



REQUALIFICATION DU
SITE AGFA-GEVAERT
PONT-À-MARCO /
MÉRIGNIES

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
À DESTINATION DES ACTEURS ÉCONOMIQUES
ET DES PORTEURS DE PROJET

ANNEXE 1. PRÉSENTATION DU SITE ET DU PROJET



**Pévèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

LA TRANSFORMATION DE L'ANCIEN SITE D'AGFA-GEVAERT : ET SI C'ÉTAIT AVEC VOUS ?

LE SITE AUJOURD'HUI

- Localisation et contexte géographique
- Composition urbaine et architecturale
- Descriptif des bâtiments existants

LE DEVENIR DU SITE

- AGFA 2030 : Un quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100% fertile » !
- Organisation des accès, des futures voies de desserte du site
- Maintenir, réhabiliter, transformer ou démolir ? La stratégie pour les bâtiments existants

LE CALENDRIER PREVISIONNEL

- Programme d'études et calendrier de travail

ALORS, INTERESSÉS ? MANIFESTEZ-VOUS !

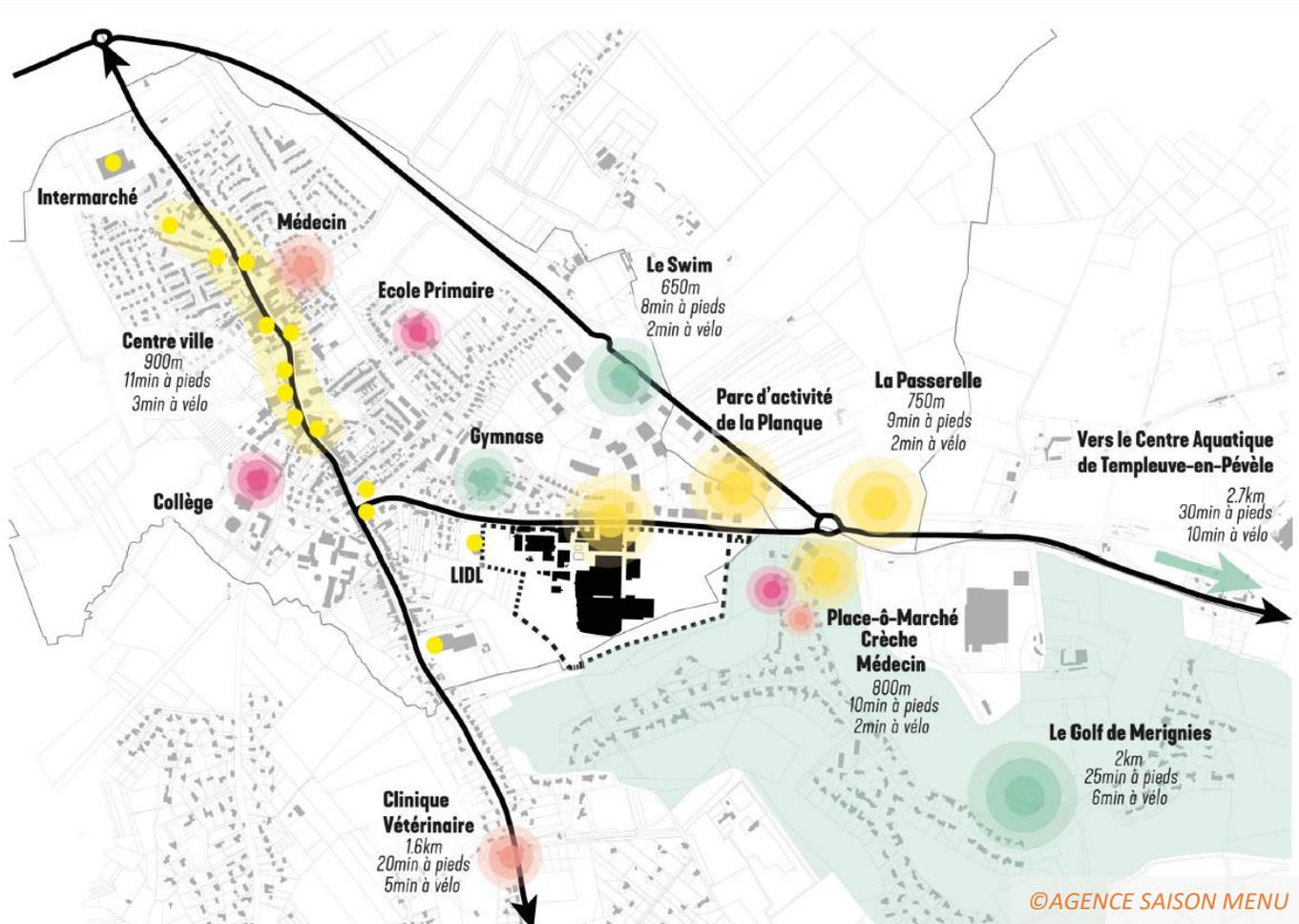




LE SITE AUJOURD'HUI

PRESENTATION DU SITE

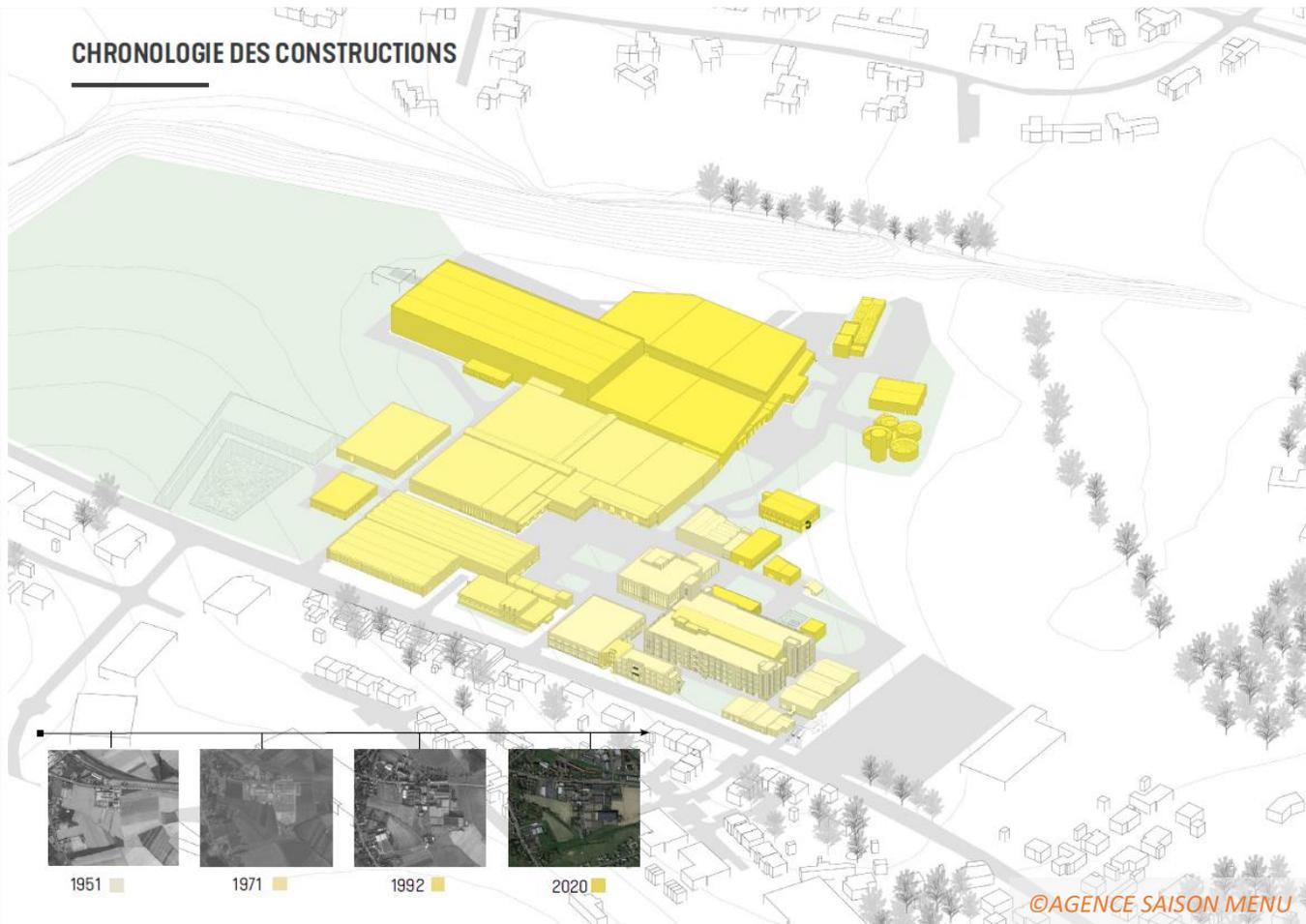
Une localisation favorable



- ✓ Ancien site industriel de 16 hectares situé avenue du Général de Gaulle, à l'entrée de Ville de Pont-à-Marcq, aujourd'hui propriété de l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF)
- ✓ Un site à la fois en entrée de ville, à proximité immédiate du centre-ville de Pont-à-Marcq et de ses services (commerces, équipements sportifs, équipements éducatifs...) et du golf de Mérignies
- ✓ Une accessibilité optimale
 - 6 km de l'échangeur autoroutier de Seclin (A1), à 9km de Orchies (A23)
 - 4 km de la gare TER de Templeuve-en-Pévèle
 - 10 km de l'aéroport de Lesquin

PRESENTATION DU SITE

Une partie bâtie et une partie libre de construction



- ✓ Le site se compose de 2 ensembles distincts :
 - L'ancien site industriel qu'AGFA occupait depuis 1936 (11 hectares), majoritairement bâti
 - Un terrain actuellement en exploitation agricole (4,5 hectares).
- ✓ L'ensemble du site est en **zone UE** (à urbaniser pour de l'activité économique) selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-à-Marcq



PRESENTATION DU SITE

Les bâtiments existants : un site, plusieurs ambiances



Le long de la façade sur l'avenue De Gaulle

>>> Des bâtiments qui présentent une **qualité architecturale typique des années 1930** (bâtiments en brique, façade rythmée, fer forgé...) et qui forment un ensemble cohérent sur environ 300 mètres.



