 12h00 au siège de la CCPC : pas de visiteur, pas d'observation ;
- mercredi 10 septembre 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC : un visiteur ; pas d'observation ;
- jeudi 18 septembre, de 9h à 12h au siège de la CCPC : pas de visite ; pas d'observation ;
- mardi 23 septembre 2025, de 14h00 à 17h00 au siège de la CCPC un visiteur, une observation.

Pour les besoins de l'enquête le commissaire enquêteur a pris contact auprès de :

- commune de Pont-à-Marcq : M. Sylvain Clément, maire – rendez-vous le 15 septembre 2025 ;
- commune de Mérignies : M. Paul Dhallewyn, maire- échange téléphonique.
- département du Nord : M. Luc Moreau – adjoint à l'arrondissement routier de Douai – entretien téléphonique le 15 septembre 2025

5.2.6. Comptabilisation des observations du public

Sur la durée de l'enquête, une seule personne (venue à deux reprises) s'est présentée lors des permanences.

Trois observations ont été enregistrées, deux reçues par mail.

Il n'y a pas eu d'observation enregistrée au-delà du délai d'enquête.

	Permanences	Mail	Courrier
Visiteurs	1		
Observations	0	2	0

Figure 12 : 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

Les observations du public et les questionnements du commissaire enquêteur ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire sont résumés dans le paragraphe § 6.1.

Les observations du public sont reprises en annexe 4 du rapport.

Le texte complet du PV de synthèse et du mémoire en réponse du pétitionnaire sont repris en annexe 5 du rapport.

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.

L'enquête publique relative à la demande de permis d'aménager et à l'évaluation environnementale pour la requalification du site AGFA a peu mobilisé le public. Un visiteur est venu en permanence. Trois contributions ont été enregistrées.

Les contributions du public concernent les nuisances (circulation, stationnement, pollution lumineuse) générées par les activités développées sur le site et plus particulièrement les activités événementielles. Une contribution a porté également sur les mesures d'accompagnement pour le développement de la biodiversité sur le site.

La question de la pollution du site, et son traitement constituent un enjeu majeur du projet. Les mesures d'accompagnement prises semblent apporter les réponses adéquates permettant de garantir un usage sécurisé du site. Deux points nécessitent cependant un éclaircissement au vu du dossier d'enquête et des échanges avec le pétitionnaire : l'implantation d'une crèche et l'implantation d'un verger.

Le programme développé sur le site constitue un programme ambitieux de l'ordre de 75 000 m² d'activités. Des précisions ont été apportées au cours des échanges avec le pétitionnaire sur le dimensionnement du projet. L'ambition du programme et la réalité du marché immobilier constituent potentiellement un risque sur le projet, notamment au regard du choix d'inclure au-delà du seul site industriel à requalifier, environ cinq hectares de terres agricoles. Des précisions seront demandées sur ce point.

Le règlement du permis d'aménager prévoit un certain nombre de dispositions visant à garantir le cadre du projet, notamment sur les aspects architecturaux. Des précisions seront demandées sur ce règlement et les modalités de pilotage du projet.

Nuisances générées par le projet

<u>Énoncé du thème</u> : la programmation du site prévoit l'implantation et le développement d'activités de loisirs et événementielles, le soir et le week-end, susceptibles de générer des nuisances sonores pour les riverains. Ces activités ne semblent pas avoir été prises en compte dans les études acoustiques. • <i>Pouvez-vous préciser de quelles manière ces activités ont été prises en compte dans l'évaluation des nuisances sonores ?</i>	<u>Observations</u> @1, @2, R3
---	---

• Pouvez-vous préciser les mesures prises pour éviter les nuisances aux riverains ?	
<u>Réponse du porteur de projet</u> L'étude acoustique initiale n'a (...) pas précisément pris en compte ces activités car ces dernières sont difficilement prévisibles en termes d'hypothèse d'entrée à considérer dans les modèles acoustiques (car très dépendant de ou des types d'activités et de la zone exploitation). Le document joint en annexe 1 complète l'étude d'impact sur la partie acoustique liée spécifiquement à la partie événementielle et démontre le souci de Pévèle Carembault de prendre en considération des préoccupations des riverains. Sur cette base, Pévèle Carembault s'engage à : • Concevoir une programmation événementielle compatible avec la préservation de la tranquillité des riverains au quotidien. • Faire respecter les réglementations acoustiques en vigueur, que ce soit à l'intérieur des bâtiments, et à l'extérieur, sur l'espace central du cœur actif qui est le plus susceptible de générer du bruit dans le cas d'un événement musical à l'extérieur. • Mettre en place les mesures adéquates pour limiter au maximum la propagation du bruit vers les habitations.	
<u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur prend acte	

<u>Énoncé du thème</u> : la programmation du site prévoit l'implantation et le développement d'activités de loisirs et événementielles, le soir et le week-end, susceptibles de générer des trafics importants et des nuisances liées au stationnement. Des mesures d'accompagnement (parking relais, navettes, ...) sont-elles prévues pour pallier ces nuisances ? • Pouvez-vous préciser de quelle manière ces activités ont été prises en compte dans les études de circulation ? • Pouvez-vous préciser les mesures prises pour en réduire les impacts ? • Les places de stationnement de la « zone production » qui est clôturée et sécurisée le soir et le week-end, seront-elles accessibles pour les activités du « cœur actif » ?	<u>Observations</u> @1, @2
<u>Réponse du porteur de projet</u> • Pévèle Carembault confirme que les activités « ouvertes au public » ont bien été comptabilisées dans les études de trafic réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale par le bureau d'étude ARTELIA. • Il s'agira d'établir <i>un plan d'actions visant à réduire le recours à la voiture individuelle :</i>	

