

VERDI



24/07/2025

Avis de la MRAE et réponse du MO

**RECONVERSION DU SITE DE L'ANCIENNE USINE  
AGFA-GEVAERT A PONT-A-MARCQ ET  
MERIGNIES**



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>RAPPELS DU CONTEXTE .....</b>	<b>4</b>
1.1	OBJET DE L'ETUDE D'IMPACT.....	4
1.2	LE DEMANDEUR : PEVELE CAREMBAULT.....	4
1.3	LOCALISATION DU SITE.....	5
<b>2.</b>	<b>AVIS DE LA MRAE.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE .....</b>	<b>6</b>
3.1	RESUME NON TECHNIQUE .....	6
3.2	ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS-PROGRAMMES ET LES AUTRES PROJETS CONNUS .....	7
3.2.1	PLANS-PROGRAMMES.....	7
3.2.2	AUTRES PROJETS CONNUS .....	9
3.3	POLLUTION DES SOLS.....	11
3.4	QUALITE DE L'AIR, CONSOMMATION D'ENERGIE ET EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE EN LIEN AVEC LES DEPLACEMENTS.....	12
3.4.1.	QUALITE DE L'AIR.....	12
3.4.2.	ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET CONSOMMATION D'ENERGIES .....	13

# Préambule

L'étude d'impact est réalisée pour le compte de Pévèle Carembault qui porte le projet de reconversion du site de l'ancienne usine AGFA-GEVAERT à Pont-à-Marcq / Mérignies sur un site de 17 ha.

*« Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de l'autorité décisionnaire, du maître d'ouvrage et du public, auxquels il est destiné.*

*Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer le projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.*

*L'avis est publié sur le site des MRAE. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.*

*Il doit faire l'objet d'une réponse écrite par le maître d'ouvrage (MO) (article L. 122-1 du Code de l'environnement).*

*L'autorité compétente prend en considération cet avis dans la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet. Elle informe l'autorité environnementale et le public de la décision, de la synthèse des observations ainsi que de leur prise en compte (article L. 122-1-1 du Code de l'environnement). »*

<b>Autorité environnementale (AE) :</b>	Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Hauts-de-France
<b>Version de l'étude d'impact soumise à avis de l'AE :</b>	28 mars 2024
<b>Date de réunion de la MRAE dont l'objet porte sur l'avis :</b>	27 mai 2025
<b>Référence de l'avis délibéré :</b>	N° 2025-8741 et 2025-8742 adopté lors de la séance du 27 mai 2025 par la MRAE Hauts-de-France

# 1. RAPPELS DU CONTEXTE

## 1.1 OBJET DE L'ETUDE D'IMPACT

Pévèle Carembault est maître d'ouvrage du projet de reconversion du site de l'ancienne usine AGFA-GEVAERT à Pont-à-Marcq / Mérignies sur un site de 17 ha.

Le projet est concerné par la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : **39 b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha**

Catégorie de projet	Projet soumis à évaluation environnementale
39. Travaux construction et opérations d'aménagement.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 hectares

Compte tenu des caractéristiques des terrains et des installations prévues, une étude d'impact environnementale a donc été nécessaire.

## 1.2 LE DEMANDEUR : PEVELE CAREMBAULT

Pévèle Carembault se compose de 38 communes et compte 97 850 habitants (Insee 2021).

Il s'agit d'un territoire rural (la commune la plus peuplée est Orchies avec 8 736 habitants en 2018), situé au cœur du Département du Nord, et en position de carrefour entre Lille, Douai, Valenciennes et sa voisine belge Tournai.

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).

A l'occasion du conseil communautaire de juillet 2025, une délibération proposera l'établissement d'un traité de concession. La structure retenue aura la charge de la réalisation des travaux des espaces extérieurs et de la commercialisation des lots. Les espaces extérieurs seront ensuite rétrocédés à Pévèle Carembault.

Figure 1 Localisation Pévèle Carembault



## 1.3 LOCALISATION DU SITE

La zone d'étude est située au Sud-Est de Pont-à-Marcq et en extrémité nord de Mérignies. Elle est localisée à la limite Sud de la métropole lilloise.

