

PÈVÈLE CAREMBAULT AMENAGE UN QUARTIER D'ACTIVITÉS EXEMPLAIRE !

*Vers la transition
environnementale*

*Vers un espace
ouvert à tous !*

Vers 800 emplois

*Sur les 18,7 hectares du site de l'ancienne usine
Agfa-Gevaert, à Pont-à-Marcq*

Du 3 avril au 1^{er} juin 2024,
**Participez à la
concertation préalable !**



**Pèvèle
Carembault**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Édito

2024 est une année olympique. C'est aussi une année qui fera date pour Pévèle Carembault car elle restera comme l'année du renouveau du site Agfa-Gevaert. Après plus de 80 ans d'effervescence industrielle, ce site de 18,7 hectares va progressivement revivre au fur et à mesure de la réalisation du projet que nous vous présentons dans cette brochure.

Il y a près de 4 ans, nous avons adapté nos projets à la suite de l'annonce brutale de la fermeture du site de Pont-à-Marcq par Agfa-Gevaert :

- d'abord en nous tenant avec les services de Pévèle Carembault, auprès des salariés tout au long du Plan de Sauvegarde de l'Emploi
- puis en nous rendant maîtres du site, grâce à l'Etablissement Public Foncier, avec l'ambition d'y aménager une zone de développement économique, évitant par la même de construire sur des terrains agricoles.

Nous voici en 2024 en capacité de vous présenter un projet d'envergure qui s'inscrit parfaitement dans notre projet de territoire et porte des ambitions environnementales très élevées. Notre volonté est de transformer ce magnifique site industriel laissé par l'usine Agfa-Gevaert à l'entrée de ville de Pont-à-Marcq, en un quartier d'activités exemplaires adaptées aux enjeux de notre époque.

Le projet a le potentiel de créer entre 700 et 800 emplois et de participer à l'attractivité économique du territoire autour de filières d'avenir. Borné par une ceinture verte, permettant la promenade, avec en son « cœur », un véritable lieu de vie, ce futur quartier sera le vôtre.

Vous qui habitez à Pont-à-Marcq à proximité du site ou plus loin en Pévèle Carembault, vous qui avez connu le site en activité, ou qui l'avez découvert plus récemment ; nous vous invitons à prendre connaissance de notre projet et à nous donner votre avis. Vous nous aiderez ainsi à le bonifier.

Participez à la concertation publique qui se tient du 3 avril au 1^{er} juin !

Luc Foutry,
Président de Pévèle Carembault

Arnaud Hottin,
Vice-Président en charge du
développement économique

Sylvain Clément, Vice-Président en
charge de la communication et Maire
de Pont-à-Marcq

SOMMAIRE

- 3 • Pévèle Carembault vous écoute !**
- 4 • Une nouvelle effervescence après plus de 80 ans d'activité**
 - 5 Un site de caractère, idéalement situé
 - 6 Un périmètre précis
 - 7 Des bâtiments à l'architecture typique des années Art Déco
- 8 • Un projet urbain exemplaire de requalification de friche**
 - 9 Un quartier d'activités pas comme les autres
 - 10 Le périmètre des déconstructions, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF
 - 11 1 site, 4 ambiances
 - 12 Vers une vie de quartier fédératrice !
 - 14 Une requalification du site articulée entre lieu de travail et lieu de vie !
- 16 • Les nécessaires modifications du Plan Local d'Urbanisme de Pont-à-Marcq (PLU)**
 - 16 Les étapes de la procédure de déclaration de projet
 - 17 Une modification dans le zonage et des ajustements dans le règlement
- 18 • Le coût prévisionnel des travaux**
- 18 • Un calendrier prévisionnel pour un démarrage des travaux en 2026 !**
- 19 • Partenaires**

Pévèle Carembault vous écoute !

Entre le 3 avril et le 1^{er} juin, Pévèle Carembault, porteur du projet de requalification du site de l'ancienne usine Agfa-Gevaert, vous invite à participer à une phase de concertation préalable, qui a 2 objectifs :

1) Présenter l'avancement du projet.

Après une phase d'études préalables entre 2021 et 2023, 2024 marque l'entrée du projet dans sa phase opérationnelle, avec notamment :

- Le démarrage des travaux de déconstruction du site
- La réalisation d'un diagnostic archéologique
- La poursuite des études de conception (étude de maîtrise d'œuvre)
- Le dépôt des demandes d'autorisation (étude d'impact / Evaluation Environnementale, Dossier Loi sur l'Eau...)

2) Détailler les nécessaires mises à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Pont-à-Marcq qui s'opèreraient sur ce secteur, dans le cadre de la démarche de Déclaration de Projet.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, Pévèle Carembault a délibéré en juillet 2023 sur le lancement d'une concertation portant sur le projet de requalification urbaine du site et sur les modifications nécessaires du Plan Local d'Urbanisme pour assurer la déclaration du projet. Le bilan de cette concertation préalable fera l'objet d'une délibération lors d'un prochain conseil communautaire.

POUR CONTRIBUER

Déposez vos avis, remarques ou posez vos questions sur le projet dans le registre mis à votre disposition en ligne sur pevelecarembault.fr, en mairie de Pont-à-Marcq et au siège de Pévèle Carembault

Assistez à la réunion publique organisée le vendredi 12 avril (à partir de 18h30 à Terrabũndo, 1 rue Christian Maille à Ennevelin)

Vous souhaitez recevoir les informations sur le projet ?