○ <u>Favoriser les mobilités douces</u> ○ <u>Développer le bus</u> ○ <u>Développer les solutions partagées</u> ○ Apaiser l'avenue du Général de Gaulle • Sur la question spécifique du stationnement, la stratégie consiste à déployer une offre progressive en fonction du dimensionnement des événements prévus sur le site : ○ Dans sa configuration « quotidienne » les espaces de stationnement du cœur actif sont capables d'absorber les besoins en stationnement (253 places de stationnement) ; ○ Pour faire face à un besoin complémentaire, l'offre peut être augmentée de manière progressive : ▪ <u>1^{er} niveau</u> >, le parking en terre-pierre situé au sud du site sera rendu disponible (+110 places) ▪ <u>2^{ème} niveau</u> > De manière exceptionnelle, la boucle logistique (normalement fermée le soir) pourra être accessible pour offrir une offre supplémentaire de stationnement (+ 229 places VL uniquement) ▪ <u>3^{ème} niveau</u> > le stationnement possible sur l'avenue du Général de Gaulle (+ environ 70 places) ▪ <u>4^{ème} niveau</u> > le parking de TERRABUNDO est mobilisable (+ 80 places) • Le site et ses alentours a donc la capacité <u>d'absorber environ 742 places de stationnement organisé</u> (donc <u>sans stationnement anarchique</u> pour pourrait créer des conflits d'usage avec les riverains).
<u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur prend acte.

Biodiversité

<u>Énoncé du thème :</u> • le projet est susceptible d'avoir des effets sur la biodiversité. Les points suivants ont été soulevés : 1. origine de la terre apportée et incidence sur le site de prélèvement ? 2. essences végétales utilisées ? 3. impact des enseignes et vitrines publicitaires ? 4. nuisance des activités de loisirs ?	<u>Observation</u> R3
---	-------------------------------------

5. impacts des activités du cœur actif sur les batraciens du bassin de diversité ? • Un certain nombre de propositions sont émises pour améliorer la biodiversité sur le site : - mares de différentes profondeurs et propositions de traitements spécifiques pour les mares ; - planter, semer et favoriser les essences locales ; - propositions complémentaires pour l'avifaune, la faune : nichoirs, abri à hérissons, ... - utilisation des bâtiments comme site d'implantation d'espèces sensibles ; - proposition de participation au suivi environnemental du projet.	
<u>Réponse du porteur de projet</u> • effet sur la biodiversité : 1. Dans le CCTP du marché de travaux (lancement novembre 2025), la SPL demande aux entreprises de préciser la provenance et les caractéristiques de la terre végétale apportée qui doit être suffisamment riche pour être utilisée pour les plantations. Il sera également demandé de prioriser les terres issues de chantiers sur le territoire ; les terres apportées feront l'objet de tests en laboratoire pour vérifier la qualité de la terre. Sur cette base, le maître œuvre validera ou non le gisement proposé par l'entreprise. 2. La liste des essences est présentée dans la notice paysagère du Permis d'Aménager et a fait l'objet d'un travail en partenariat avec l'Observatoire National de la Biodiversité. Elle a été établie afin de s'adapter aux usages et aux logiques d'entretien. 90% des essences seront locales. Les exceptions à ce principe sont acceptées pour des raisons fonctionnelles (par exemple pour lutter contre des courants d'air) ou à valeur de test face au changement climatique. 3. Dans un souci d'harmonie et de visibilité, les fiches de lot réguleront les enseignes et vitrines (tailles, couleurs, positionnement sur le bâtiment...). Il est prévu d'éteindre les lumières la nuit pour ne pas perturber la biodiversité, à l'exception des temps événementiels particuliers 4. Il faudra effectivement veiller à la préservation de la biodiversité lors des événements recevant beaucoup de public, par exemple à travers la mise en place d'un signalétique ou d'enrochement empêchant de piétiner les espaces les plus fragiles (concerne également le § 5 de la contribution). • Proposition pour améliorer la biodiversité La CCPC prend note de ces propositions.	

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le commissaire enquêteur prend acte.