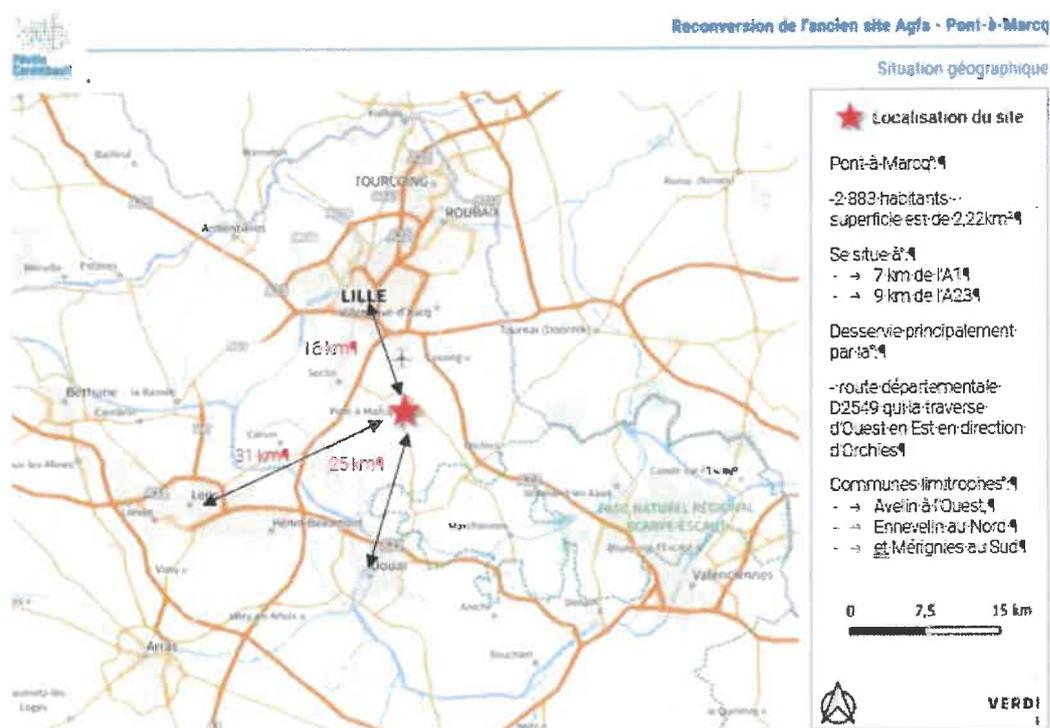


Figure 2. Situation géographique du site d'étude

## 2. AVIS DE LA MRAE

Les principales recommandations de l'avis sont reprises en italique dans le chapitre ci-après. L'intégralité de l'avis est fournie en annexe 1 (chapitre 5.1).

### A NOTER QUE :

Les réponses du MO à l'avis de l'AE sont présentées uniquement dans le présent document.

L'étude d'impact ne sera pas modifiée.

Le résumé non technique (RNT) sera modifié uniquement concernant la remarque suivante (chapitre 3.1)

## 3. REPONSE A L'AVIS DE LA MRAE

### 3.1 RESUME NON TECHNIQUE

---

*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.*

Un nouveau chapitre 6 « Analyse des effets cumulés avec d'autres projets connus » est ajouté au résumé non technique du 13/06/2025.

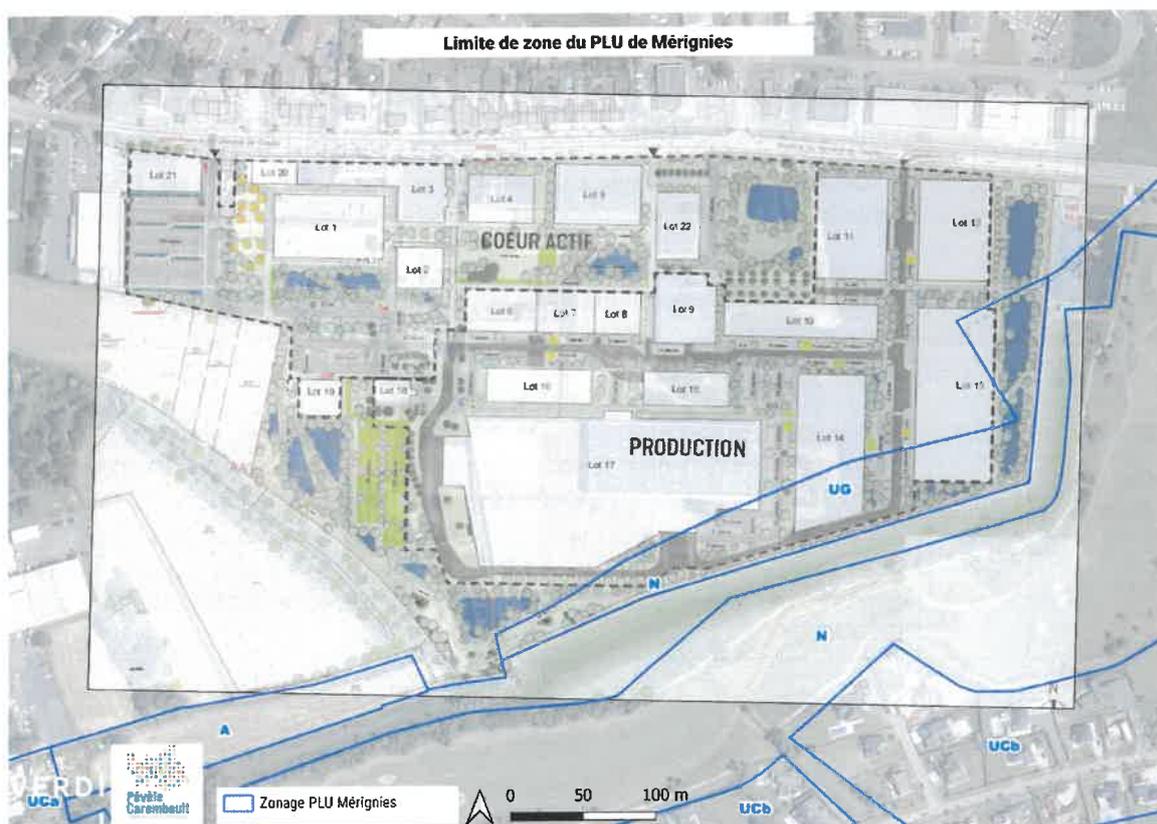
## 3.2 ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS-PROGRAMMES ET LES AUTRES PROJETS CONNUS

