



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

# 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<sup>ème</sup> 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 !**

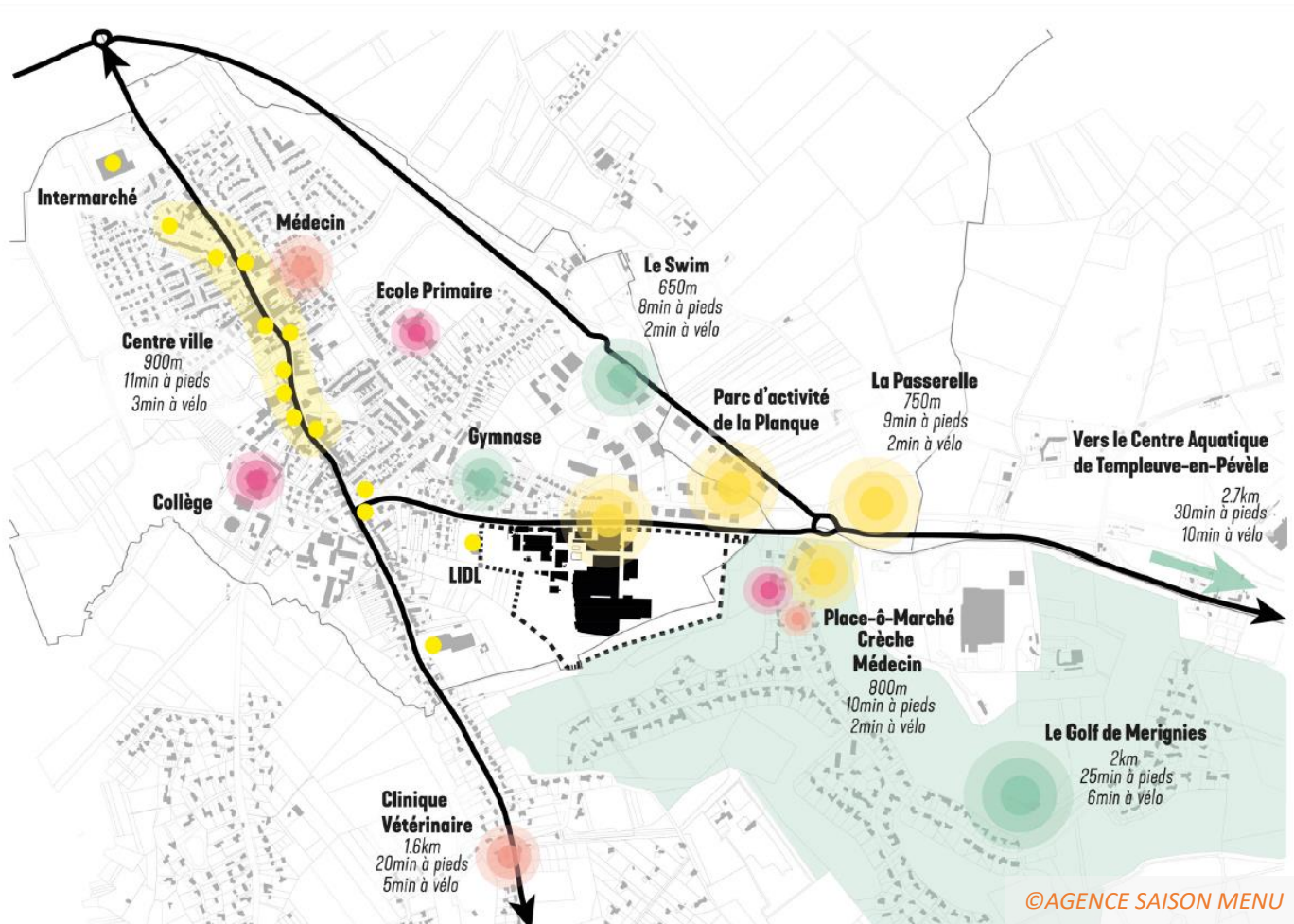




# LE SITE AUJOURD'HUI

# PRESENTATION DU SITE

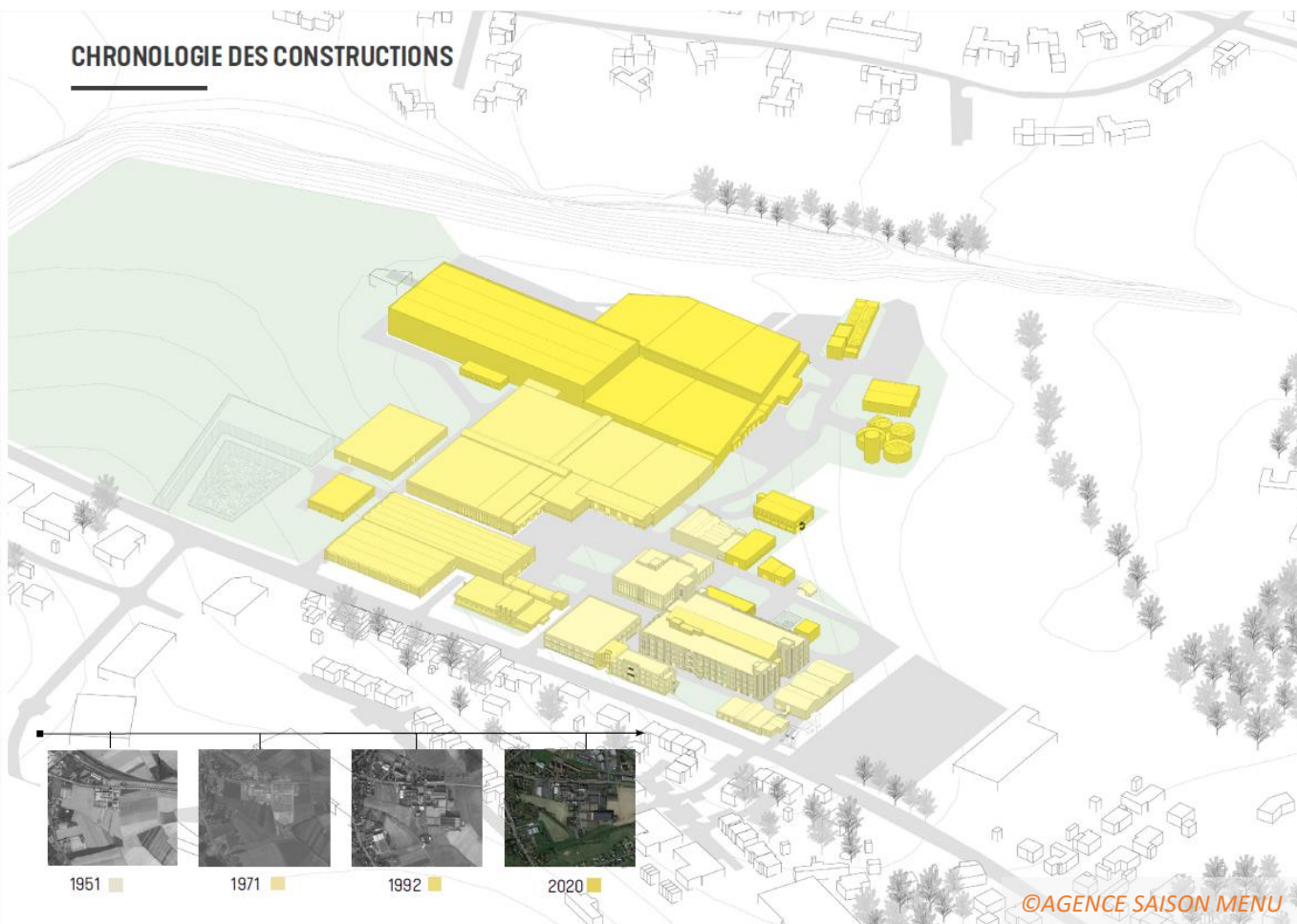
## Une localisation favorable



- ✓ 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 m<sup>2</sup> de SDP, la centrale d'énergie + 8m). Ces bâtiments sont emblématiques du **passé industriel** du site et sont très visibles dans le paysage