En second plan

>>> des **bâtiments anciens** qui présentent une **architecture travaillée** et des **volumes importants** (La Coulée + 10m de haut / 9000 m² de SDP, la centrale d'énergie + 8m). Ces bâtiments sont emblématiques du **passé industriel** du site et sont très visibles dans le paysage



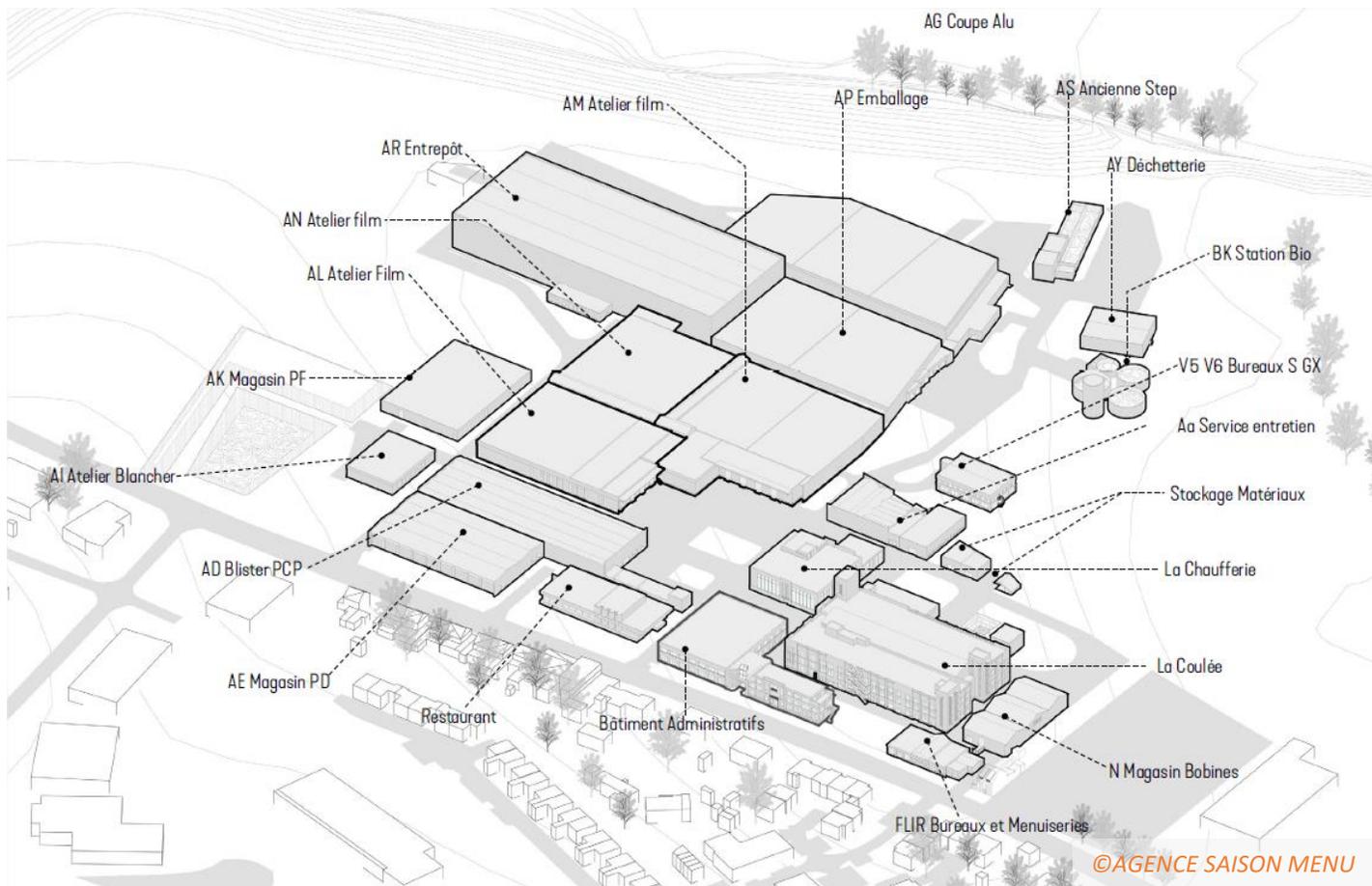
L'arrière du site

>>> des **bâtiments de production et entrepôts logistiques** plus récents (plusieurs hangars et bâtiments de stockage).



PRESENTATION DU SITE

Les bâtiments existants : descriptif



- ✓ Consultez l'[annexe 1BIS](#) qui détaille les principales caractéristiques des bâtiments : dimensions, matériaux...

03 - LA COULÉE

Diagnostic

Matérialité:

Peinture enduit gris/blanc



Acier laqué marron



Appareillage à l'anglaise de brique rouge



Colonne de briques rouges arrondies



Année: 1935

Structure: Poutres-poutres béton armé

Matériaux: brique, enduit et brique arrondie

Surface totale: 3 867 m²

Adressage: Intérieur du site: 8 accès



Année: 1970

Structure: Poutres-poutres béton armé

Matériaux: béton, enduit

Surface totale: 1838 m²

Adressage: Intérieur du site: 2 accès



Peinture enduit blanc/beige



Année: 1994

Structure: Poutres-poutres béton armé

Matériaux: brique, enduit

Surface totale: 470 m²

Adressage: Intérieur du site: 4 accès





QUELS
AMBITIONS ET
OBJECTIFS POUR
LE DEVENIR DE
CE SITE ?

AMBITIONS ET OBJECTIFS

AGFA 2030: Un quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100% FERTILE » !