Donnez-nous vos coordonnées car la concertation se poursuivra avec :

- La présentation du projet sur site **le 29 juin 2024** à l'occasion de l'inauguration du siège de Pévèle Carembault
- L'organisation d'une enquête publique en 2025
- Des temps de concertation dans le cadre du travail de définition plus précis du projet

Une nouvelle effervescence après plus de 80 ans d'activité



CHRONOLOGIE

1937 : démarrage des constructions de l'usine Agfa-Gevaert pour la fabrication de pellicules et de papier pour la photo et le cinéma amateur

1970 : développement de l'outil pour fabriquer des plaques d'impression Offset

18 juin 2020 : annonce de la fermeture définitive du site de production

Novembre 2020 : arrêt de la production sur le site

11 juin 2021 : Agfa-Gevaert accepte la vente du site à Pévèle Carembault via l'Etablissement Public Foncier (EPF)

22 mars 2021 : acquisition du site par la Communauté de communes Pévèle Carembault avec le concours de l'EPF

2022 : réalisation des études préalables

Été 2022 : organisation d'un appel à manifestation d'intérêt et identification de prospects susceptibles de s'implanter sur le site

Février 2023 : début des travaux de réhabilitation de l'ancien bâtiment administratif d'Agfa-Gevaert pour y installer le siège de Pévèle Carembault

Mi 2023 : finalisation de l'étude de programmation urbaine et des études techniques permettant de vérifier la faisabilité du projet

Octobre 2023 : démarrage de l'étude de maîtrise d'œuvre déconstruction (EPF)



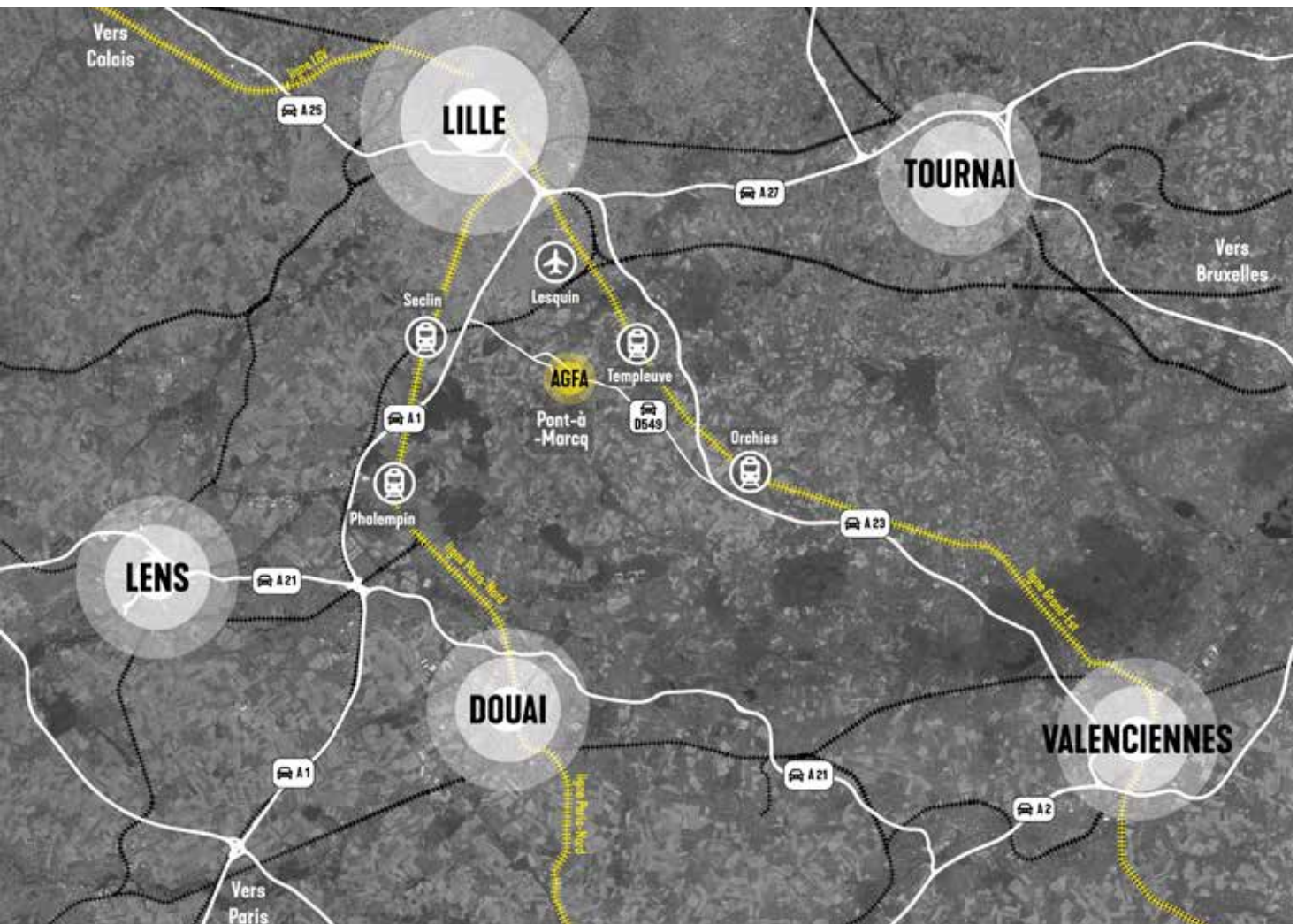
L'EAU DOUCE DE LA PÉVÈLE

À l'origine, la commune de Pont-à-Marcq a été choisie par Agfa-Gevaert pour y construire une usine en raison de la qualité de l'eau présente sur le territoire. Cette qualité persiste aujourd'hui, comme en témoigne la présence toute proche de l'usine d'embouteillage d'eau de la source Louise. Le site Agfa-Gevaert bénéficie lui-même d'un forage.