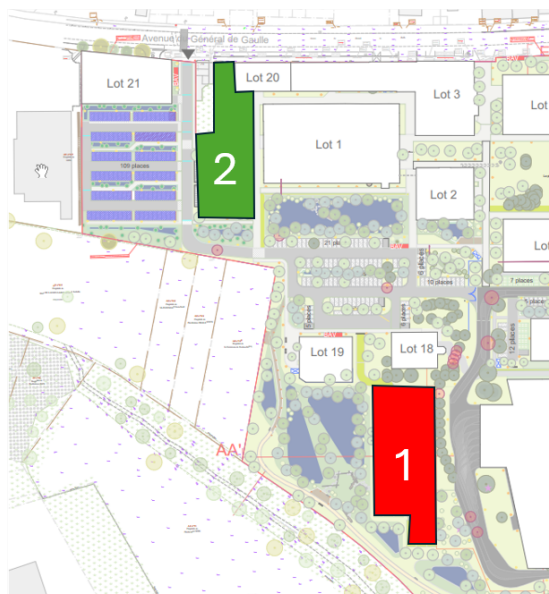
Pollution du site

<u>Énoncé du thème</u> : le dossier d'étude d'impact fait état du projet d'implantation d'une crèche sur le lot 19. La CCPC, dans sa réponse à la MRAE qui demandait de justifier le choix d'implantation de la crèche, indique qu'elle a l'intention de rechercher une implantation alternative à cette crèche. L'annexe (datée de septembre 2025) à l'approbation de déclaration de projet pour la modification du PLU de Pont-à-Marcq par le conseil communautaire de la CCPC en date du 5 juillet 2025 fait état d'un abandon du projet d'implantation de la crèche à cet emplacement. • <i>Pouvez-vous confirmer votre décision d'abandon du projet de crèche sur le lot 19 et les perspectives d'implantation nouvelle de cette crèche ?</i>	<u>Observations</u> R3, MRAE, ARS
<u>Réponse du porteur de projet</u> Malgré les engagements du plan de gestion qui permettaient de supprimer tout risque de contamination, Pévèle Carembault confirme l'abandon de la destination « crèche » pour le lot 19. Pévèle Carembault poursuit le travail de recherche d'une localisation plus propice sur le site afin de proposer ce service utile aux futurs salariés du site.	
<u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur prend acte	

<u>Énoncé du thème</u> : l'étude d'impact soumise à enquête publique fait état page 296 de l'abandon du projet de verger. La CCPC dans sa réponse à la MRAE indique que l'implantation d'un verger n'est pas abandonnée. • <i>Pouvez-vous indiquer qu'elle est l'orientation retenue ?</i>	<u>Observations</u> MRAE, ARS
<u>Réponse du porteur de projet</u>	

L'étude d'impact évoque effectivement l'**abandon du verger dans sa localisation initiale (1) incompatible avec l'état des sols.**

Une seconde localisation a été identifiée à l'entrée du site (2). C'est ce second emplacement qui a été intégré dans le plan de gestion du site et qui fait l'objet de la **demande de précision de la MRAE.**



Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte

Vulnérabilité au changement climatique

Énoncé du thème : l'étude d'impact présente (page 415) une analyse de la vulnérabilité du projet au changement climatique. Dans cette analyse, il est notamment présenté les orientations prises pour limiter l'impact du projet sur le changement climatique.

Les risques associés aux prévisions de fortes évolutions des aléas (ex : inondation qui seraient x 10 et gonflement des argiles) ne sont pas présentés.

Il est indiqué que les normes de construction qui seront adoptées prendront en compte le phénomène de gonflement retrait des argiles.

- Pouvez-vous préciser l'analyse sur la prise en compte du changement climatique sur les aléas et risques soumis à l'influence du réchauffement climatique et la capacité de résilience du projet ?

Observations

Réponse du porteur de projet

Le projet d'assainissement du site AGFA a été dimensionné pour **gérer un épisode pluvieux centennal**, en intégrant les évolutions liées au changement climatique, même si le site n'est pas situé dans un PPRI.

Il s'appuie sur des **techniques alternatives privilégiant l'infiltration** (noues, bassins, tranchées drainantes), permettant de **déconnecter au maximum les eaux pluviales des réseaux**. **La solution technique a été travaillé avec NOREADE et l'Agence de l'Eau.**

Cette **stratégie limite la surcharge hydraulique** et contribue à résoudre les problèmes d'éventuelles inondations des fonciers situés en aval.

Elle favorise également la **régulation de l'humidité des sols, participant à la lutte contre le phénomène de retrait-gonflement des argiles**, sensible dans le contexte local.

Ce modèle constitue une **solution durable, économiquement soutenable et intégrée au paysage.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte

Projet - Programme

<u>Énoncé du thème</u> : le programme présenté dans l'étude d'impact comprend 21 lots numérotés de 1 à 21. • Pouvez-vous pour chaque lot indiquer : sa surface, sa vocation en l'état actuel des réflexions, le mode de production du lot (réhabilitation/neuf, portage CCPC/promotion immobilière, ...), le niveau de pré commercialisation.	<u>Observations</u>
<u>Réponse du porteur de projet</u> Chaque lot est présenté en annexe 2 du mémoire en réponse de la CCPC.	
<u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur prend note. Il constate que : • les lots de production N° 11, 12 et 13 situés à l'Est du programme et d'une surface totale de près de 17 000 m² ne sont pas à ce jour précommercialisés (ou absence de prospects identifiés) ; • le lot 14 d'environ 4 000 m² à vocation à héberger la cuisine territoriale dont la décision d'engagement a été pris par la collectivité lors de son Conseil communautaire de juillet 2025 ; • le lot 17, de plus de 20 000 m² qui sera porté par la collectivité et destiné à accueillir le pôle agencement circulaire constitue un enjeu important et un risque non négligeable pour la collectivité compte tenu de sa taille. Il n'est pas fourni d'indications sur son rythme d'occupation au-delà de sa livraison en 2028.	

- seuls 5 000 m² sont précommercialisés (dont 1810 m² pour un théâtre) sur les 25 700 m² prévus de locaux de production (hors projet de cuisine territoriale et pôle d'aménagement circulaire).