>>> CRÉER DE L'EMPLOI PÉRENNE, UN LIEU VIVANT, À IMPACT SOCIAL

- ✓ Un site dédié au développement économique : une densité et une diversité d'emplois, un espace d'accueil d'entreprises mais également de développement
- ✓ Une multiplicité d'entreprises, permettant l'évolutivité du site et son adaptation aux changements de l'économie et des modes de travail
- ✓ Des entreprises qui participent à créer de la vie sur le site, avec des espaces ouverts, des lieux mutualisés, des services, des événements
- ✓ La présence d'activités visant l'accompagnement vers l'emploi, la formation professionnelle et la découverte des métiers dans toute leur modernité



>>> UNE RÉHABILITATION SOUCIEUSE DE SON IMPACT ÉCOLOGIQUE

- ✓ Viser l'exemplarité en matière environnementale, notamment :
 - au sujet des matériaux : réutilisation des bâtiments existants au maximum, récupération des déchets de chantier, recyclage, utilisation de matériaux de construction bio-sourcés...
 - en développant la biodiversité : désimperméabiliser, planter des essences diversifiées, un aménagement qui s'adapte aux 4 saisons
 - en étant économe en ressources : prise en compte du cycle de l'eau, éclairage naturel, orientation du soleil pour réduire l'impact sur les entreprises...
- ✓ Une zone d'activité de haute qualité urbaine, paysagère et architecturale.



AMBITIONS ET OBJECTIFS

AGFA 2030: Un quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100% FERTILE » !



>>> INCARNER LE PROJET DE TERRITOIRE / UN ÉCOSYSTÈME TERRITORIAL

- ✓ Accueillir une partie des programmes au service du **projet alimentaire du territoire** notamment la cuisine centrale / légumerie
- ✓ Accueillir des **associations à caractère social** (don alimentaire, réemploi / seconde-main, transmission des savoirs...)
- ✓ Être complémentaire de **la Maison des Entrepreneurs**, dédiée à l'entrepreneuriat et à l'économie circulaire >>>



- A moins d'1 km du site, La Maison des Entrepreneurs ouvrira ses portes au 2nd semestre 2022
- Il s'agit d'un bâtiment exemplaire d'un point de vue environnemental (construction bois/paille) dédié aux entreprises et aux initiatives en faveur de la transition écologique et l'économie circulaire
- Le lieu offrira un service sur-mesure aux créateurs d'entreprises et aux entrepreneurs (coworking, formations, événementiel...).

AMBITIONS ET OBJECTIFS

AGFA 2030: Un quartier d'activités du 21^{ème} siècle « 100% FERTILE » !



>>> LE CHOIX DU
RENOUVELLEMENT
URBAIN POUR
ECONOMISER DES TERRES
AGRICOLES

- ✓ Un site existant à requalifier qui fait le lien entre le site dédié à la production économique, l'entrée de Ville et le centre-bourg de Pont-à-Marcq



LE DEVENIR DU SITE

Les accès et les futures voies de desserte du site

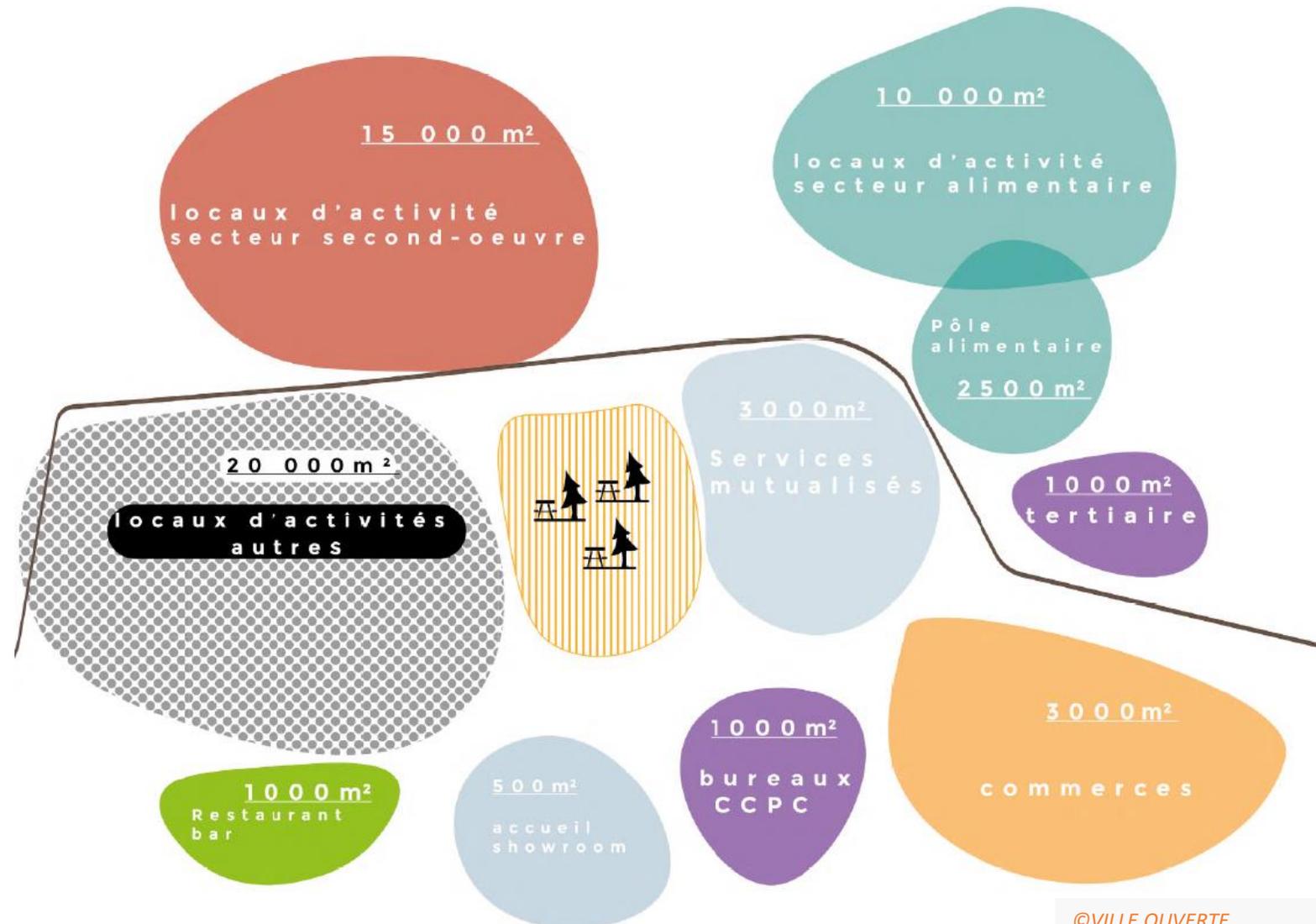
- ✓ Le principe : une répartition des flux selon les usages et les caractéristiques des activités qui s'implanteront :
- ① >>> Un accès dédié uniquement aux poids-lourds pour desservir les activités via une boucle logistique
- ② >>> Une entrée dédiée aux véhicules légers et aux modes doux via une avenue De Gaulle plus apaisée (végétalisation, réduction vitesse...)
- ③ >>> Un espace de promenade qui encercle le site et qui permet des activités de plein air (mobilité douce, sports...)