Un site de caractère, idéalement situé

Cet ancien site industriel est situé avenue du Général du Gaulle, à Pont-à-Marcq. Il est aujourd'hui propriété de l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France.

Il est en entrée de ville, à proximité immédiate du centre-ville de Pont-à-Marcq, des services et du golf de Mérignies.



Un périmètre précis

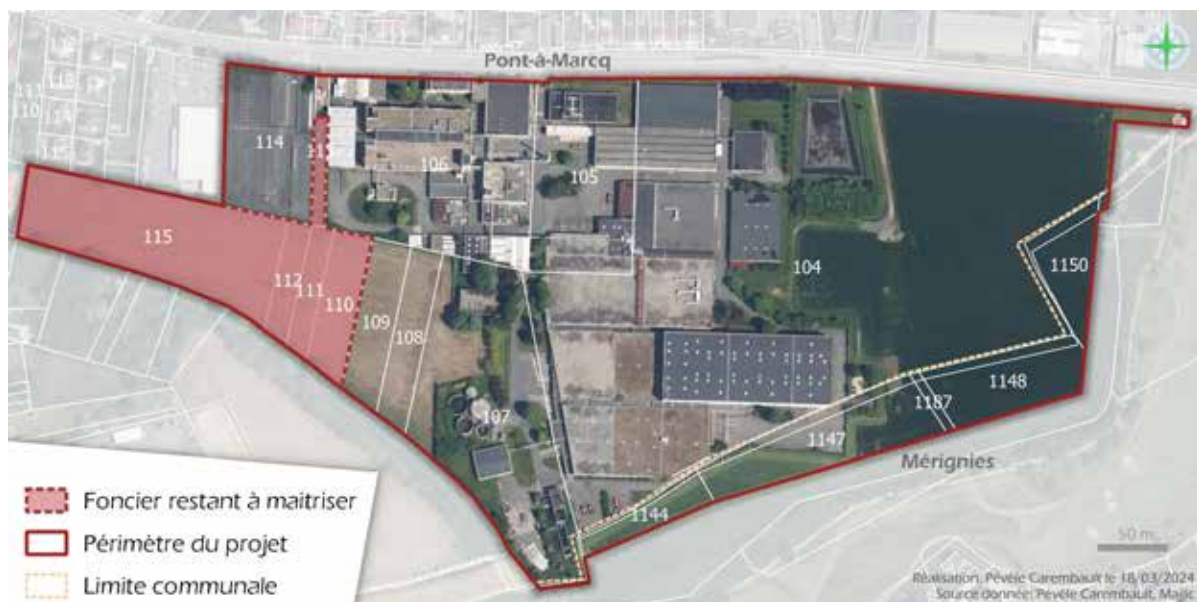
Une usine qui s'est agrandie au fil des années

L'ancien site industriel était bâti sur 11,1 hectares. Il intégrait également 5,5 hectares de réserves foncières qui étaient cultivées.



Vers un nouveau quartier de 18,7 hectares

Le périmètre du projet de Pévèle Carembault se déploie sur une surface de 18,7 hectares. 90% du foncier est maîtrisé. C'est sur ce périmètre que s'appliqueraient les nouvelles règles du Plan Local d'Urbanisme, objet de la concertation.



Des bâtiments à l'architecture typique des années Art Déco



En front de rue, une qualité architecturale typique des années 30' avec des bâtiments en briques, une façade rythmée, du fer forgé...



La Coulée et la Chaufferie, des bâtiments anciens aux volumes importants, emblématiques du passé industriel



À l'arrière du site, des bâtiments de production et entrepôts logistiques plus récents



Un projet urbain exemplaire de requalification d'une friche

Au travers d'une requalification fidèle à son projet de territoire, le site Agfa-Gevaert devient le lieu de convergence de nombreuses ambitions de Pévèle Carembault :

- Un laboratoire ville-campagne manifeste de l'art de vivre en Pévèle
- Le démonstrateur du dynamisme économique du territoire en lien avec le bâtiment « Terrabũndo » situé à 300 m
- Un atelier de développement du projet alimentaire territorial avec une cuisine centrale notamment
- Un site d'expérimentation, de recherche et d'innovation dans la distribution en circuit court
- Un bassin d'emplois durables et non-délocalisables, autour d'une production locale de qualité et respectueuse de l'environnement,
- Un vivier d'acteurs économiques et de porteurs de projets : sur les 60 structures qui ont manifesté leur intérêt en 2022, une dizaine sont actuellement accompagnées pour définir leurs conditions d'implantation sur le site
- Et enfin, une destination stimulante, où il fera bon se promener et s'aérer



PRODUCTION

QUARTIER

FLEXIBILITÉ

CIRCULARITÉ

SAISON MENU & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES
 © SAISON MENU & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES



Un quartier d'activités pas comme les autres



UN QUARTIER PRODUCTIF

Dans un contexte de raréfaction du foncier, la requalification du site Agfa-Gevaert représente une opportunité pour les entreprises de développer leur activité et de créer de l'emploi. Cela renforce l'attractivité de notre territoire. Le projet de requalification d'Agfa-Gevaert prévoit donc **l'implantation d'activités de production, principalement tournées vers l'alimentation de qualité, vers les métiers de l'ameublement / agencement et le réemploi dans ces domaines.** Leur regroupement sur le site permettra une synergie propice au renforcement de ces 2 filières déjà très présentes sur notre territoire (partage des savoir-faire, formations, valorisation des déchets...).