<u>Énoncé du thème</u> : Le commissaire enquêteur avait interrogé la CCPC, lors de la déclaration de projet de requalification du site AGFA, sur le marché immobilier sur son territoire et sur le secteur de Pont-à-Marcq. Dans l'annexe, datée de septembre 2025, à la décision de déclaration de projet par le conseil communautaire de la CCPC du 5 juillet 2025, il est précisé que le potentiel théorique de développement économique du territoire d'environ 15 000 m²/an de surface de plancher. Sur la base d'un potentiel de 63 000 m² de surfaces de plancher à commercialiser, celle-ci est envisagée sur 6 ans. Cette donnée de 15 000 m² est issue de travaux réalisés par SEGAT Objectif Ville à la demande de la CCPC. • <i>Afin de pouvoir estimer la pertinence de cette estimation au regard du potentiel du site pourriez-vous préciser :</i> ○ <i>A quelle échelle de territoire se rapporte cette estimation ?</i> ○ <i>Quels sont les types de locaux d'activités couverts par cette estimation et quelle répartition des SDP par type d'activité ?</i> ○ <i>Quelle est la part des besoins issus d'entreprises du territoire (demande endogène) de ceux d'entreprises issus d'autres territoires (demande exogène) ? Dans quelle proportion ?</i>	<u>Observations</u>
<u>Réponse du porteur de projet</u> • <i>A quelle échelle de territoire se rapporte cette estimation ?</i> Cette donnée de 15 000 m² concerne l'ensemble du territoire de Pévèle Carembault. • <i>Quels sont les types de locaux d'activités couverts par cette estimation et quelle répartition des SDP par type d'activité ?</i> 15 000 m² est le besoin annuel théorique du territoire qui intègre majoritairement des locaux d'activités (14 250 m²). Les besoins en bureaux sont plus restreints en Pévèle (225 m²) car cette activité se dirige davantage vers la MEL pour les facilités de transports en commun qu'elle permet. • <i>Quelle est la part des besoins issus d'entreprises du territoire (demande endogène) de ceux d'entreprises issus d'autres territoires (demande exogène) ? Dans quelle proportion ?</i>	

De manière générale, **Pévèle Carembault et ses partenaires (SCOT, CCI...)** observent **que le territoire connaît un développement économique endogène** : Les entreprises qui déménagent sont celles qui ont des **besoins d'agrandissement** soit provenant des communes du territoire (en majorité – environ 60%) soit de la Métropole lilloise et notamment des communes voisines du sud comme Seclin, CRT de Lesquin... (40%).

Cette proportion s'est vérifiée lors de l'AMI lancé en 2022, où 58% des répondants étaient originaires de Pévèle Carembault.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note :

- Que l'estimation de 15 000 m² /an de locaux d'activités concerne l'ensemble du territoire de la CCPC et pas uniquement le secteur de Pont à Marcq, sachant qu'il a été indiqué par ailleurs que l'offre de site et locaux d'activité était très faible sur le territoire. Le CE note également que la CCPC ne dispose pas d'une évaluation de la commercialisation effective de locaux d'activités sur le territoire.
- Hors besoins tertiaire/locaux d'activités, la nature des besoins ne semble pas être identifiée (production, stockage, artisanat...) ;
- Les besoins semblent être majoritairement issus du territoire lui-même (demande endogène). Tout déplacement d'une entreprise d'un lieu à un autre entraîne donc à priori la libération d'une surface disponible pour d'autres entreprises.

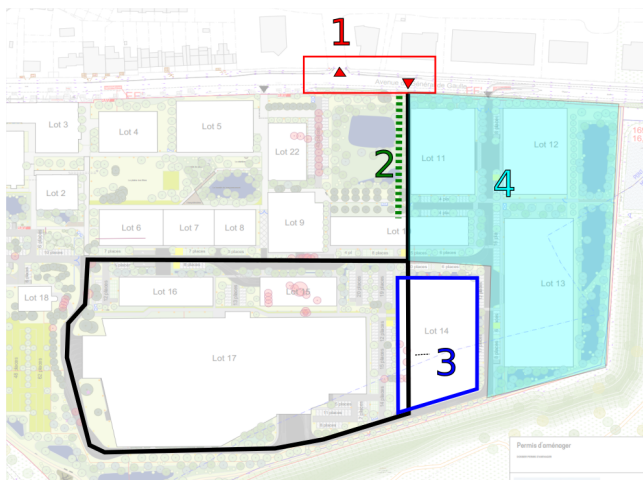
Énoncé du thème : la boucle logistique, telle que prévue dans le plan masse et mise en œuvre en phase 2 du programme, vient s'inscrire au milieu des parcelles agricoles à l'Est du site. Le commissaire enquêteur avait recommandé lors de la déclaration de projet de décaler vers l'Ouest, au droit des bassins existants, l'accès à la boucle logistique. Cette option permettrait de préserver les terres agricoles le temps de la mise en œuvre de la phase 5 du programme (page 272 de l'étude d'impact) et de se prémunir de risques éventuels dans l'avancement du projet et la commercialisation des lots et ainsi éviter la création d'une friche urbaine.

- *Quelles seraient les incidences sur le programme de la mise en place de cette alternative au schéma d'aménagement retenu ?*

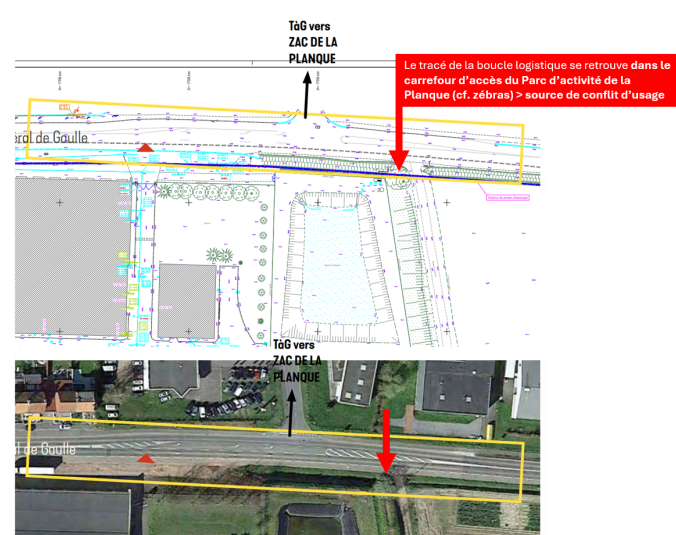
Observations

Réponse du porteur de projet

A la demande du commissaire enquêteur, **Pévèle Carembault a analysé les incidences d'une modification du tracé de la boucle logistique, à l'est du bassin qui sont détaillées ci-après :**