### 3.2.1 PLANS-PROGRAMMES

*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.*

**L'étude d'impact (Titre A – chapitre 6.2) est complétée comme suit :**

Comme le montre la cartographie ci-dessous, la zone de projet impactant la commune de Mérignies repose en zone UG, zone destinée à accueillir « des activités industrielles artisanales ou commerciales ainsi que des activités tertiaires liées à celle-ci. »



Les bâtiments d'activité des lots 13 et 14 implantés majoritairement sur Pont à Marcq et débordant sur la commune de Mérignies sont compatibles avec la vocation de la zone.

Les dispositions réglementaires existantes dans le règlement de la zone UG au niveau des implantations par rapport aux voies sont respectées (10 mètres /voie de desserte). En termes de volumétrie, les gabarits projetés respecteront la hauteur maximale fixée à 15 mètres (16 mètres pour la partie Pont à Marcq).

Les autres dispositions notamment celles relatives au stationnement, à la gestion des clôtures, au traitement des espaces verts ne sont pas de nature à rentrer en contradiction avec l'esprit du projet développé et les règles inscrites sur Pont à Marcq.

L'étude d'impact (Titre A – chapitre 6.5) et le RNT (sous chapitre « Compatibilité » du chapitre 5.4 « Milieu urbain ») sont complétés et modifiés de la façon suivante :

***Compatibilité :***

*Le projet est compatible avec le SCoT et est compatible avec le PLU de Pont-à-Marcq adapté à l'issue de la déclaration de projet.*

Thématique	Enjeu	Synthèse enjeux et mesures
<b>Documents d'urbanisme</b>	<b>Modéré</b>	<p>Le projet qui a vocation à développer un nouveau site économique mais aussi un nouveau lieu de vie sur un site en grande partie en friche répond aux ambitions du SCOT pour l'intercommunalité (développement de l'offre économique afin de contrebalancer sa spécialisation résidentielle ou encore de dynamisation des cœurs de bourgs).</p> <p>L'enjeu par rapport au SCOT tient à la consommation d'espaces agricoles et naturels dans un contexte où le compte foncier à vocation économique est fixé à 270 ha dont 190 ha maximum en extension et 80 ha en renouvellement urbain.</p> <p>Le projet a déjà fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Le projet sera donc compatible avec le document modifié.</p> <p>Le projet est compatible avec le PLU de Mérignies, en effet les bâtiments d'activité des lots 13 et 14 implantés majoritairement sur Pont à Marcq et débordant sur la commune de Mérignies ainsi que les autres dispositions ne sont pas compatibles avec la vocation de la zone UG, zone destinée à accueillir « <i>des activités industrielles artisanales ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.</i></p>
<b>Servitudes d'utilité publique</b>	<b>Faible</b>	<p>Le site est concerné par deux servitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une SUP de circulation aérienne – T5 liée au dégagement de l'aérodrome de Lille-Lesquin, situé à 6km à vol d'oiseau. Elle interdit de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne.</li> <li>- Une SUP de protection des canalisations de gaz - I3 situé au nord du site de projet. GRTgaz recommande aux porteurs de projet d'aménagement ou de travaux de les informer de tout projet se situant en zone de Servitude d'Utilité Publique liée à ses ouvrages.</li> </ul>

## 3.2.2 AUTRES PROJETS CONNUS

*L'autorité environnementale recommande de compléter cette partie avec les mesures prises sur les deux sites\* pour limiter les impacts sur la ressource en eau et sur le trafic, et de démontrer qu'elles sont suffisantes pour éviter tout effet cumulé important.*