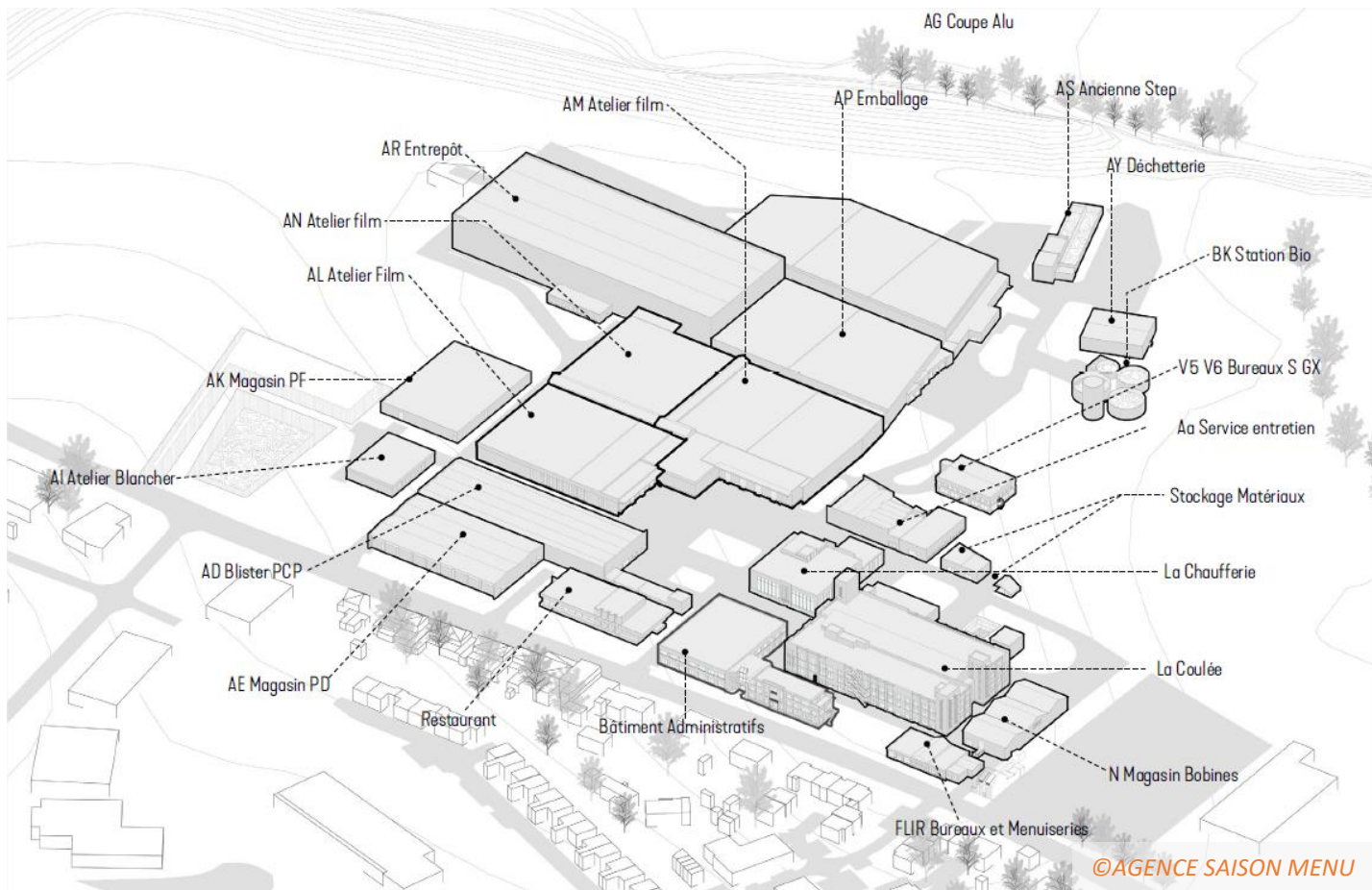
### *L'arrière du site*

>>> 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 m<sup>2</sup>  
Adressage: Intérieur du site: 8 accès



Année: 1970  
Structure: Poutres-poutres béton armé  
Matériaux: béton, enduit  
Surface totale: 1838 m<sup>2</sup>  
Adressage: Intérieur du site: 2 accès



Peinture enduit blanc/beige

Année: 1994  
Structure: Poutres-poutres béton armé  
Matériaux: brique, enduit  
Surface totale: 470 m<sup>2</sup>  
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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 2<sup>nd</sup> 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<sup>ème</sup> 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