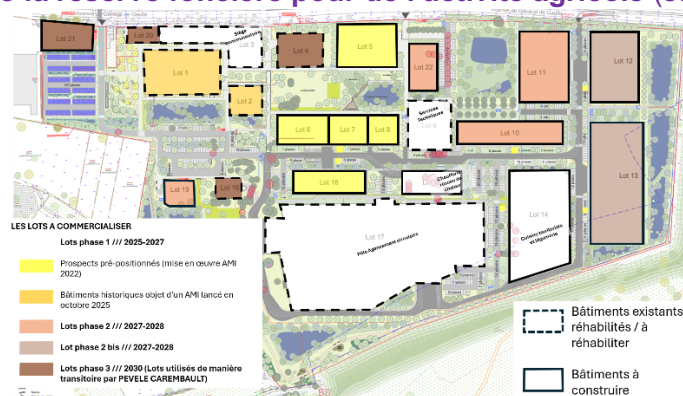


- **Incidences urbaines (1)** > La boucle logistique se retrouverait trop proche de l'entrée du parc d'activité de la Planque ce qui induit des complexités dans la gestion du carrefour (cf. ci-contre)



- **Incidences environnementales (2)** > La boucle logistique **longerait le bassin qui est une réserve de biodiversité** (espace prévu pour les batraciens).
- **Incidences sur le lot 14 (3)** > Ce nouveau tracé remettrait en cause l'implantation du lot 14, fléché pour **accueillir cuisine territoriale** dont les **études de programmation ont déjà démarré**
- **Incidences sur la programmation (4)** : Si le projet devait rencontrer des difficultés de commercialisation, **ce tracé alternatif permet effectivement de préserver 2,6**

hectares de la réserve foncière pour de l'activité agricole (sur les 4,5



hectares) ;

Mais dans le plan guide actuel du PA, si les lots 12 et 13 sont phasés (cf. planning de commercialisation mis à jour ci-après) une emprise de 2ha pourrait être préservée pour conserver une culture agricole. La variante proposée par le commissaire enquêteur permet donc de préserver seulement 6 000 m² de plus de surface agricole.

- **Incidences sur le fonctionnement viaire du site, les conditions de desserte des lots** : le tracé logistique tel que proposé est le plus optimal car il permet de développer un minimum de voirie au profit des espaces verts, de la gestion intégrée des eaux pluviales, et de la constructibilité des lots, quel que soit la taille des programmes qui s'implanteront le long de cette voie. Au contraire, **le tracé alternatif dégraderait des parcelles trop importantes** et conduirait ainsi :
 - Soit à **contraindre la dimension des programmes qui s'implanteront (contrainte sur la commercialisation)**
 - Soit à **complexifier les conditions de desserte des lots (la création d'un linéaire de voiries supplémentaire pour desservir l'intérieur des lots)**
- **Incidence sur le calendrier** : une modification de cette ampleur dans le projet – alors que les études de maîtrise d'œuvre sont en phase PRO – aurait un **impact très lourd sur le calendrier de réalisation**. En effet, il faudrait reprendre les études de conception à partir de l'AVP, établir un permis d'aménager modificatif et un Dossier Loi sur l'eau modificatif. Ces reprises occasionneraient un **retard d'au moins 9 mois** dans le calendrier de réalisation, sachant que la SPL est tenue de **livrer une première phase de travaux pour fin 2028 afin d'obtenir les subventions FEDER** qui sont essentielles dans la faisabilité économique du projet (6M€). Un démarrage des travaux en 2027 remettrait en cause l'obtention de ce montant de subventions.

Dans ces circonstances, et au regard des **incidences urbaines, environnementales, fonctionnelles et temporelles** que cette modification ferait peser sur le projet, et dans la mesure où **la logique de phasage s'applique avec le tracé initial** (lots 12 et 13

commercialisés en phase 2 bis), **Pévèle Carembault confirme qu'elle ne retient pas cette hypothèse.**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'argumentaire développé par la CCPC et les incidences d'une programmation en deux phases préservant les terres agricoles à l'Est :

- incidences urbaines ;
- incidences environnementales ;
- incidences sur le lot 14 ;
- incidences sur la programmation ;
- incidences sur les conditions de dessertes du site ;
- incidences sur le calendrier.

Règlement du permis d'aménager

Énoncé du thème : Au regard de la présence de pollution sur le site, le commissaire enquêteur a noté que le règlement d'aménager serait complété et ferait référence aux mesures que devront prendre les futurs aménageurs de lots afin de se prémunir des risques liés aux pollutions connues et/ou non encore identifiées.

- Pouvez-vous préciser les modalités qui seront mises en œuvre à ce titre dans le règlement du permis d'aménager et dans la fiche de lot ?
- Pouvez-vous préciser le contenu d'une fiche de lot et ne serait-il pas utile d'en mettre le sommaire en annexe du règlement ?

Observations

Réponse du porteur de projet

En 2025, le **plan de gestion pollution garantit la compatibilité du site avec les usages projetés.**

Néanmoins, par **principe de précaution** et dans les cas de **ventes ultérieures des bâtiments et de changement de destination qui seraient tout de même conforme au PLU**, Pévèle Carembault a intégré dans le règlement du PLU de la zone UEa la mention de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité de son programme avec l'état des sols.