\*Site Agfa Gevaert et Projet de création d'un cinéma et d'activités de services « jardin des loisirs » à Templeuve en Pévèle

L'étude d'impact (Titre C – chapitre 9.3.1) et le RNT (chapitre 6) sont complétés de la façon suivante :

Concernant les trafics :



Le vendredi soir, le trafic attendu pour le projet de cinéma se concentrera avant et après les séances et se diffusera sur l'ensemble des RD autour de Templeuve en Pévèle. Cependant, l'étude met en évidence le fait que l'un des trois carrefours situés à proximité ne pourra pas absorber le nouveau flux. L'étude conclut sur le fait que l'aménagement de ce carrefour devrait être suffisant. (Extrait de l'avis de l'AE du 31 mai 2023 sur l'étude d'impact du projet de cinéma)

Le flux potentiel de véhicule sur le site Agfa G le vendredi soir sera plus diffus dans le temps. En effet, compte-tenu de la programmation du projet, il est probable que certains usagers se rendent dans la zone du projet pour y effectuer plusieurs activités (achats dans un commerce en sortant du travail par exemple). Cette mutualisation des usages permettrait de diminuer l'impact trafic dans le centre-bourg et environ.

Concernant la ressource en eau :

L'assainissement prévu pour le projet de cinéma à Templeuve est de type séparatif, avec tamponnement et régulation des eaux pluviales et rejet des eaux usées domestiques au réseau communautaire. Le réseau d'eau pluvial est conçu pour une pluie d'occurrence cinquantennale ; la possibilité d'infiltration étant très faible, ces eaux seront tamponnées au sein de deux ouvrages souterrains de type « structure alvéolaire ultra légère » de 154 m<sup>3</sup> et 203 m<sup>3</sup> et rejetées dans le réseau. Ces ouvrages seront équipés de dispositifs d'épuration permettant la récupération des boues, d'hydrocarbures et de métaux lourds en provenance de la voirie et des places de stationnement. Les mesures prévues apparaissent globalement suffisantes au vu des enjeux. Pour des événements de pluie plus intenses, il appartient au

propriétaire ou gestionnaire du site de veiller à ne pas aggraver le ruissellement vers les parcelles voisines, du fait de l'aménagement. (Extrait de l'avis de l'AE du 31 mai 2023 sur l'étude d'impact du projet de cinéma)

Pour le projet Agfa Gevaert, les ouvrages sont dimensionnés pour reprendre une pluie d'occurrence centennale. 100% des ouvrages permettent l'infiltration des EP. Les contraintes du site : nappe émergente et coefficients de perméabilité faibles, ont contraint le projet à étendre ses surfaces d'infiltration. Ainsi, 2,7 Ha sont dédiés à la gestion des eaux pluviales. Dans ces 2,7 Ha, 1,7 Ha sont gérés via des ouvrages de gestion alternative des eaux tels que des noues paysagères, des bassins à ciel ouvert, et des jardins de pluie. Le reste est géré par des structures drainantes intégrées aux couches de forme des voiries en réutilisant des matériaux issus de la déconstruction du site.

70% des eaux de ruissellement sont repris par des ouvrages totalement autonomes capables d'infiltrer la globalité de l'évènement. 30% de ces eaux sont reprises par des ouvrages combinant infiltration et rejet régulé (au ratio de 2 l/s/ha) vers le cours d'eau de la Mousserie. De plus, pour la sécurité des biens et des personnes, les ouvrages dont le temps de vidange excède les 120 heures sont équipés de surverses se rejetant d'une part vers le fossé de la route départementale et d'autre part dans un collecteur Noréade, se rejetant également quelques mètres plus loin vers le fossé longeant la départementale.

De ce fait, la gestion des EP est 100% connectée au milieu naturel et ne contribuera en aucun cas à l'ajout d'eaux parasites vers la station d'épuration de la commune située en aval, et contribue quantitativement au rechargement de la nappe.

Le projet respecte également la qualité de la nappe notamment en purgeant les pollutions jugées lixiviables au droit des ouvrages d'infiltration, suivant le plan de gestion du bureau d'études de pollution.

### 3.3 POLLUTION DES SOLS

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de justifier l'absence d'autres potentialités d'implantation pour la crèche sur des sites non pollués ;*
- *de préciser l'option choisie concernant le confinement de la zone contaminée en argent sur la prairie de fauche ;*
- *de réaliser les investigations complémentaires après travaux préconisées par le plan de gestion concernant la zone prévue pour le verger.*

L'étude d'impact (Titre C – chapitre 2.2.3) est complétée de la façon suivante :

- Nous confirmons l'intention de Pévèle Carembault de chercher des alternatives à la localisation initiale de la crèche.