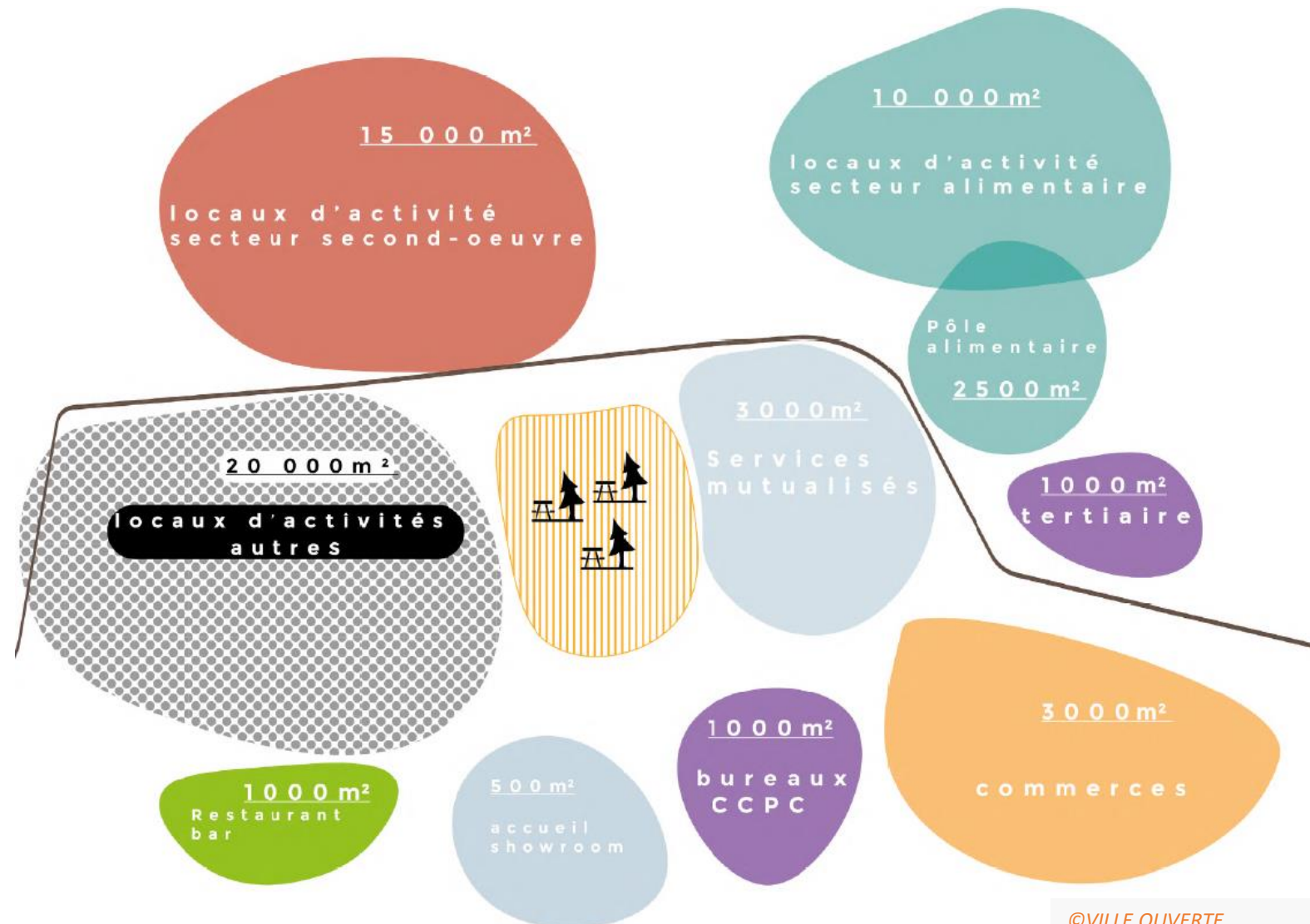
- ✓ Le principe : une répartition des flux selon les usages et les caractéristiques des activités qui s'implanteront :
- 1 >>> Un accès dédié uniquement aux poids-lourds pour desservir les activités via une boucle logistique
- 2 >>> Une entrée dédiée aux véhicules légers et aux modes doux via une avenue 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