Par souci de cohérence et d'exhaustivité, il est prévu de **reprendre cette mention dans tous les documents-cadre du projet (cf. ci-dessous).**

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte

<u>Énoncé du thème</u> : le règlement du projet urbain présente un certain nombre de règles permettant de garantir la cohérence et l'harmonie du projet. Sont ainsi traités : les clôtures en limite de lot, le stationnement, le traitement des façades, la préservation du patrimoine, le raccordement aux réseaux, les espaces de stockage, le stockage des déchets, le traitement des éléments techniques. D'autres points ne semblent pas traités : hauteur des bâtiments, modalités d'éclairage externe, enseignes lumineuses, ... De quelle manière la cohérence de ces aspects sont-ils cadrés pour les futurs aménageurs ?	<u>Observations</u>
---	----------------------------

Réponse du porteur de projet

on distingue **5 documents-cadre** explicitant les caractéristiques des futurs programmes de construction. **Ces documents se complètent et sont plus ou moins prescriptifs et évolutifs en fonction de leur positionnement dans la hiérarchie des normes.**, Ces documents ont pour vocation de permettre aux différents maîtres d'ouvrage (qui peuvent se succéder dans le temps) de **concevoir des programmes immobiliers dans un cadre qui garantit la cohérence du projet sur le long terme et dans le respect du principe de sécurité juridique des conventions.**

Le tableau ci-après détaille le rôle de ces documents-cadre.

	ECHELLE	DURÉE D'APPLICATION	ELEMENTS OBJETS DES PRESCRIPTIONS
LE PLAN LOCAL D'URBANISME	Ensemble du site (Zone UEa créée dans le cadre de la Déclaration de Projet)	Valable jusqu'à la modification du PLU	Ce document intègre les prescriptions auxquelles le porteur de projet devra obligatoirement se conformer pour que son autorisation d'urbanisme soit délivrée (hauteurs maximales, reculs...). Ce document a une valeur réglementaire
LE REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER	Ensemble du site	Durée de la concession	Le règlement du Permis d'Aménager résume les principales règles de fonctionnement mutualisé du site et la méthodologie de travail avec l'architecte-urbaniste coordonnateur Ce document a une valeur réglementaire
LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN	Ensemble du site	Durée de la concession Après concession joint à chaque acte de vente	Ce document précise la manière dont le porteur devra exécuter son ouvrage (respect des délais...) et les moyens / outils de coercition que l'aménageur pourra mettre en œuvre dans le cas d'une inconvénience avec les documents-cadre. Ce document a une valeur contractuelle entre les parties et sera annexé lors de chaque cession de lot).
LE CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	Ensemble du site	Durée de la concession Après concession joint à chaque acte de vente	Ce document intègre les grands principes de fonctionnement urbains et paysagers du site . Il comporte également des orientations sur les futures constructions (palettes chromatique, matériaux, organisation des enseignes...) afin de guider le travail des concepteurs .

			Ce document est annexé au cahier des charges de cession et devient opposable pour l'obtention du permis de construire.
LA FICHE DE LOT	Le lot	Durée de la concession	En plus de toutes les données techniques indispensables au travail de conception (desserte du lot, gestion du stationnement, des espaces verts, raccordements aux réseaux...) la fiche de lot décline – à l'échelle d'un ensemble bâti – les préconisations de l'architecte-urbaniste en chef pour assurer la meilleure insertion du bâtiment dans son contexte urbain. Cela peut intégrer des matériaux à privilégier, une palette chromatique plus resserrée par rapport à celle présentée au CPAUPE, une façade à privilégier...). Ce document est annexé au cahier des charges de cession et devient opposable pour l'obtention du permis de construire. A NOTER : afin de prendre en compte des contraintes particulières, la fiche de lot peut évoluer entre la première version donnée au porteur de projet pour orienter son travail de conception et la version annexée au cahier des charges de cession. En effet, la qualité du projet urbain réside aussi dans la recherche de compromis et de solutions partagées entre l'ensemble des parties-prenantes.
<u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> Le commissaire enquêteur prend acte			

Gouvernance et suivi du projet

<u>Énoncé du thème</u> : La gouvernance du projet est assurée par la communauté de communes qui en assure le pilotage général (démarches réglementaires, études thématiques, formalisation du montage opérationnel). Un comité de pilotage réunit les partenaires afin de les informer sur l'avancement du projet. Le règlement du projet urbain prévoit la désignation d'un urbaniste en chef dont la mission sera de garantir la qualité du programme urbanistique et architectural. De la même manière l'étude d'impact évoque l'intervention d'un écologue en phases chantier et exploitation pour la mise en place et le suivi des différentes mesures prises. Il ne semble pas être envisagé une fonction « d'écologue en chef » ou de « comité scientifique environnemental » dont la mission serait de d'évaluer de manière indépendante la qualité des aménagements environnementaux au regard des ambitions et objectifs fixés par le projet.	<u>Observations</u> SCOT
---	-------------------------------------