- L'option confinement prairie de fauche est actuellement étudiée au stade PRO par EACM et Strate

Dans le cadre des travaux prévus, la globalité de la zone potentiellement polluée par l'argent (environ 2240 m<sup>2</sup>) fera l'objet d'un terrassement complet sur une profondeur de 0,5 m.

Les déblais extraits seront stockés temporairement en andains de 150 m<sup>3</sup> sur et sous bâche. Une nouvelle série d'analyses sera ensuite réalisée, incluant des PACK ISDI<sup>1</sup> et une recherche spécifique de la teneur en argent.

En fonction des résultats de ces investigations, deux scénarios sont envisagés :

- Si les déblais présentent des niveaux de pollution incompatibles avec une utilisation sur site, ils seront évacués vers des installations de traitement ou de stockage adaptées (ISDI, ISDND<sup>2</sup> ou autre filière agréée) ou confinés sur site, les déblais seront alors stabilisés et confinés conformément aux prescriptions techniques applicables (ex. : couverture multi-couches ou intégration dans une butte paysagère).

Cette approche permettra de garantir la maîtrise des risques sanitaires et environnementaux, tout en laissant ouverte l'option la plus adaptée sur la base des résultats d'analyse à venir.

- Si les déblais présentent des niveaux de pollution compatibles avec un usage sur site, les matériaux seront remis en place ou réutilisés sur le site sans contraintes en fonction de l'équilibre déblais/remblais du projet ;

- Les investigations complémentaires après travaux préconisées par le plan de gestion concernant la zone prévue pour le verger sont prévues en 2026.

Avant le démarrage des travaux, des investigations complémentaires seront réalisées sur la zone destinée au verger.

Ces investigations comprendront un maillage analytique plus fin, avec des analyses spécifiques notamment sur les métaux lourds.

L'objectif est de vérifier la compatibilité sanitaire de l'usage prévu avant tout aménagement, afin d'adapter le projet si nécessaire.

En fonction des résultats obtenus, le choix des espèces végétales pourra être ajusté, notamment en substituant des espèces fruitières par des espèces ornementales ou non comestibles si des niveaux de contamination incompatibles avec une production alimentaire étaient constatés.

<sup>1</sup> Installation de stockage de déchets inertes

<sup>2</sup> Installation de stockage de déchets non dangereux

## 3.4 QUALITE DE L'AIR, CONSOMMATION D'ENERGIE ET EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE EN LIEN AVEC LES DEPLACEMENTS

### 3.4.1. QUALITÉ DE L'AIR.

*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.*

L'étude d'impact (Titre C – chapitre 6.1) est complétée de la façon 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<sup>er</sup> janvier 2030 :

Polluant	Recommandations OMS ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) Moyenne annuelle	Valeurs réglementaires 2030 ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ) Moyenne annuelle
NO <sub>2</sub>	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 NO<sub>2</sub> 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).

### 3.4.2. ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE ET CONSOMMATION D'ÉNERGIES

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

#### L'étude d'impact (Titre C – chapitre 7.1) est complétée de la façon suivante :

La séquence éviter-réduire-compenser (ERC) vise à concevoir des projets de moindre impact environnemental. Elle s'applique à toutes les composantes du projet : de la phase de travaux à la phase de démantèlement, incluant la phase d'exploitation.

La réalisation de l'évaluation de la performance environnementale par l'intermédiaire du bilan des émissions de gaz à effet de serre du projet de requalification de l'ancienne usine AGFA sur la commune de Pont-à-Marcq indique les résultats suivants :

- A l'échelle du quartier, les postes les plus émissifs sont la mobilité et les produits de construction. Cependant, l'estimation des déplacements liés au projet est issue de données statistiques spatialisées et ne peut pas être affinée avec des données propres au projet.
- Une couverture énergétique assurée par biomasse (20 %) en complément de la géothermie (80 %) permet de diminuer les émissions liées à la production de chaleur de 21 % par rapport à un appoint assuré par gaz.
- Les produits de construction et le réseau CVC sont responsables des impacts carbonés les plus importants à l'échelle du bâti.
- La mise en œuvre du tri sélectif permet un gain d'émissions de CO<sub>2</sub> d'environ 10 % sur la production de déchets.
- La végétalisation de la zone du projet permet un gain d'émissions de CO<sub>2</sub> d'environ 20 % sur la gestion des sols.

Le bilan GES a donc été réalisé sur les hypothèses suivantes :

- Répartition énergétique 80 % de géothermie et 20 % de gaz
- Surface de 10 906 m<sup>2</sup> couverte par des panneaux photovoltaïques
- Pour le réemploi, le modèle permet de choisir entre 25% (faible), 50% (moyen) ou 100% (fort) de valorisation de terre excavées. Dans le cadre de ce projet, il a été considéré 50 % de valorisation

La géothermie et les panneaux photovoltaïques ne s'inscrivent pas comme des mesures compensatoires mais plutôt comme des mesures de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> générées par le projet (elles permettent d'éviter que le projet rejette davantage de CO<sub>2</sub>). Ces mesures ont bien été comptabilisées dans le bilan de GES.