UN QUARTIER OUVERT

Si le projet a vocation de permettre l'installation d'activités économiques pour répondre aux besoins de nos entreprises, il sera également **un lieu de destination pour les habitants** de Pont-à-Marcq et du territoire en général. Des activités ouvertes au public (restauration, loisirs, sports, culture) se déploieront donc autour de l'espace appelé « cœur actif » et des bâtiments emblématiques du passé industriel, sources de lien social.



UN QUARTIER RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

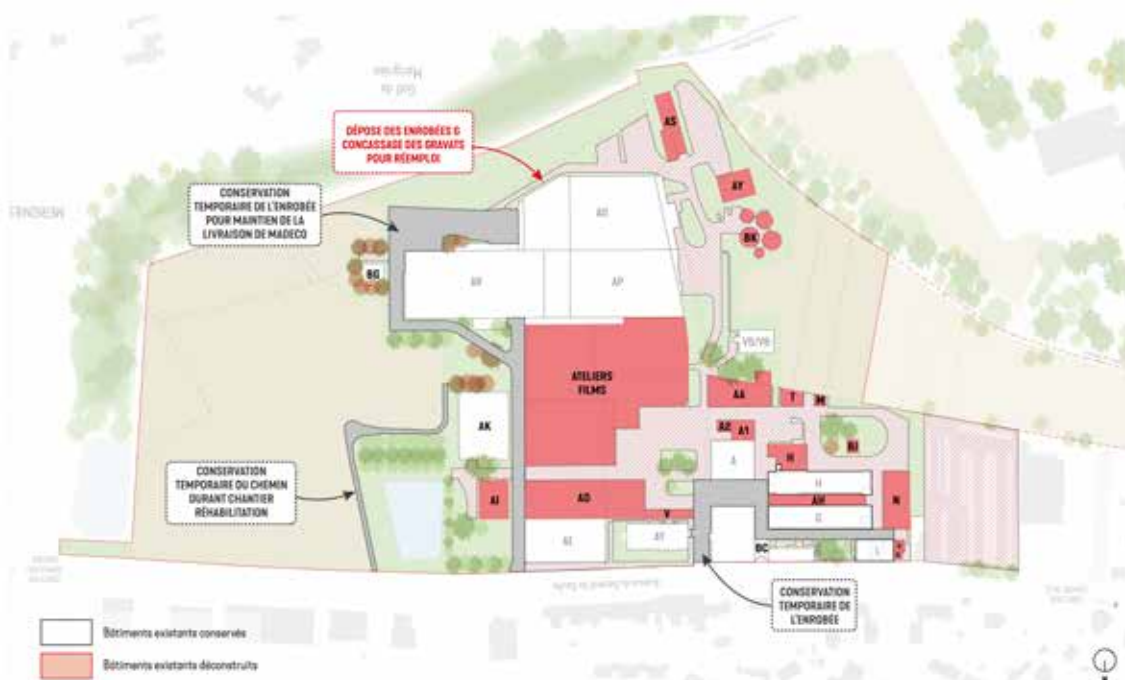
Le quartier sera aménagé avec une forte préoccupation architecturale, paysagère et environnementale, pour que ce lieu de travail soit aussi un **lieu de vie.**

Comment aménager et construire durablement ?

- **En désimperméabilisant le site** : aujourd'hui, 44% du site est imperméable. Les travaux permettront de réduire ce taux à 23%
- **En établissant une gestion alternative des eaux pluviales** : un réseau de noues et de bassins de rétention permettra d'infiltrer l'eau pour éviter au maximum le rejet dans le réseau
- **En développant les énergies renouvelables** sur le site pour réduire notre dépendance aux énergies fossiles et baisser les charges des occupants : réseau de chaleur, panneaux photovoltaïques...
- **En aménageant les espaces** de manière à respecter la biodiversité et à améliorer le cadre de vie
- **En mutualisant les espaces de stationnement** à l'échelle du site : les parkings seront partagés et non privatisés
- **En utilisant les matériaux issus de la déconstruction** des bâtiments du site pour réduire l'impact carbone
- **En construisant des bâtiments avec des matériaux biosourcés, compacts et optimisés**, conçus pour permettre une évolutivité des besoins des occupants

Le périmètre des déconstructions sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF

UN SITE AVEC DES INTERFACES : DES DÉMOLITIONS PORTÉES PAR L'EPF

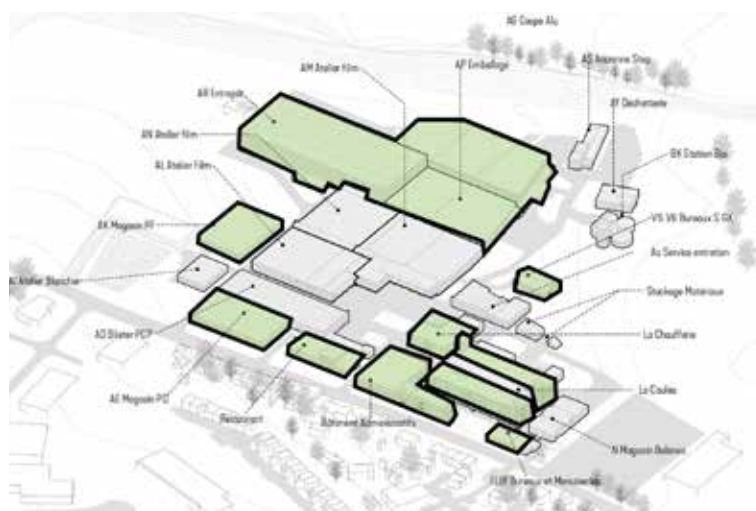


© SAISON MENU & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES
SAISON MENU & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES

L'identification des bâtiments à déconstruire a été faite selon les critères suivants :

- La qualité architecturale et patrimoniale
- L'état sanitaire
- La configuration technique du bâtiment (son éclairage naturel et sa hauteur)

La réalisation des travaux de déconstruction aura lieu à partir de fin 2024.



© SAISON MENU & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES
SAISON MENU & ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES

Le réemploi, axe principal guidant les choix !

Une démarche de réemploi des matériaux issus de la déconstruction pour les futurs projets sur le site est menée. Ce sont à ce jour, principalement le béton et les charpentes métalliques qui pourront être réemployés.

Les bâtiments conservés figurent en encadrés noirs

1 site, 4 ambiances



1. Les activités de production seront desservies par une voirie accessible poids lourds : **la boucle logistique**.

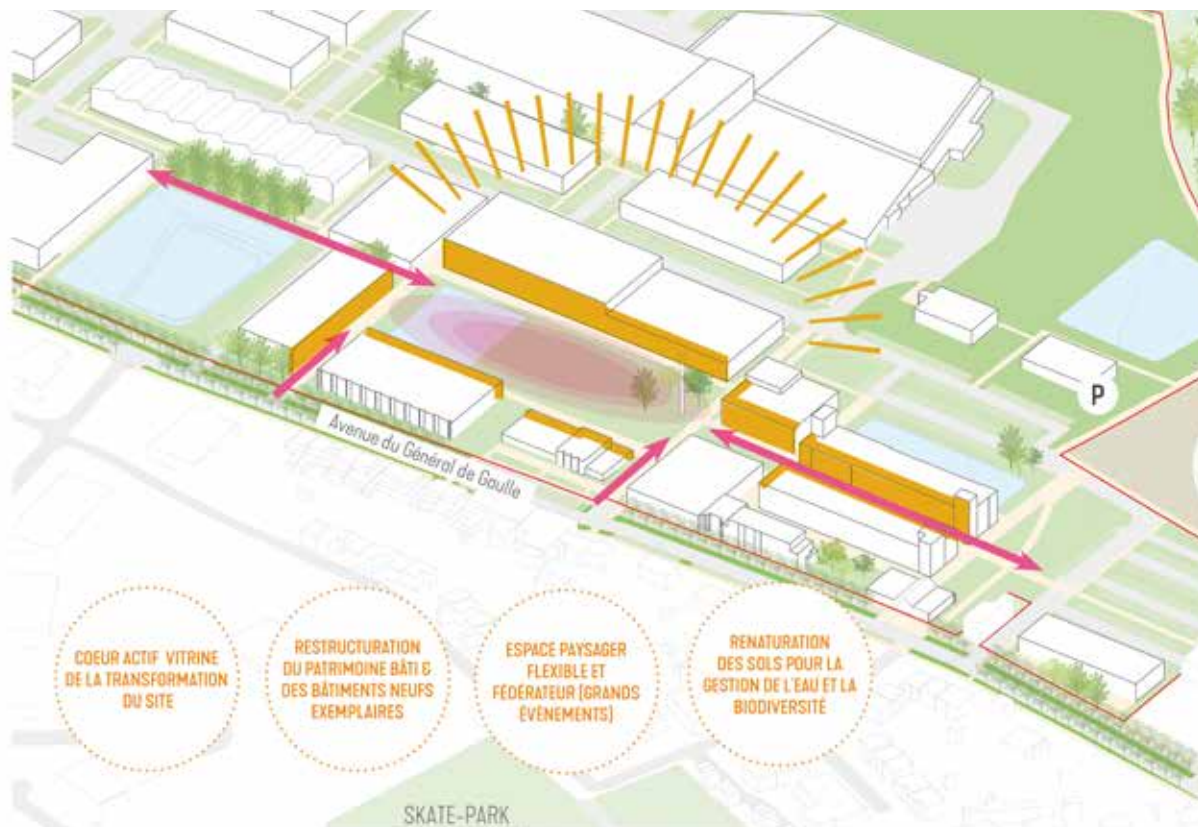
2. Les activités à destination du grand public et les activités tertiaires s'organiseront autour des **bâtiments historiques** et de **l'espace central accessible en mode doux : le cœur actif**. Services, culture, sport, restauration, commerces... seront proposés !

3. Un espace de maraîchage sera mis en place pour développer les circuits-courts et pour fournir en alimentation de qualité la future cuisine centrale.