AMBITIONS ET OBJECTIFS

Une variété de typologies et de filières d'activités

- ✓ Le site doit porter l'ambition du territoire en termes de qualité alimentaire, agricole et environnementale
- ✓ Le site n'est pas exclusif en termes de filières, même si une forte demande est observée actuellement sur les secteurs du **second-œuvre** et de la **qualité alimentaire et agricole**.
- ✓ Le site accueillera une **variété de typologies d'activités** (production, tertiaire, services...)
- ✓ Une attention particulière sera portée sur les **services qui pourraient être mutualisés** (restauration, showroom, événementiel, salle de réunion, flotte de vélos / trottinettes, stationnement...)



LE DEVENIR DU SITE

Maintenir, réhabiliter, transformer ou démolir ? La stratégie pour les bâtiments existants



LES BATIMENTS
EMBLEMATIQUES
A GARDER



LES BATIMENTS
VOUES A LA
DEMOLITION



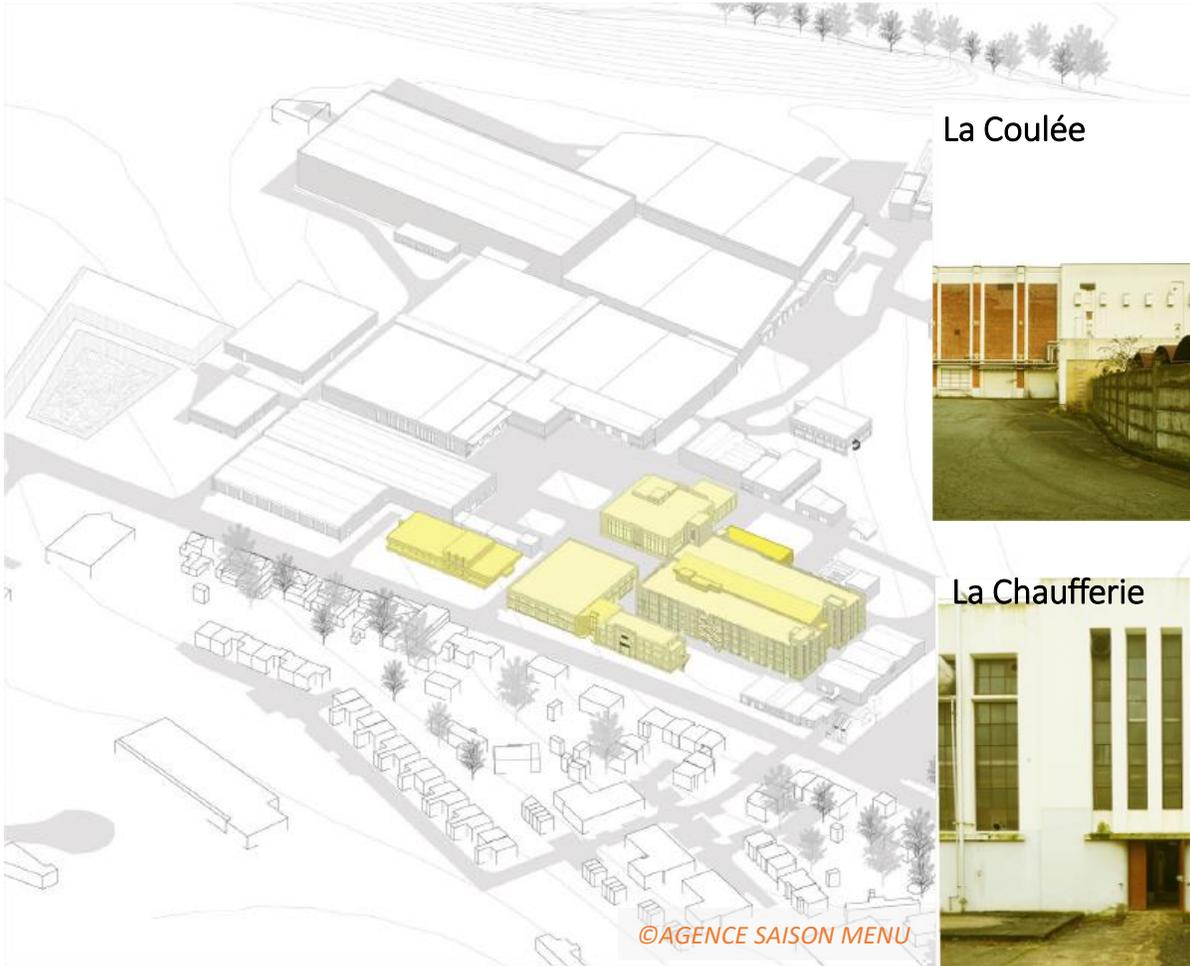
LES BATIMENTS A
MAINTENIR A
CONDITION
D'IDENTIFIER DES
ENTREPRISES
INTERESSEES

- ✓ A ce stade, le partis-pris est de démolir le moins possible les bâtiments existants pour les avantages en termes de :
