

BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

PERMIS DE CONSTRUIRE du Projet d'Aménagement d'un pôle mixte Sport – Tertiaire – Loisirs Rue du Pavé Stratégique à MARCQ-EN- BAROEUL

1/ Rappel du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un pôle mixte Sport – Tertiaire – Loisirs sur un secteur fléché depuis de nombreuses années dans les documents réglementaires comme zone à vocation d'activités mixtes. Il s'agit donc d'un projet partagé avec les services de la Collectivité (Ville et MEL) qui ont toujours imaginé l'aménagement d'une « Sport Valley » pour ce secteur installé à proximité immédiate d'un nœud routier, et initié notamment avec l'arrivée de DOMYOS en 2007/2008. Cette volonté politique a d'ailleurs été traduite au sein du PLU2 de la MEL en conservant la vocation tertiaire / loisirs et sports dans sa dernière évolution (Procédure de modification approuvée en date du 17/12/2021), en ne limitant à 400 m² que les surfaces dédiées aux commerces. Il convient également d'insister que dans le SCOT et le PLU2 de la MEL, la vocation des terrains installés au Nord de la Rue du Pavé Stratégique a été sanctuarisée. Leur vocation agricole sera préservée tandis que ces mêmes documents applicables sur le territoire ont maintenu la vocation tertiaire élargie pour les terrains de la zone de projet.

Le travail mené en partenariat avec la Ville (co-construction du projet) a ainsi permis de figer la programmation envisagée venant en complémentarité des équipements et aménagements existants, mais aussi de proposer une véritable réflexion en termes de desserte pour les modes actifs en travaillant un maillage N/S et E/O venant s'accrocher sur le réseau doux existant (Rue du Pavé Stratégique mais aussi giratoire Rue du Dr Ducroquet / Allée des Olympiades, site DOMYOS vers la Rue Ducroquet puis Ferme aux Oies plus à l'Est...). Comme l'impose le PLU, chaque projet doit prévoir une offre en stationnement en adéquation avec la destination des lieux. Il est donc indispensable de décliner une offre en stationnement sur le site.

Objectifs du projet :

L'aménagement du site vient dynamiser un quartier en pleine mutation répondant aux enjeux du territoire et ayant pour objectifs de :

- Requalifier un espace laissé en majeure partie en friche et ayant subi des remaniements / remblais permettant de contenir la pression foncière sur le tissu agricole ;
- Compléter l'offre de loisirs existante à l'image du site Domyos / de la ferme aux Oies / de l'aérodrome / des espaces de Golf... ;
- Apporter de la mixité dans le quartier par la création de bureaux, de loisirs, de lieux de restauration, et de commerces/ services. Cette mixité permettra ainsi aux usagers/employés du site de minimiser leurs déplacements au cours de la journée ;
- Créer des perméabilités avec le reste de la ville en proposant un urbanisme et une architecture de qualité et durables ;
- Préserver les perspectives sur ce site depuis les Belles Terres et ainsi d'assurer des perméabilités visuelles depuis le cœur de site vers l'extérieur ;
- Mailler le projet sur les axes de desserte viaire existants (Allée des Olympiades et Rue du Docteur Ducroquet) et en proposant de nouvelles perméabilités et connexions douces (Nord/ Sud et Est/Ouest).

Plan Masse et programmation retenue :

Le site accueillera ainsi quatre bâtiments. Les bâtiments s'installeront sur la partie Nord du site et seront implantés autour de l'espace de promenade assurant ainsi la desserte de l'ensemble des bâtiments. Tout au long de cette promenade, un parc arboré viendra tisser un lien entre Domyos et la Rue du Docteur Ducroquet, voué à se poursuivre jusqu'à la ferme aux oies par la suite. En partie centrale de cette promenade, se trouve la « Place du Village » où différentes activités liées à la restauration, au loisir et à la détente s'y développeront.

Pour satisfaire la programmation proposant environ 16 635 m² de surface de plancher, 407 places de parking seront créées, conformément aux règles d'urbanisme. Elles seront placées en deux zones : l'une, de 112 places, située sur l'angle Nord-Ouest de la parcelle dédiée aux bâtiments de bureaux, et l'autre, de 295 places, située au Sud dédiée aux loisirs / à la restauration et aux activités de commerce / service.

Le projet s'inscrit dans un foncier de forme irrégulière et se caractérise par un dénivelé entre l'Allée des Olympiades et la rue du Docteur Ducroquet d'environ 2.8.m.

Les bâtiments de bureaux B1 et B2 sont ainsi disposés côté Ouest tandis que les bâtiments de loisirs L1 et L2 seront positionnés côté Est.



Figure 1 : Identification des différents bâtiments du projet
Source : Agence MAES

Le projet cumulera ainsi 16 635 m² de surface de plancher, dont :

- 2135 m² de bureaux et 6224 m² de bureaux ERP répartis dans les bâtiments B1 et B2 ;
- 1090 m² de restauration répartis dans les bâtiments B1, L1 et L2 ;
- 6722 m² de sport répartis entre L1 et L2 ;
- 398 m² de commerces uniquement dans le bâtiment B2.