• <i>La mission de contrôle de la qualité des aménagements environnementaux ne devrait-elle pas être précisée dans le règlement du projet urbain ?</i> • <i>Sur quelle instance le comité de pilotage pourra-t-il s'appuyer pour avoir une évaluation indépendante des mesures prises.</i> Dans le même esprit la SPL Haut de France aura la charge de la commercialisation des différents lots. Il n'est pas évoqué de modalités qui permettrait d'évaluer et de contrôler le respect des principes de programmation et d'usage des différents lots. • <i>De quelle manière sera garantie la vocation de chaque lot du programme lors de la commercialisation ?</i> • <i>A l'inverse, selon quelles modalités s'opérerait la modification de destination d'un lot ?</i> • <i>Ne serait-il pas utile de préciser dans le règlement du projet urbain les modalités de contrôle en la matière ?</i>	
<u>Réponse du porteur de projet</u> Concernant le contrôle des aménagements environnementaux Cette question fait écho au travail que Pévèle Carembault va engager au premier trimestre 2026 sur la mise en place d'une démarche qualité (voire de labellisation / certification) et de mise en place d'indicateurs de performance à mesurer à des moments-clés de la mise en œuvre du projet. A minima, Pévèle Carembault utilisera le référentiel REV 3 et sera accompagné par la Région Hauts-de-France pour identifier les indicateurs pertinents et révélateurs de l'évolution du site en matière de qualité environnementale (structure en charge du suivi, fréquence...). Ces modalités de suivi pourront être effectivement être intégrés au règlement du Permis d'Aménager lorsqu'ils auront été validés à échéance mi 2026 (dans le cadre d'un Permis d'Aménager modificatif). Concernant le contrôle de la programmation du site La destination économique de chaque lot est assurée aujourd'hui par différents documents à valeur juridique complémentaires permettant à la fois de garantir la vocation économique du site et la sécurité juridique des conventions indispensables à la commercialisation future. Le PLU est le garant principal de la destination économique du site. En effet, à moins d'une décision politique ultérieure qui feraient l'objet d'une modification du PLU, sa valeur réglementaire dans la hiérarchie des normes impose à l'ensemble des permis de construire déposés qui se succéderont dans le temps de respecter la destination du site, à savoir :	

En sus, dans le secteur UEa, sont admis :

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

Ainsi :

- Aucune modification de destination des lots ne peut être autorisée sans modification préalable du PLU.
 - Même si Pévèle Carembault souhaite travailler en particulier sur le **développement de 2 filières sur le site (agencement circulaire et agro-alimentaire)** il **n'a pas été jugé opportun de les afficher formellement dans les documents-cadre**. En effet, cet objectif relève du travail fin de commercialisation et de la réalité économique au moment de la commercialisation et non de l'aspect réglementaire ;
- Le **cahier des charges de cession** ainsi que le **cahier des prescriptions architecturales et paysagers** et la **fiche de lot** sont quant à eux applicables pendant toute la durée de la concession (7 ans) puisqu'ils sont rattachés au marché de maîtrise d'œuvre urbaine et s'imposent à chaque pétitionnaire dans sa demande de permis de construire. Ces documents viennent **préciser de manière beaucoup plus opérationnelle que le PLU, les règles de prospects, de hauteur, de clôtures etc...** que le pétitionnaire devra respecter dans sa demande de dépôt.
 - Ces **documents permettent de cadrer et d'harmoniser les bâtiments qui seront édifiés** sur le site sous la houlette et le contrôle de la maîtrise d'œuvre urbaine. Ils **sont donc opposables pendant** toute la durée de la commercialisation de la **période de construction primaire des lots**.
 - Au-delà de la durée de la concession, **ces documents seront toujours valables**, mais avec **une valeur contractuelle**.
 - Il reviendra alors à **Pévèle Carembault – en tant que gestionnaire du quartier d'activités** – de veiller à la qualité et la pérennité des aménagements et des constructions (annexes, démolitions / constructions...). Pour ce faire, un **travail de veille sera réalisé** avec les instructeurs des documents d'urbanisme, et en cas d'incohérence avec les orientations du CPAUPE, un **travail de médiation** sera réalisé avec le porteur de projet.

Il sera possible de **préciser l'articulation de ces différents outils juridiques dans le cadre du dépôt du P.A balai**.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

6.2. L'avis de la MRAE

La MRAE a rendu, lors de sa séance du 27 mai 2025, un avis au dossier d'évaluation environnementale de requalification du site AGFA. Cet avis de la MRAE a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la part du pétitionnaire en date du 24 juillet 2025.

Les recommandations émises par la MRAE sont les suivantes :

1. L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique en y ajoutant une partie consacrée à l'articulation avec les différents plans-programmes et les effets cumulés du projet avec d'autres projets sur l'environnement.

Réponse du demandeur

Un nouveau chapitre 6 « Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus » est ajouté au résumé non-technique.

Commentaire du CE

le CE prend acte.

2. L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact avec une analyse de la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Mérignies.

Réponse du demandeur :

La CCPC modifie le titre A Chapitre 6.2 de l'étude d'impact en y intégrant une présentation du site de projet sur la commune de Mérignies et une analyse de la comptabilité du projet avec le PLU de Mérignies.

Commentaire du CE

Le CE prend acte.

3. L'autorité environnementale recommande de compléter cette partie (*articulation du projet avec d'autres projets connus*) avec les mesures prises sur les deux sites pour limiter les impacts sur la ressource en eau et sur le trafic virgule et de démontrer qu'elles sont suffisantes pour éviter tout effet cumulé important.

Réponse du demandeur

Le demandeur complète son analyse d'effet cumulé avec le projet de cinéma à Templeuve. Il conclut que les impacts en termes de circulation et la ressource en eau n'auront pas d'effets cumulés significatifs.

Commentaire du CE

Le CE prend acte.

4. L'autorité environnementale recommande :
 - de justifier l'absence d'autres potentialités d'implantation pour la crèche sur des sites non pollués ;

Réponse du demandeur :

Le demandeur confirme son intention de chercher d'autres implantations pour la crèche.