 - **Préservation de l'environnement** : économie de matière première, démarche d'économie circulaire et de réemploi appliquée à l'urbanisme
 - **Bilan économique** : évite une démolition et une construction devenue très coûteuse pour les TPE/PME
 - **Calendrier** : gain de temps lié à l'absence de démolition
- ✓ **OBJECTIF DE CET APPEL A MANIFESTATION D'INTERET : IDENTIFIER RAPIDEMENT LES ENTREPRISES PRÊTES A REUTILISER CES BÂTIMENTS**



LE DEVENIR DU SITE

>>> Les bâtiments emblématiques à maintenir



La Coulée



Le bâtiment administratif



La Chaufferie



Le restaurant



- ✓ Le bâtiment administratif accueillera le **siège communautaire de Pévèle Carembault** (livraison : 2024)
- ✓ La **qualité architecturale** des autres bâtiments emblématiques, leur **valeur patrimoniale** ainsi que **l'ambiance industrielle** qui les caractérise, les rendent particulièrement compatibles avec une programmation de type **restauration, loisirs, tertiaire...**

LE DEVENIR DU SITE

>>> Les bâtiments emblématiques à maintenir

POTENTIEL D'ACTIVATION PROGRAMMATIQUE



Showroom,
brasserie,
sport indoor,
restaurant,
...



Bureaux, co-working,
événementiel

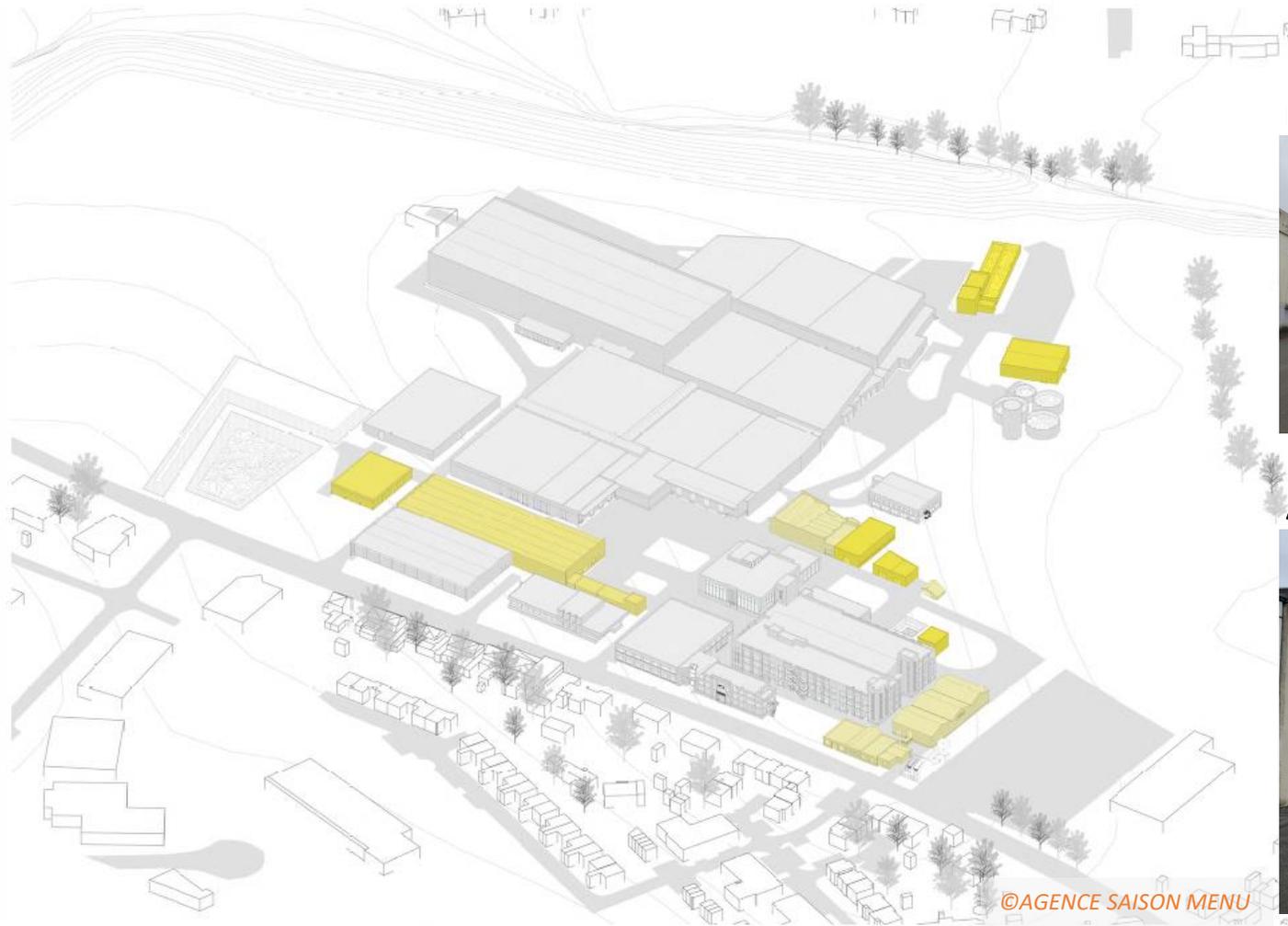


Patio, rue
intérieure, ...