4. Le projet aménage une frange paysagère qui encercle le site et le raccroche au reste de la ville de Pont-à-Marcq.

Ce sera un **lieu de promenade**, qui laisse toute sa place à la biodiversité, un lieu de **respiration**, de pause **en pleine nature** pour les usagers du site et aussi un axe de **mobilité douce** et un lieu propice à la **pratique sportive**.

Vers une vie de quartier fédératrice !



© SAISON MENUÏE ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES
SAISON MENUÏE ASSOCIÉS ARCHITECTES URBANISTES

Une ambition
environnementale
déjà en action !



Pévèle Carembault met déjà en oeuvre l'exigence environnementale qu'elle souhaite pour tout le site.

Ainsi, l'ancien bâtiment administratif a fait l'objet d'une rénovation exemplaire pour accueillir le siège de Pévèle Carembault : pose de panneaux photovoltaïques, respect de la Réglementation Environnementale 2050, utilisation d'isolants biosourcés...

Rendez-vous lors de l'Inauguration le 29 juin 2024 !

Focus sur le cœur actif

Le projet prévoit la requalification des bâtiments qui présentent une qualité patrimoniale et historique particulière pour y implanter des activités ouvertes au grand public.

- À partir de mi-2024, le siège de la Communauté de communes Pévèle Carembault sera ouvert dans un des bâtiments en front de rue. Environ 120 agents viendront y travailler.
- Dans l'ancienne Chaufferie, en plein cœur du site, les usagers pourront venir pour se restaurer, se rencontrer, se reposer, se divertir et profiter de la terrasse extérieure.
- Dans le bâtiment emblématique de la Coulée, un programme mixte est à inventer.
- Autour du cœur actif, des services aux habitants du territoire et aux salariés sur le site seront proposés (sport, culture, crèches, espaces de promenades, points de vente, hébergements de courte durée...)



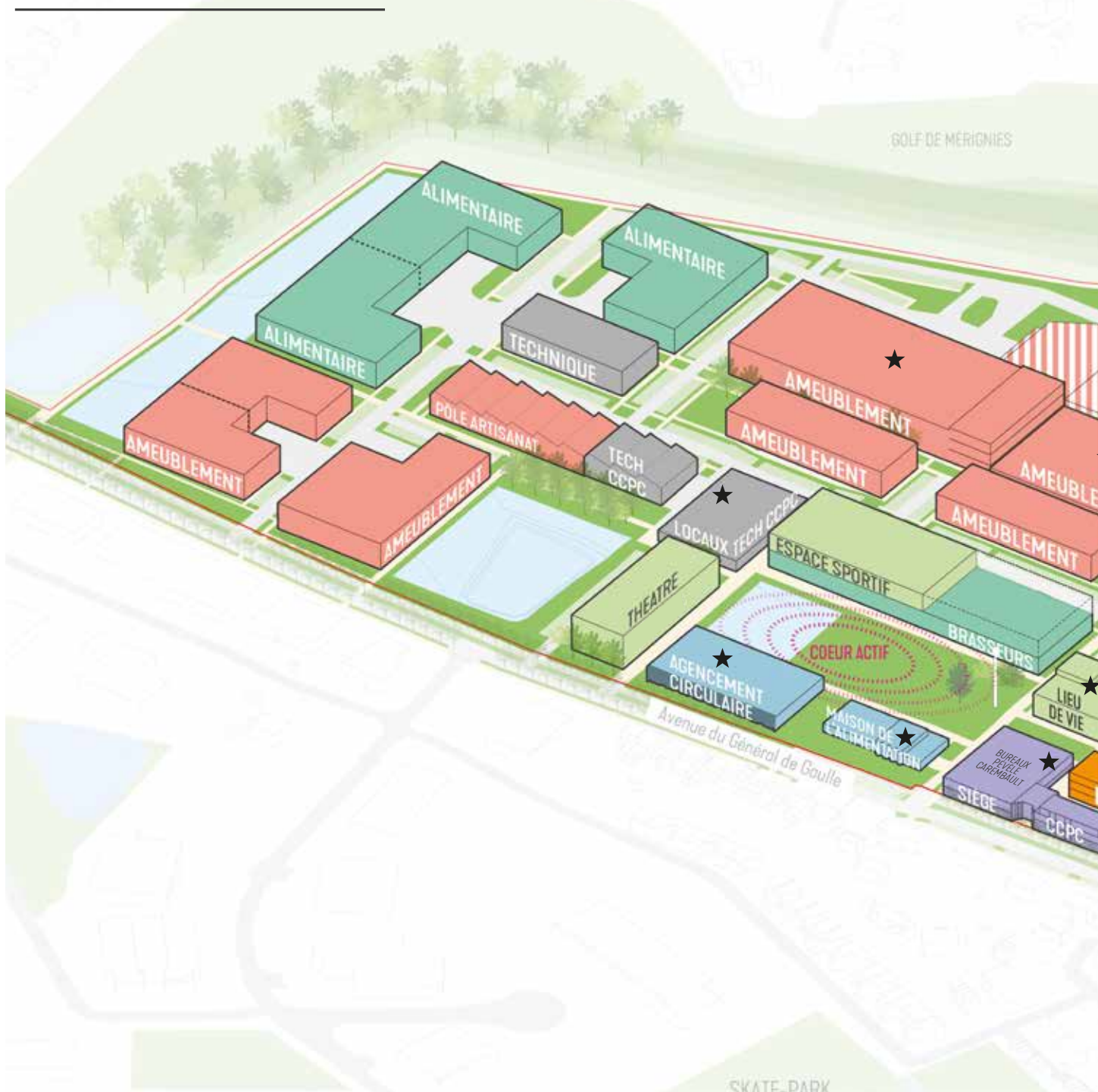
Focus sur l'alimentation territoriale

A travers le projet de requalification du site Agfa-Gevaert, Pévèle Carembault met en œuvre son Programme Alimentaire Territorial (PAT) en développant le circuit-court, avec :