Les ambitions architecturales et paysagères du projet permettront son intégration dans son environnement actuel : la poursuite des belles terres / une proximité de la nature et du vivant / des matériaux et végétaux locaux et durables / un espace de vivre ensemble.

À partir de là, des dispositifs seront mis en place afin d'écrire le quartier au fil du temps. Ainsi, le projet s'articulera autour de différents espaces tels que :

- Le bois frais venant cerner le projet : Cet espace correspond à une frange écologique, inaccessible aux hommes afin d'être un sanctuaire pour la faune et la flore ;
- La Promenade irriguant l'ensemble des espaces du projet tout en se connectant à l'existant : elle accompagne les usagers entre les îlots de massifs de fleurs champêtres, conduit les enfants aux jeux, dispose de bains de soleil et d'un terrain de pétanque sous le couvert des arbres fruitiers, et fleuris.

- La Place du Village : elle s'inscrit au cœur de la Promenade et deviendra le lieu de rencontre et de convivialité de l'ensemble du projet ;
- Le parking, mutualisant les besoins en stationnement des différents usages sera installé en partie Ouest et Sud de la zone de projet où les aménagements paysagers prendront place entre les zones de stationnement (arbres de haute tige et pieds forestiers accompagnés de vivaces et de couvre-sol...)

L'ensemble des espaces communs est projeté avec une grande attention afin de minimiser l'impact du projet sur le paysage mais aussi dans le but de produire un projet responsable et durable :

- Une réflexion particulière sera portée sur le choix des essences végétales afin de proposer des essences en adéquation avec la flore locale mais aussi favorable au développement de certaines espèces faunistiques ;
- Minimiser les espaces imperméables en utilisant des matériaux semi-perméables à perméables ceci afin de laisser un maximum d'espaces au développement des espaces verts apportant des espaces de respiration dans ce nouveau quartier.

2/ Déroulement de la procédure

Le projet de construction d'un pôle Sport - Tertiaire - Loisirs a fait l'objet d'une étude d'impact qui a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 29 Novembre 2021 après un examen au cas par cas réalisé par le Préfet de la région Hauts-de-France (au regard des rubriques 39 « travaux et constructions qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol comprise entre 10 000 et 40 000m² », et 41 « aires de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus » de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement).

À ce titre, la demande de Permis de Construire, l'étude d'impact réalisée (ainsi que son résumé non technique), l'avis rendu par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact et les avis des autres services consultés dans le cadre de la procédure de Permis de Construire, ont été présentés dans le cadre de la présente procédure.

Il a donc été décidé une procédure de participation du public par voie électronique pour une durée de 30 jours qui a eu lieu du 7 Novembre 2022 au 9 Décembre 2022 inclus.

Pendant cette période, l'étude d'impact (et son résumé non technique), l'avis de l'autorité environnementale et les différentes pièces constitutives de la demande de permis de construire ont ainsi été mis à la disposition du public.

Ainsi, et pendant toute la durée de la mise à disposition du public, le public a pu consulter le dossier sous forme dématérialisée :

- sur le registre numérique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/strategie>

En complément, pendant toute la durée de la mise à disposition du public, le public a pu consulter le dossier sur support papier :

- à l'Hôtel de Ville de MARCQ-EN-BAROEUL sis 103 Avenue Foch. L'ensemble des pièces du dossier est ainsi consultable aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

Pendant toute la durée de la mise à disposition du public, le public a donc pu présenter ses observations ou propositions par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/strategie>

Conformément à l'arrêté de la ville de Marcq-en-Baroeul en date du 17/10/2022, les mesures de publicité de la présente mise à disposition ont été respectées et sont reprises ci-dessous :

- 1. Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de ladite procédure dans la rubrique annonces légales des journaux "La Voix du Nord" et "Nord-Eclair" ;
- 2. Cet avis a été affiché au moins quinze jours à l'avance et durant toute la procédure au tableau d'affichage habituel de la mairie de Marcq-en-Baroeul ;
- 3. 2 panneaux A2 ont été apposés sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ;
- 4. Un avis a été publié sur le site internet de la mairie de Marcq-en-Baroeul quinze jours avant et durant toute la période de la procédure (adresse internet :www.marcq-en-baroeul.org) ;
- 5. L'accomplissement de ces mesures de publicité a été constaté par un certificat dûment daté et signé par Monsieur le Maire de Marcq-en-Baroeul.

3/ Observations du public

Trois observations ont été recueillies par voie dématérialisée sur le registre de participation en ligne (<https://www.registre-numerique.fr/strategie>).