LE DEVENIR DU SITE

>>> Les bâtiments voués à la démolition



Produits chimiques (à droite)



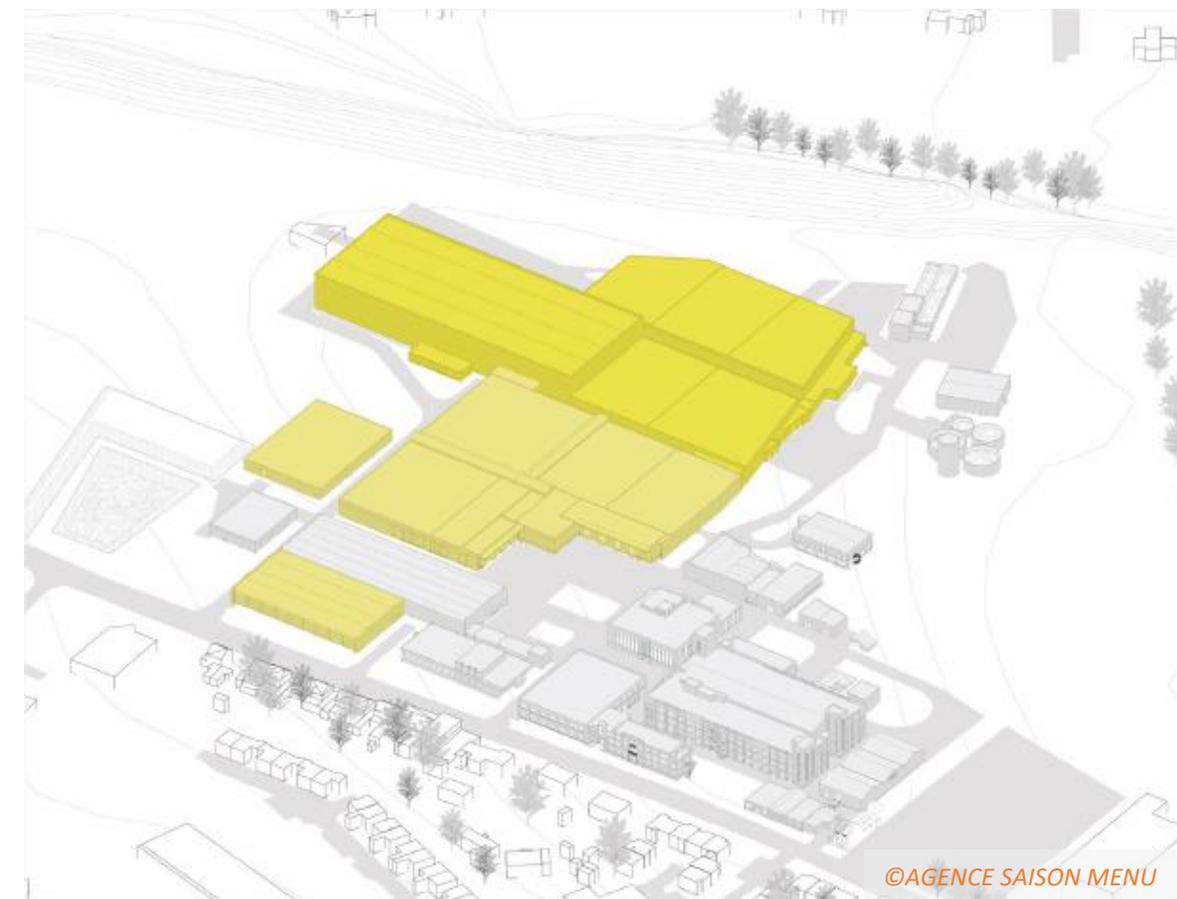
Ateliers (à droite)



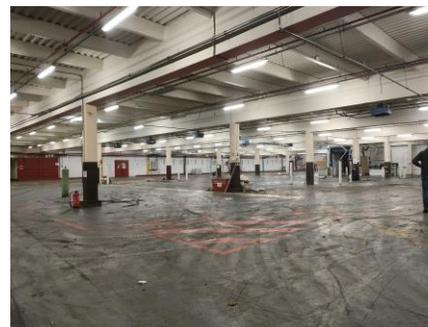
- ✓ Il s'agit de bâtiments qui présentent **peu d'intérêt architectural**, un **mauvais état** parfois et un **faible potentiel programmatique**

LE DEVENIR DU SITE

>>> Les bâtiments d'activités à maintenir à condition d'identifier des activités compatibles