- Le projet d'implantation d'une cuisine centrale qui alimentera la restauration scolaire des communes adhérentes
- L'acquisition et le maintien en exploitation agricole des terrains situés à proximité immédiate du site, sur une surface de 18 000m²

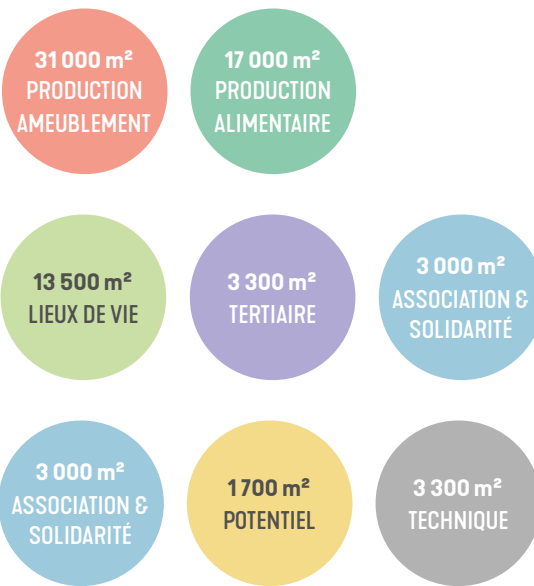
Une requalification du site articulée entre lieu de travail et lieu de vie !

UN PROJET ENTRE LIEU D'INTENSITÉ & PRODUCTION(S)





★ **Les bâtiments conservés**



Les nécessaires modifications du Plan Local d'Urbanisme de Pont-à-Marcq (PLU)

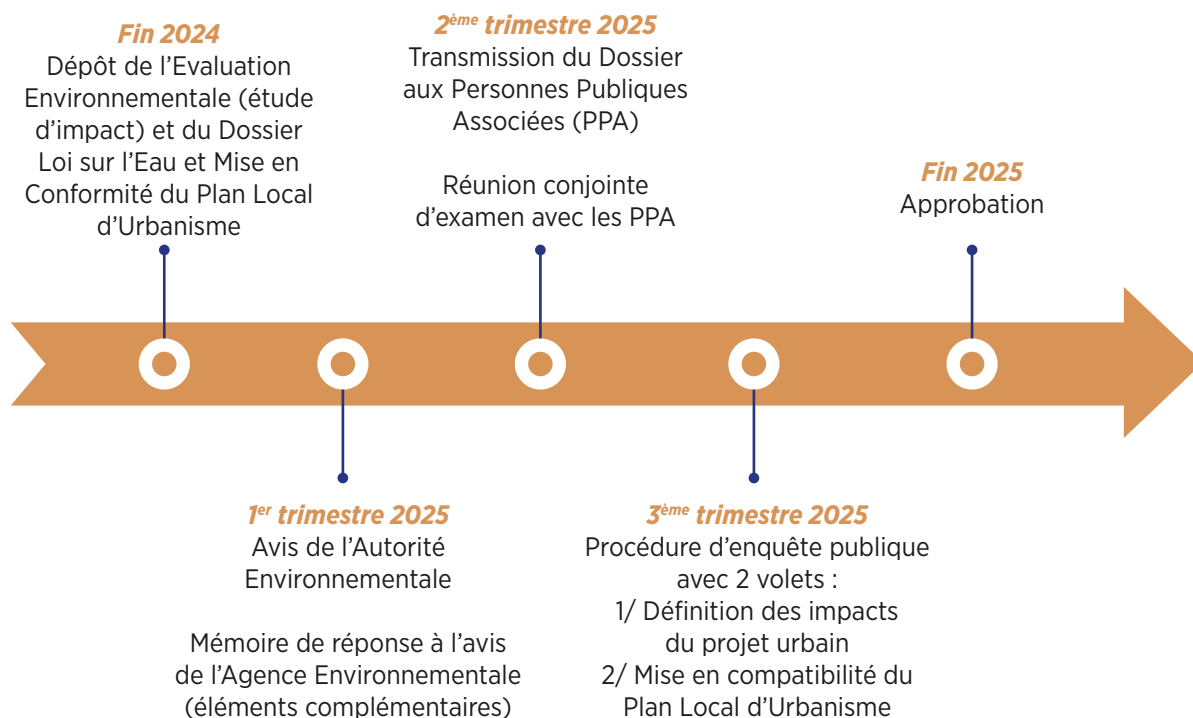
Certains aspects du projet de requalification du site Agfa-Gevaert tel que définis dans le cadre de l'étude de programmation urbaine ne sont pas compatibles avec le PLU actuel. Aussi, il s'agit de mener une procédure de déclaration de projet afin de mettre en compatibilité le PLU. L'approbation de la déclaration de projet permettra d'accorder des Permis de Construire conformément au projet.