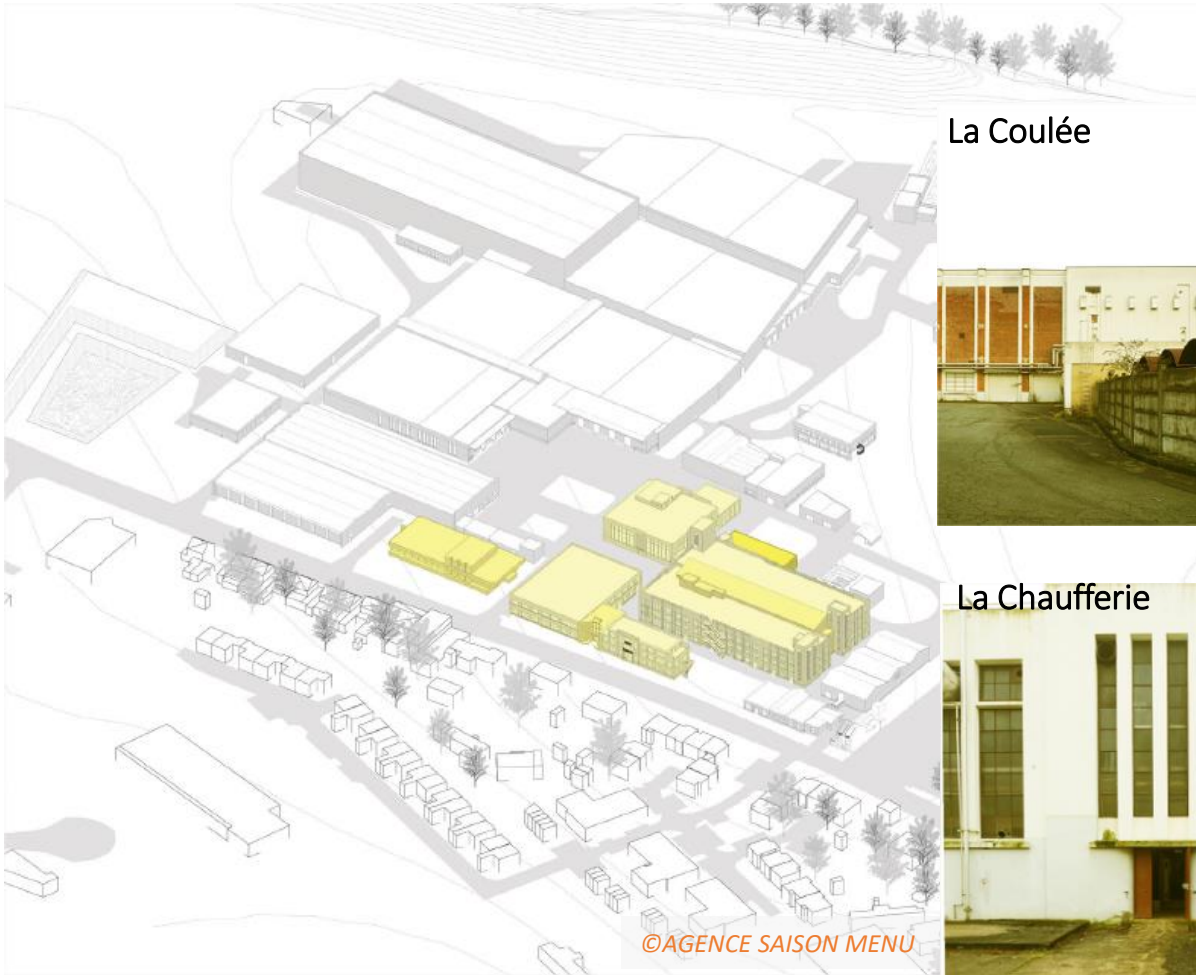
LES BATIMENTS A  
MAINTENIR A  
CONDITION  
D'IDENTIFIER DES  
ENTREPRISES  
INTERESSEES

- ✓ 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



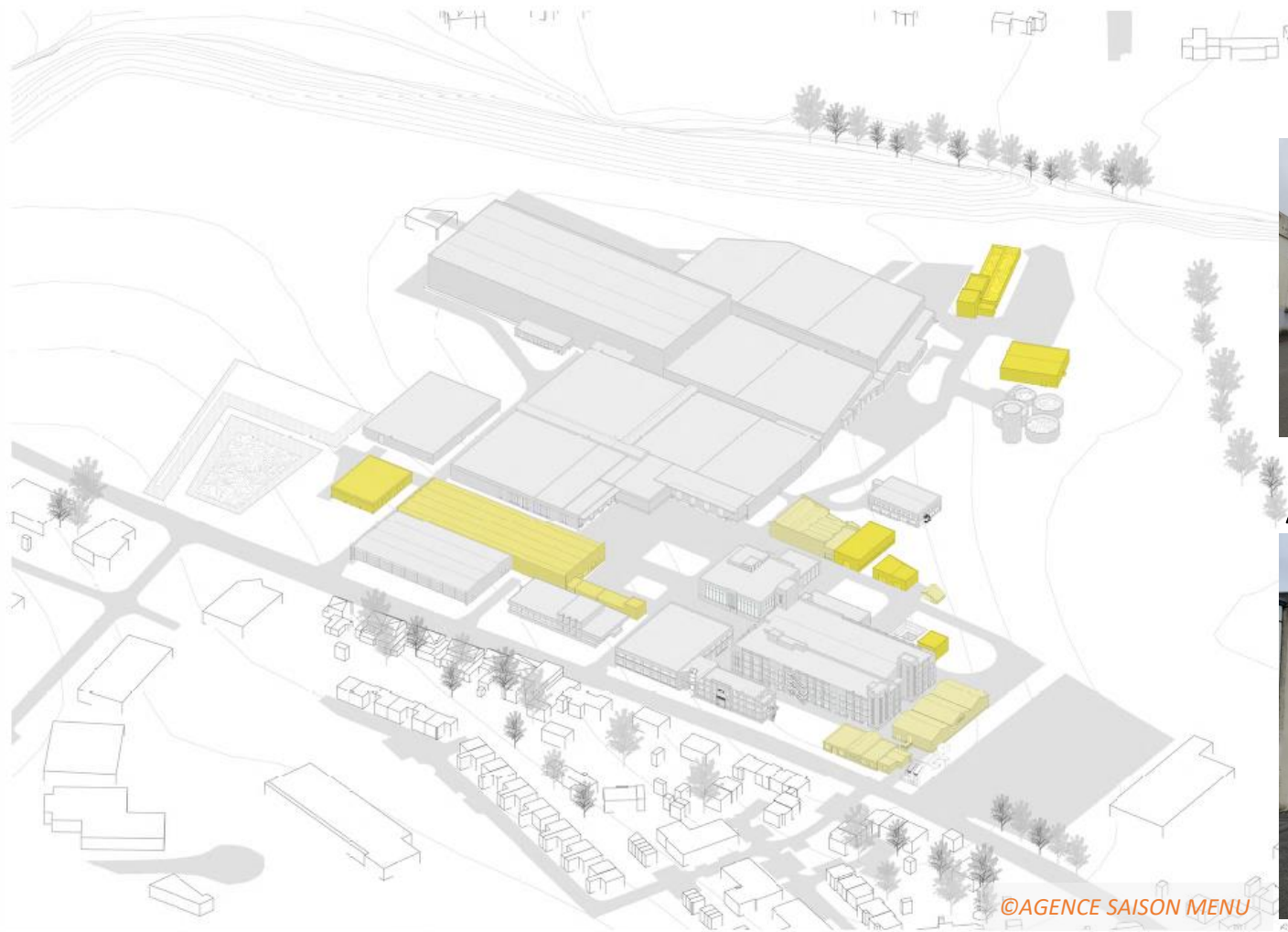
Patio, rue  
intérieure, ...