Fab2



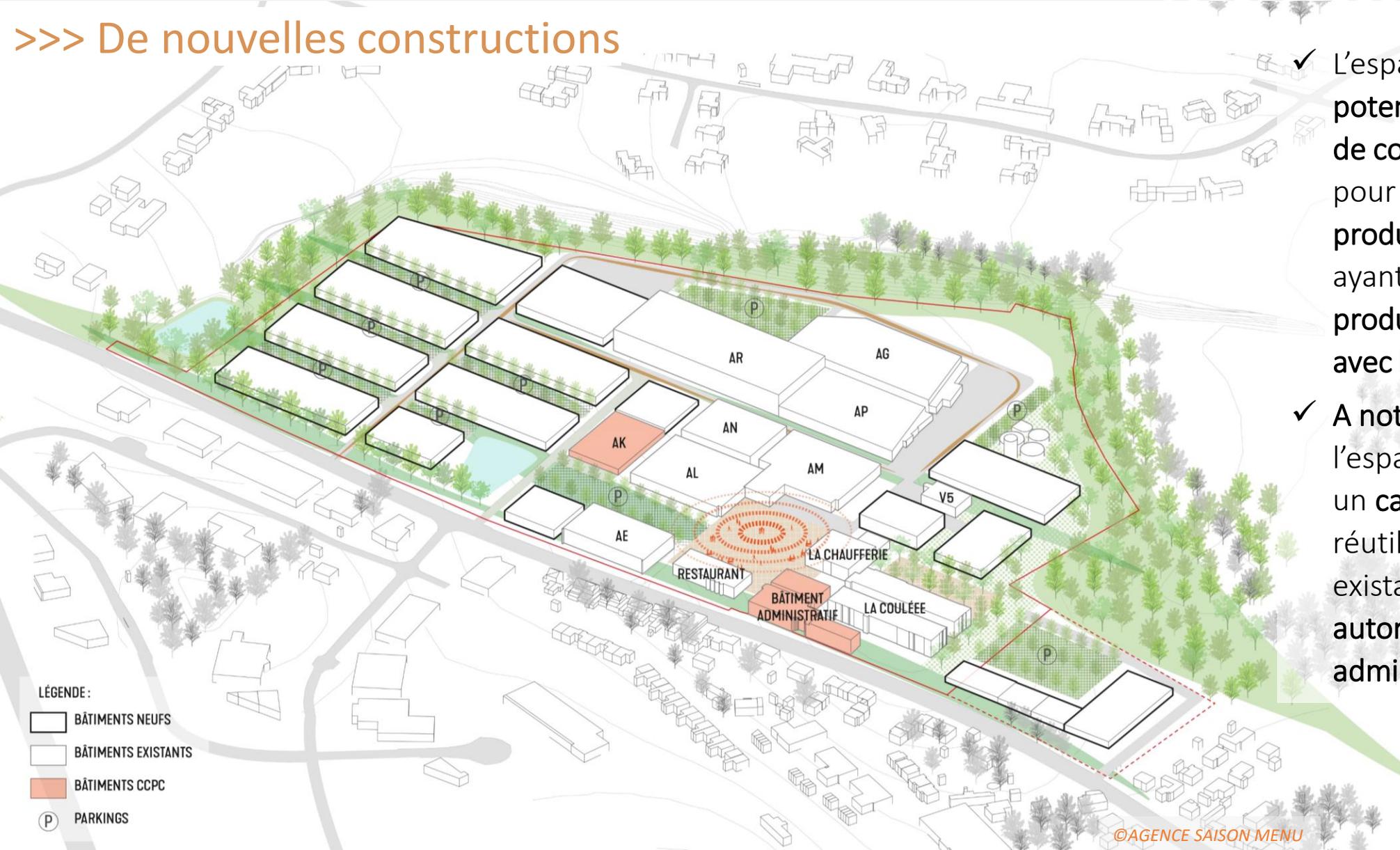
Entrepôt logistique



- ✓ 22 700 m² de nappe logistique
- ✓ De grandes surfaces sans contraintes structurelles (système poteaux poutres)
- ✓ Possibilité de créer des percées pour diviser les espaces et rendre les bâtiments indépendants

LE DEVENIR DU SITE

>>> De nouvelles constructions



- ✓ L'espace non bâti présente un potentiel d'environ 30 000 m² de construction neuve (SDP) pour accueillir des activités de production notamment celles ayant des processus de production non compatibles avec les bâtiments existants
- ✓ A noter : l'aménagement de l'espace non bâti s'inscrira dans un calendrier plus long que la réutilisation des bâtiments existants du fait des autorisations réglementaires et administratives à obtenir.

LE DEVENIR DU SITE



- ✓ Plan masse du site dans le scénario maintien de la nappe logistique



CALENDRIER PREVISIONNEL



ALORS,
INTERESSÉS ?
MANIFESTEZ-
VOUS !

ALORS, INTERESSÉS ? MANIFESTEZ-VOUS !

Les objectifs de cet Appel à Manifestation d'Intérêt :

- Faire remonter les projets d'implantation potentiels : prospects intéressés pour s'implanter dans un bâtiment existant ou pour investir / construire un nouveau bâtiment.
- Etudier la faisabilité des demandes d'implantation et la possibilité de cohabitation entre activités
- Inscrire les projets des entreprises et des prospects dans le calendrier de l'opération et dans ses différentes phases.

Vous êtes une entreprise, un porteur de projet, un investisseur, une association, et vous pensez que votre projet pourrait s'implanter sur l'ancien site d'AGFA ?
Pour répondre, 3 étapes !

- 1) **Vérifiez que votre projet est bien compatible** avec les caractéristiques du site et les ambitions sur son devenir en consultant la **notice** (cibles, critères...) et le présent document détaillant le site et le projet
- 2) **Découvrez et projetez-vous sur le site** en vous inscrivant sur 1 des 3 créneaux de visites proposés (*visite facultative mais inscription obligatoire* à l'adresse eco@pevelecarembault.fr)
- 3) **Expliquez-nous votre projet** en remplissant le **questionnaire** (annexe 3) et en nous le renvoyant avant le **vendredi 8 juillet 2022**.