En janvier 2024, une demande d'examen au cas-par-cas a été déposée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui a soumis la procédure de Déclaration de Projet à Évaluation Environnementale.

Dans ces circonstances, une enquête publique sera organisée en 2025 pour présenter :

- 1) les résultats de l'étude d'impact du projet
- 2) la mise à jour du PLU de la ville de Pont-à-Marcq

Les étapes de la procédure de déclaration de projet



Une modification dans le zonage et des ajustements dans le règlement

Pour adapter le PLU aux contours du projet, il faut :

- Passer 2 sous-secteurs en zone agricole (A), pour la mise en place d'un espace maraîchage / pâturage de 18 000 m² au sein du site et favoriser un circuit-court entre la production agricole, la transformation alimentaire (cuisine centrale) et la distribution / consommation
- Créer un secteur spécifique au sein de la zone UE (UEa) correspondant au périmètre du projet de requalification du site Agfa-Gevaert pour permettre la mise en œuvre du projet tel que défini dans le plan-guide de l'étude de programmation urbaine (en matière de destinations, d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et les hauteurs.)

Tous les détails des modifications figurent en annexe.



Le coût prévisionnel des travaux

Une première estimation financière des travaux à affiner dans le cadre des études ultérieures

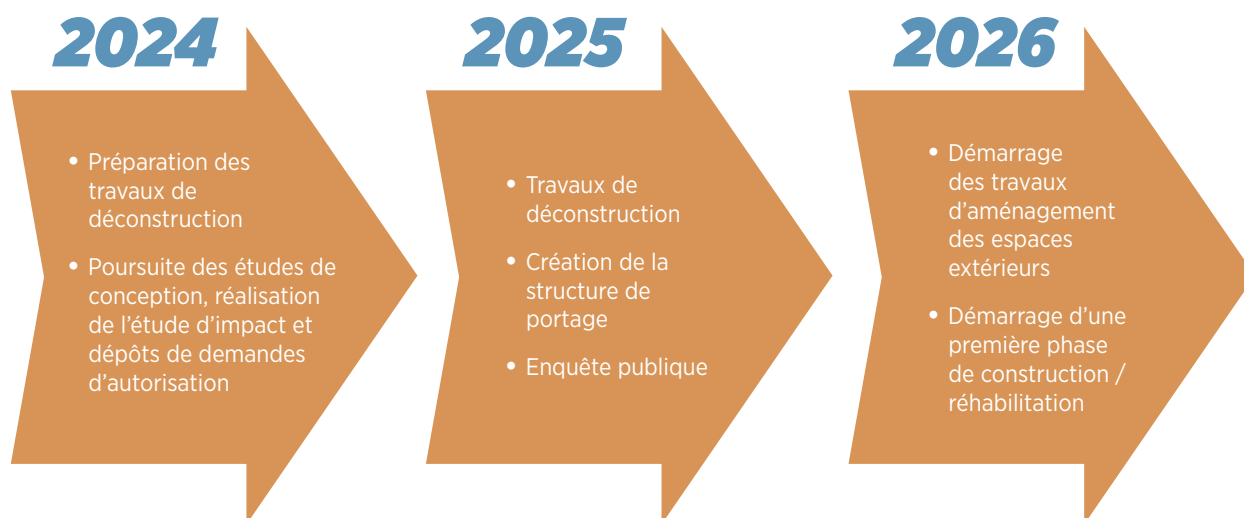
- 17,3M€ : aménagement des espaces extérieurs
- 90M€ : constructions et réhabilitations (financements publics et privés)
- 12M€ : équipements permettant le raccordement au système énergétique

Pour réduire le reste à charge, une recherche active de subventions extérieures est menée auprès des partenaires institutionnels (Etat, ADEME, Agence de l'eau, Banque des Territoires, Europe via le FEDER, Région, Département...).

Un calendrier prévisionnel pour un démarrage des travaux d'aménagement en 2026

Les études techniques réalisées en 2024 permettront d'affiner le phasage de mise en œuvre du projet en fonction de divers paramètres :

- Les contraintes réglementaires + ou - lourdes
- Les suites du diagnostic archéologique,
- Les délais d'instruction de l'évaluation environnementale...



Les partenaires du projet :

Pilote :



Pévèle Carembault

Compétente en matière de développement économique, la collectivité pilote le projet de requalification du site Agfa-Gevaert (déploiement des moyens humains, organisation des instances de pilotage, lancement et conduite des études).

Partenaires, membres du comité de pilotage :





Pour déposer vos avis, remarques ou questions, RDV dans le registre mis à votre disposition en ligne sur : pevelecarembault.fr

Le registre, le dossier et les annexes sont également accessibles aux horaires d'ouverture :

- en mairie de Pont-à-Marcq, Place du Bicentenaire, 59710 Pont-à-Marcq
- au siège actuel de la Communauté de Communes Pévèle Carembault au 85 rue Roubaix, 59242 Templeuve-en-Pévèle

Les documents annexes sont disponibles en téléchargement en ligne sur pevelecarembault.fr :

- **Annexe 1** : notice explicative de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Pont-à-Marcq
- **Annexe 2** : synthèse des modifications nécessaires au PLU de la ville de Pont-à-Marcq
- **Annexe 3** : avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de soumission de la procédure de Déclaration de Projet à Evaluation Environnementale