# LE DEVENIR DU SITE

## >>> Les bâtiments voués à la démolition



Produits chimiques (à droite)



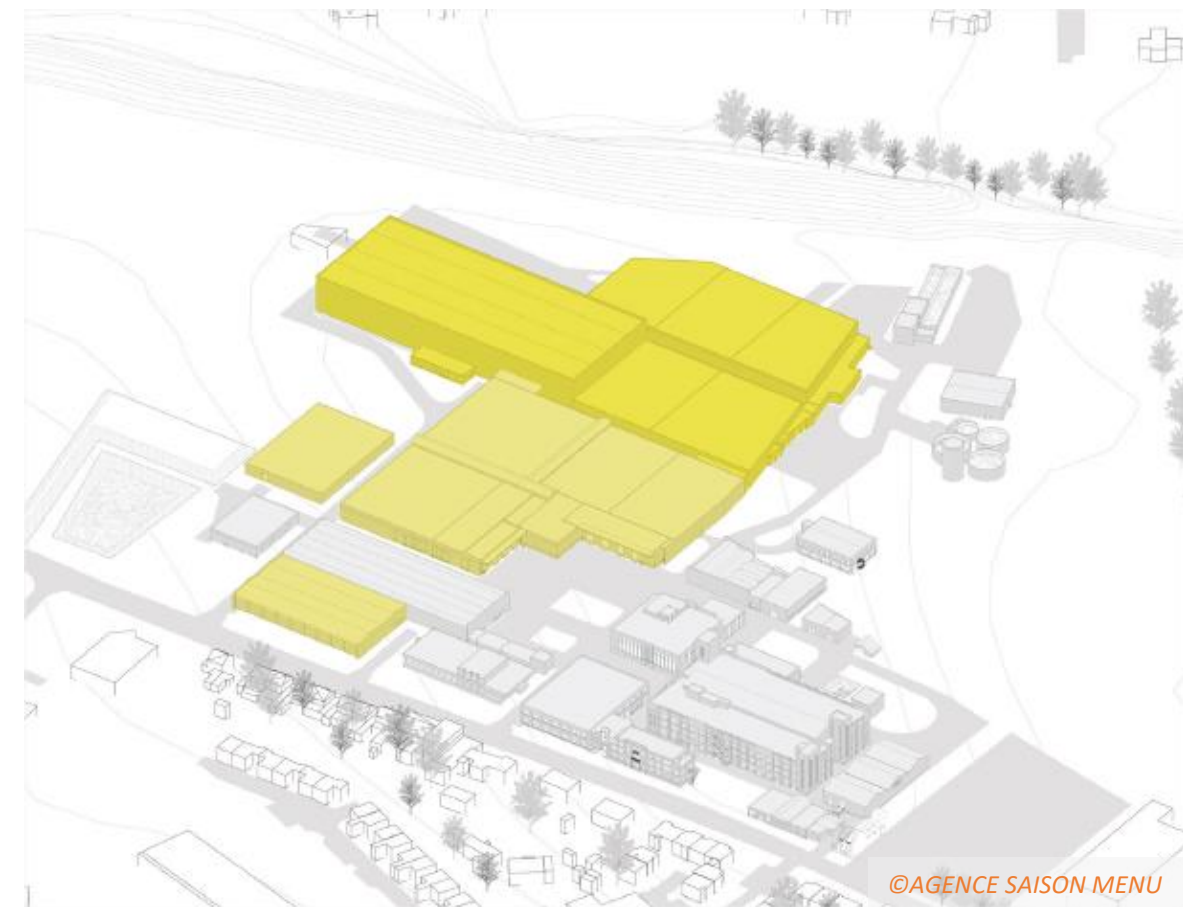
Ateliers (à droite)