Les mesures compensatoires (sur le CO<sub>2</sub> émis qui n'est ni évité ni réduit par les mesures décrites) concernent généralement des opérations de reboisement, de financement de projets de compensation carbone ou de restauration de zones naturelles. A ce titre la désimperméabilisation peut être considérée comme compensatoire, son impact est par ailleurs détaillé dans l'étude GES.

Le projet du site s'inscrit pleinement dans une démarche d'optimisation de la densité avec en perspective l'**atteinte des objectifs portés par la Loi Climat et Résilience**.

En effet, les différentes phases d'études ont permis d'affiner la programmation et l'organisation du site tout en travaillant sur une recherche de densité et une valorisation de la biodiversité via :

- Le recyclage du foncier en préservant **stationnements et espace bâtis** au bénéfice des vocations souhaitées
- Une organisation de la trame viaire assurant une **desserte optimisée des différents programmes** avec une double approche selon les besoins de fréquentation du public et de la boucle logistique
- Une mutualisation du stationnement et des cours logistiques avec une configuration réduite au strict nécessaire
- Une préservation / valorisation de sites paysagers existants qui vient être amplifiée au sud avec la lisière paysagère
- Le choix du renouvellement urbain plutôt que l'urbanisation de parcelles agricoles en requalifiant un ancien site industriel existant,

• La valorisation du patrimoine paysager en amplifiant les continuités éco-paysagères au sein du site. Ainsi, le site de projet d'Agfa Gevaert répond aux **ambitions de qualité paysagère, environnementale et de sobriété foncière** portés par les différents documents d'urbanisme et de planification.

Il s'agit d'offrir aux usagers du futur site un **cadre de vie qualitatif et respectueux de l'environnement**, grâce à des partis-pris d'aménagement ambitieux.

L'ambition est de faire de cet ancien site industriel un **quartier d'activités du 21ème siècle « 100% fertile » reposant sur une synergie entre les entreprises notamment grâce à des services mutualisés et sur la qualité de ses aménagements**. Le quartier sera aménagé avec une **forte préoccupation architecturale, paysagère et environnementale**, pour que ce lieu de travail soit aussi un lieu de vie.



- En recherchant, dès la phase amont, à **optimiser l'occupation du sol** à travers des **partis-pris forts** qui ont nécessité une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (qui fait actuellement l'objet d'une **procédure de déclaration de projet**) et qui permettent de **désimperméabiliser le site** :
  - 1- Mutualisation du stationnement
  - 2- Mixité programmatique
  - 3- Augmentation des hauteurs de construction, réductions des reculs...

- Cette désimperméabilisation laisse de la place pour :
  - 1- **Etablir gestion intégrée 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
  - 2- **Aménager des espaces paysagers qualitatifs, respectueux de la biodiversité et qui améliorent le cadre de vie** : mise en place de différents milieux (zones forestières, les lisières, les noues et les grands espaces de pelouses) qui sont autant d'opportunité pour le développement d'une biodiversité active et saine ; démarche de « gestion différenciée », les modes de gestion doux ; mise en place de panneaux pédagogiques afin de sensibiliser les usagers...

- En **développant les énergies renouvelables** sur le site pour réduire la dépendance aux énergies fossiles et baisser les charges des occupants : réseau de chaleur, panneaux photovoltaïques...

- En **conservant une partie des bâtiments existants** pour les réhabiliter
- En **utilisant les matériaux issus de la déconstruction** des bâtiments du site pour réduire l'impact carbone

*Quelques indicateurs :*

- Aujourd'hui, 44% du site est imperméable. Les travaux permettront de réduire ce taux à 37%
- 700 places de stationnement mutualisés
- 110 places de stationnement vélo
- 2,7 hectares dédiés à la gestion intégrées des eaux pluviales, dont 1,7 hectares uniquement dédiés aux noues et bassin (milieux « humides »)
- 4,1 hectares d'espaces verts de type prairie (milieux « secs »)
- 1 km de frange paysagère, réserve de biodiversité
- Pas plus de 10% de plantations d'espèces non locales, dans le cadre d'une démarche test d'adaptation au changement climatique
- Plus de 710 arbres plantés
- 50% des toitures équipées de panneaux photovoltaïques, soit la consommation annuelle de 240 foyers
- 39 700 m<sup>2</sup> de surfaces de bâti conservés (60%)
- 15 000 m<sup>3</sup> de béton concassé des bâtiments déconstruits pour servir en structure de voiries
- 54 fermes métalliques récupérées
- Plateforme de réemploi de 3 700m<sup>2</sup> au service du projet