Commentaire du CE :

Le commissaire enquêteur note à ce stade que le demandeur ne donne pas de précisions sur les recherches qu'il aurait entreprises. Il note également que le principe d'abandonner cette implantation pour la crèche n'est pas acté. L'abandon a été acté dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse.

- de préciser l'option choisie concernant le confinement de la zone contaminée en argent sur la prairie de fauche ;

Réponse du demandeur :

Le demandeur indique que les deux options sont toujours en cours d'analyse.

Commentaire du CE :

Le commissaire enquêteur prend acte.

- de réaliser les investigations complémentaires après travaux préconisés pour le plan de gestion concernant la zone prévue pour le verger.

Réponse du demandeur

Les investigations complémentaires seront menées en 2026.

Commentaire du CE

Le commissaire enquêteur avait noté que le projet de verger était abandonné (page 296 de l'étude d'impact). Dans le cadre du mémoire en réponse au PV de synthèse, le demandeur a précisé que le projet de verger avait été déplacé.

5. L'autorité environnementale recommande de prendre en compte les valeurs guides de l'OMS sur la qualité de l'air afin de s'assurer de l'absence d'impact fort du projet sur la qualité de l'air.

Réponse du demandeur :

Actuellement les valeurs mesurées dans le cadre de cette campagne sont donc légèrement supérieures à la recommandation OMS principalement pour les points de trafic mais d'ores et déjà inférieurs à la future valeur réglementaire 2030.

Commentaire du CE :

Le commissaire enquêteur prend acte.

6. L'autorité environnementale recommande de compléter la partie dédiée au bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) en listant les mesures déjà prises pour les compenser et en en proposant d'autres afin de limiter l'impact du projet.

Réponse du demandeur :

Le demandeur indique compléter le chapitre correspondant de l'étude d'impact par un complément détaillé des mesures prises pour limiter l'impact des émissions de gaz à effet de serre.

Commentaire du CE :

Le commissaire prend acte.

Pour les points 2 à 7 le demandeur indique que le dossier d'étude d'impact ne sera pas modifié. La réponse de la CCPC est uniquement présentée dans le mémoire en réponse à la MRAE.

6.3. L'avis des parties prenantes

Ces observations font suite aux sollicitations de la CCPC auprès des parties prenantes.

Ont ainsi été sollicités :

- MRAE : avis reçu
- ENEDIS : avis reçu
- SDIS : avis reçu
- DEPARTEMENT : avis reçu
- NOREADE : avis reçu
- ARS : avis reçu
- DRAC ARCHEO
- CAP FIBRE
- PEVELE CAREMBAULT (service déchet, éclairage public, voirie)

Ces avis n'étaient pas joints au dossier d'enquête

6.3.1. ARS

Les observations de l'Agence Régionale de Santé (ARS) portent sur les points suivants :

- végétalisation : utilisation d'espèces ne provoquant pas d'allergies ;
- nuisances sonores liées aux activités de loisirs ;
- pollution du site :
 - une justification étayée du positionnement de la crèche au sein du programme devrait être fournie si une autre implantation n'était pas choisie ;
 - rappel de la nécessité de confirmer la faisabilité sanitaire du projet de verger.

6.3.2. Scot Lille Métropole

Le dossier présenté répond aux objectifs et orientations du Scot et « *plus particulièrement aux objectifs prépondérants de renouvellement urbain et traitement de friche* ».

L'avis du Scot attire l'attention de l'aménageur sur le respect de la programmation envisagée afin que « *les futurs acquéreurs et/ou futurs locataires respectent la vocation première de la zone et ne développent pas d'autres types d'activités, notamment commerciales* ».

6.3.3. Département du Nord

Le Conseil départemental émet un avis favorable avec réserve :

- de la validation par la municipalité de l'éventuelle utilisation de l'espace public pour le stationnement ;
- de la réalisation d'une étude de trafic visant à déterminer la nécessité d'une gestion régulée des usagers sortant du site ;
- d'une permission de voirie pour le rejet des eaux sur les fossés départementaux ;
- de la validation d'une éventuelle création d'un « tourne à gauche ».

6.3.4. SDIS

Avis portant sur quelques remarques relatives à l'accessibilité des secours et la défense extérieure contre l'incendie.

6.3.5. Noréade

Avis portant sur un certain nombre de dispositions techniques.

6.3.6. ENEDIS

Avis technique sur la possibilité de raccordement électrique du site.

6.4. Synthèse des préoccupations exprimées

Préoccupations	Public	MRAE	ARS	SCOT	Département du Nord	SDIS	Noréade	ENEDIS
Nuisances sonores et lumineuses	2		1					
Respect de la programmation				1				
Implantation crèche		1	1					
Gestion des pollutions existantes		1	1					
Qualité et amélioration du dossier		1						
Gestion du Stationnement et de la circulation	2				1			
Diverses observations techniques						1	1	1

Figure 13 - Synthèse des 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 aurait mérité notamment pour l'étude d'impact de présenter une synthèse des impacts, ce qui en aurait facilité la lecture. Il aurait également mérité d'être mieux structuré et plus accessible au public dans sa forme papier.

Il convient de noter également que certains aspects du projet, dont des évolutions avaient été actées par le maître d'ouvrage, notamment à l'issue de la déclaration de projet, n'ont pas fait l'objet de mise à jour dans le dossier soumis à enquête. Cela pouvait prêter à confusion pour le lecteur.

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 pour leur accueil et la mise à disposition des moyens lui permettant de tenir les permanences dans les meilleures conditions.

Fait à Lambersart, le 17 octobre 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a small hook.