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

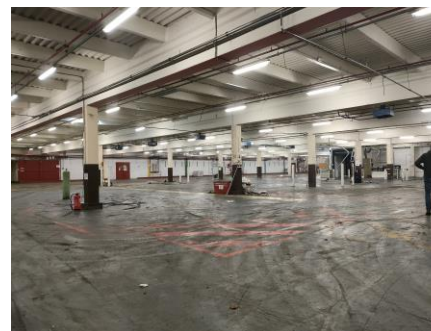
# LE DEVENIR DU SITE

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



©AGENCE SAISON MENU

Fab2



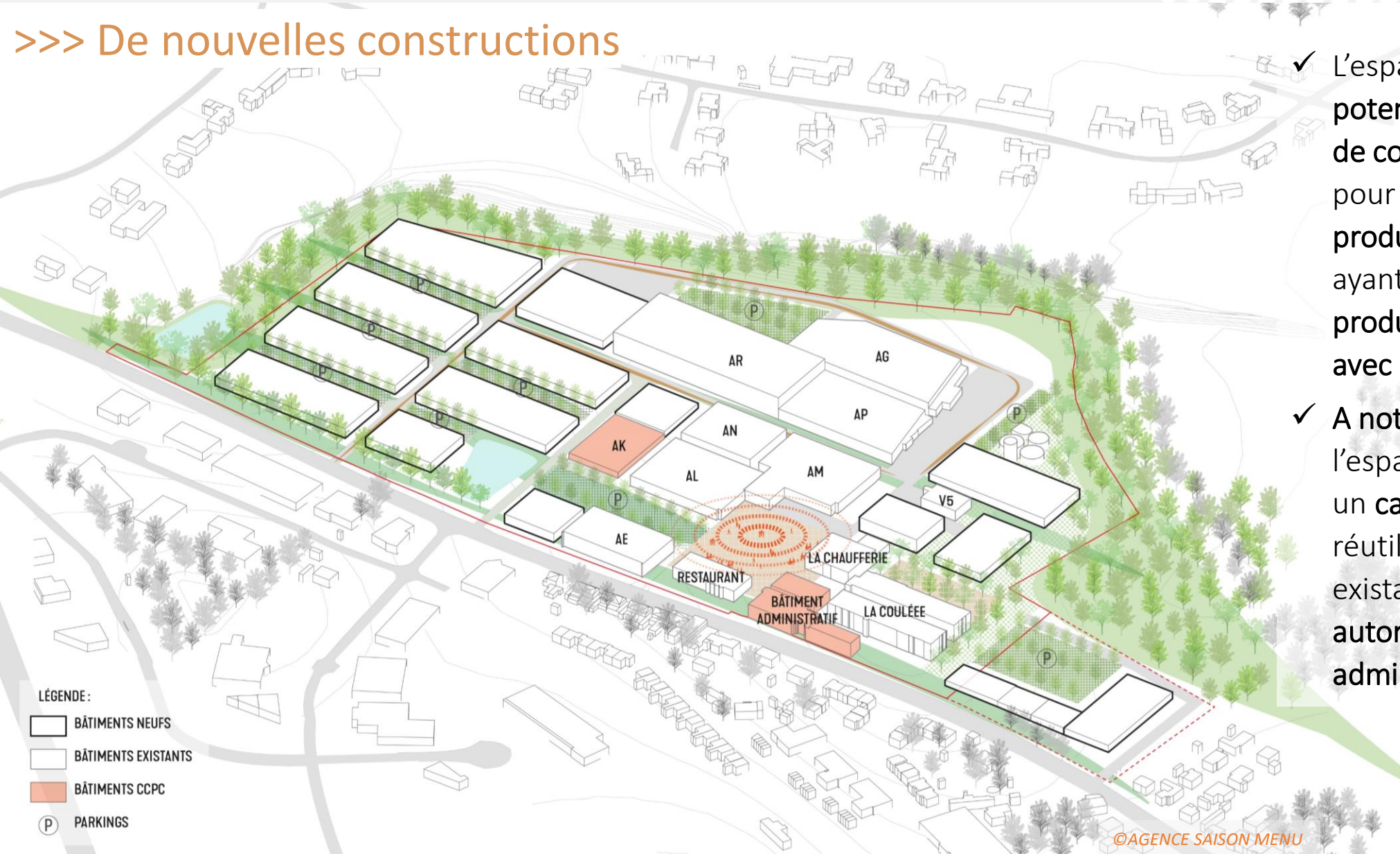
Entrepôt logistique



- ✓ 22 700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



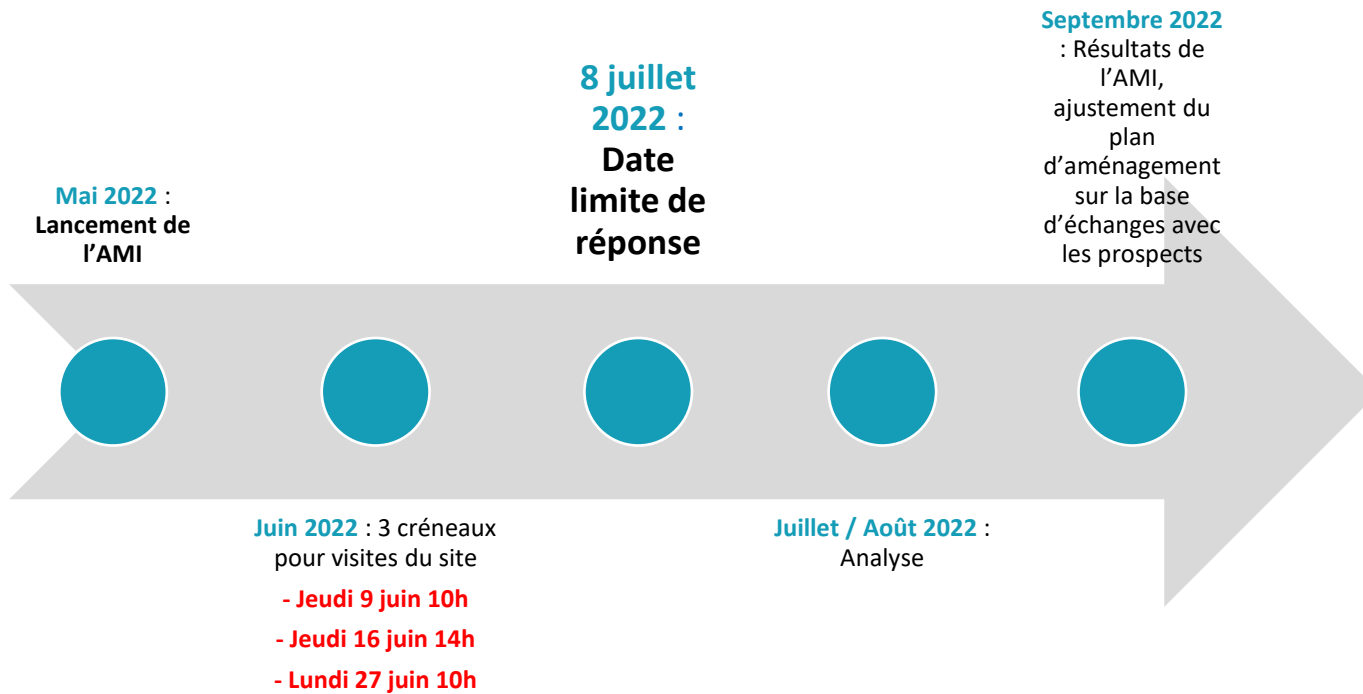
- ✓ Plan masse du site dans le scénario maintien de la nappe logistique



# CALENDRIER PREVISIONNEL

# CALENDRIER PREVISIONNEL

## Les grandes dates



- ✓ Les différentes temporalités du projet de requalification du site d'AGFA
  - **A court terme (2022) >>>** Le temps de définition du projet
  - **A moyen terme (2023) >>>** Demandes d'autorisation réglementaires ; étude de maîtrise d'œuvre pour les travaux de déconstruction réalisés par l'Etablissement Public Foncier ; Démarrage possible des travaux de réhabilitation de bâtiments existants
  - **A plus long terme (à partir de 2024) >>>** Travaux de déconstruction ; Réalisation des travaux d'aménagements du site (réseaux, viabilisation) ; Démarrage des premières constructions
- ✓ Les conditions de mise en œuvre du projet seront définies plus précisément à l'automne 2022, sur la base du plan d'aménagement finalisé suite au retour de l'AMI



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](mailto: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**.