### Focus sur les mesures relatives à l'économie circulaire :

De plus, le projet prévoit la mise en œuvre d'actions concrètes visant à maximiser la valorisation des produits, matériaux et déchets issus de la déconstruction du site AGFA. L'objectif est de faire de ce projet un modèle exemplaire en matière d'économie circulaire

En effet, l'économie circulaire repose sur une évidence : la nécessité d'économiser les ressources pour assurer la pérennité de notre modèle. Cela implique de prendre en compte :

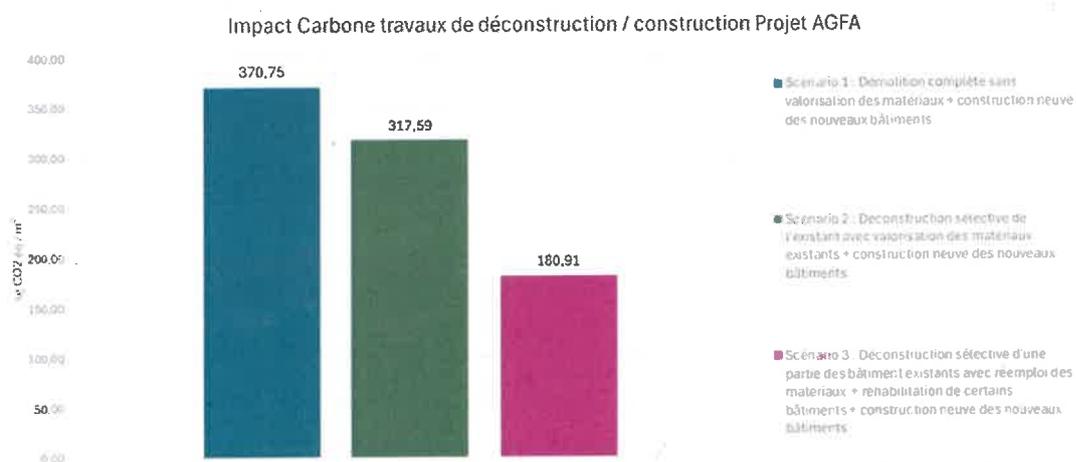
- **Les ressources naturelles** : en limitant l'exploitation des ressources non renouvelables et en optimisant la gestion des ressources renouvelables.
- **Les ressources foncières** : en optimisant l'usage des espaces existants.

#### 1. Une consommation responsable du bâti

Notre projet se veut être un modèle d'**optimisation des espaces existants** et de réduction de l'impact environnemental. Il repose sur un scénario hybride combinant :

- La **réhabilitation/restructuration** de certains bâtiments.
- Une **déconstruction** des autres bâtiments associé à un tri à la source de manière à maximiser la revalorisation des éléments. Dans le cadre des déconstructions l'objectif est d'atteindre un **taux de valorisation d'au moins 90%**.

Cette approche permet de réduire la consommation de matières premières et les émissions de CO2 associées. En nous basant sur les ratios du référentiel BBCA, nous estimons que ce scénario permet d'économiser **50 % des émissions carbone** par rapport à un scénario de déconstruction totale du site.

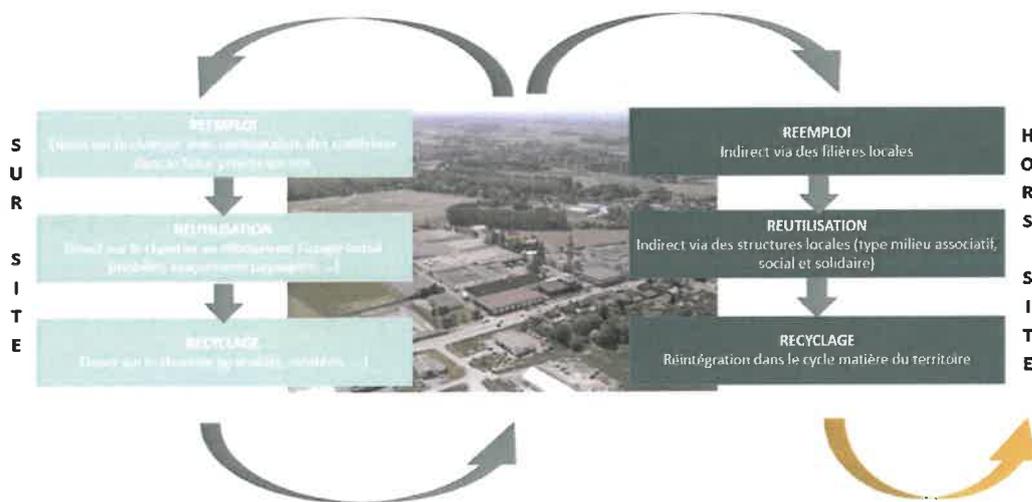


## 2. Allongement de la durée de vie des produits et matériaux

La démarche d'économie circulaire s'est poursuivie par la réalisation d'un **diagnostic ressources** du site AGFA. Le diagnostic ressources joue un rôle clé dans l'allongement de la durée de vie des matériaux en permettant d'identifier les éléments pouvant être **réemployés, réutilisés**. Donner une seconde vie aux matériaux permet de prolonger leur cycle de vie, de réduire la consommation de ressources naturelles et limite l'impact environnemental.