Le tableau ci-dessous recense les observations recueillies :

| N° des observations | NOM / PRENOM | ADRESSE | DATE DE L'OBSERVATION | REGISTRE / MAIL | PIECE JOINTE | NATURE DE LA REMARQUE | REPONSES ET PRISES EN COMPTE |
|---------------------|--------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---|---|
| 1 | JP | MARCQ-EN-BAROEUL | 06/12/2022 | REGISTRE ELECTRONIQUE | Aucune pièce jointe | Favorable au développement du projet | - |
| 2 | ERIC | MOUVAUX | 07/12/2022 | REGISTRE ELECTRONIQUE | Aucune pièce jointe | Favorable au développement du projet au regard de la programmation sportive et de sa localisation aux abords de la RNO. | - |
| 3 | ALICE | MARCQ-EN-BAROEUL | 09/12/2022 | REGISTRE ELECTRONIQUE | Aucune pièce jointe | <p>Projet qualitatif avec une mention spécifique sur l'usage du bois pour les bâtiments permettant d'optimiser le bilan carbone.</p> <p><u>Seul bémol</u> : l'emprise importante de parkings comme sur le projet voisin DOMYOS. Est lancée l'idée de mutualisation des parkings entre les 2 sites pour réduire les nappes de parking ?</p> <p>Si pas possible alors sont attendues des places de stationnement végétalisées et pas trop imperméables.</p> | <p>1/ Il faut rappeler que le nombre de places de stationnement à créer répond à une imposition réglementaire traduite au sein du PLU2 de la MEL et qu'il convient de respecter dans le cadre de dépôt de permis.</p> <p>Une mutualisation des parkings avec le voisin DOMYOS n'est aujourd'hui pas envisageable au regard des exigences réglementaires du PLU. De plus, notre projet ainsi que DOMYOS sont sur le même segment Sports/Loisirs ayant donc un besoin d'une offre en stationnement sur les mêmes places horaires.</p> <p>Le projet proposé respecte les exigences minimales de stationnement fixées dans le règlement du PLU, néanmoins, pour ce type de programmation, les ratios habituels des preneurs de lots s'orientent plutôt vers un besoin estimé à 1 place pour 20m² de SDP bureaux et 1 place pour 30 m² de SDP de commerces / loisirs / restauration soit un besoin supplémentaire de 267 places.</p> <p>Afin de minimiser les emprises destinées au stationnement, nous avons donc privilégié une mutualisation des parkings à l'échelle de notre projet. En effet, les espaces de bureaux seront utilisés sur des plages horaires différentes des espaces de loisirs et sport fonctionnant plutôt le soir et le week-end lorsque les espaces de bureaux sont fermés. C'est pourquoi, il a été décidé de limiter l'offre en stationnement au strict minimum réglementaire.</p> <p>Cette mutualisation de l'offre en stationnement permettra ainsi de limiter une imperméabilisation supplémentaire des sols. En partant sur un ratio de 25 m² par place, les 267 places supplémentaires représenteraient une surface imperméabilisée ou semi-imperméabilisée supplémentaire d'environ 6 600 m².</p> <p>2/ Guidé par sa raison d'être « Agir mon un bien-être durable », la réflexion autour du développement des parkings est également l'un des grands chantiers de la transition écologique chez AVENTIM. Au-delà du sujet de la mobilité réfléchi en amont, le développement d'un « parking by AVENTIM » répond systématiquement à plusieurs impondérables :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une imperméabilisation des sols la plus maîtrisée possible ; - un parking arboré et planté favorisant la biodiversité et la perméabilité des sols ; - une gestion des eaux la plus durable possible ; - un questionnement autour de l'usage afin de rationaliser et optimiser son utilisation. <p>Les espaces de parking prendront place au Sud de la zone de projet pour les espaces de loisirs et de restauration. Le parking installé en partie Ouest et Nord correspond au parking des bureaux. Plusieurs ambiances seront créées à savoir des places semi-perméables et végétalisées sur la partie parking bureaux et la frange Sud directement aménagée le long des bâtiments tandis que pour le parking Sud, deux ambiances seront mises en œuvre afin de minimiser les espaces imperméables. En effet, le parking dédié aux loisirs sera sur sa partie haute en pavés à joints ouverts plus usitée (plus proche des entrées) et sur sa partie Sud, aménagé en cailloux donc perméables (inspiration : parking Brick House) puisqu'il sera moins utilisé.</p> |

4/ Bilan de la mise à disposition

Dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement, la commune de Marcq-en-Baroeul a mis à la disposition du public l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le projet de permis de construire et toutes les pièces requises.

À l'occasion de cette mise à disposition, la commune de Marcq-en-Baroeul prend note des observations positives formulées. La 3^{ème} contribution interroge sur la possibilité de mutualisation des parkings avec DOMYOS et sur le principe d'aménagement retenu au droit des parkings. Ce point déjà visé dans l'avis de l'Autorité Environnementale, a fait l'objet d'une part d'une réponse réglementaire de la part de AVENTIM mais aussi d'une réponse technique sur sa mise en œuvre. Il ressort de la mise à disposition que les observations formulées ne sont pas de nature à remettre en question les conclusions de l'étude d'impact ou les réponses formulées à celles de l'autorité environnementale.

Le présent bilan clôt la procédure de mise à disposition du public.