Cette étude a permis de **localiser, qualifier et quantifier** les matériaux présents sur le site afin d'envisager leur revalorisation. Nous avons par exemple identifié des escaliers, des garde-corps, des caillebotis, des équipements sanitaires, des luminaires, des gaines de ventilation, de la charpente métallique, ...

Notre approche est de considérer le site existant comme une « **banque de matériaux** », de profiter des ressources pour construire le futur projet et de favoriser une valorisation locale des matériaux. Cela passera par le développement de boucle d'économie circulaire, comme illustré ci-après.



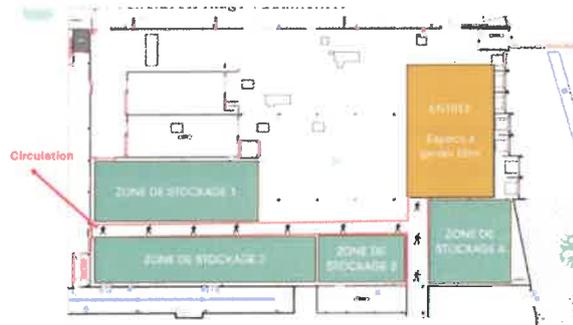
Afin de préserver l'intégrité des éléments déconstruits, un travail de coordination a été instauré avec l'EPF et l'entreprise RENARD SAS missionnée pour réaliser les travaux de déconstruction. Des **méthodes de dépose, de conditionnement et de stockage** ont été déterminées en phase de préparation de chantier.

Le projet prévoit le stockage sur site par la mise en place de **deux plateformes de réemploi** pour environ 6 000m<sup>2</sup> de surface et d'un espace extérieur dédié au concassage et stockages des granulats de déconstruction. Le stockage et le traitement des granulats de béton directement sur site permet également de diminuer de manière significative le transport associé.

« Coordination EPF / RENARD »



« Mise en place des plateformes de réemploi »



### 3. Nos ambitions en termes d'économie circulaire

L'intégration du réemploi dans notre projet d'aménagement des espaces extérieurs comportera :

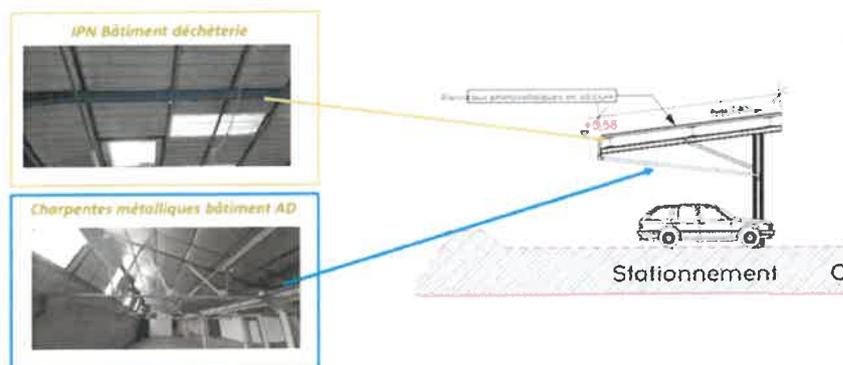
- **Une partie non visible** : Les inertes issus de la déconstruction seront concassés/criblés et réutilisés pour les travaux VRD. A ce stade, il est prévu d'intégrer **500 Tonnes de granulats recyclés**.
- **Une partie visible** : Les éléments déposés seront réutilisés dans nos aménagements extérieurs. Par exemple, les éléments métalliques serviront à construire du mobilier urbain. Notre démarche sera complétée en sourcant les acteurs locaux de l'économie circulaire pour nous approvisionner en mobilier de réemploi.



Notre projet se veut également démonstrateur avec la démarche que nous avons initiée sur le **réemploi de fermes métalliques**. Une méthodologie de dépose soignée a d'ores et déjà été proposée à l'entreprise RENARD. La méthodologie proposée a été validée lors d'une journée test durant laquelle 8 fermes ont été déposées.



Des essais de **requalification des aciers** seront prochainement réalisés par le CTICM pour déterminer les caractéristiques techniques des aciers et pouvoir envisager un usage approprié. La priorité sera donnée au réemploi des fermes comme support pour les ombrières photovoltaïques. Nous envisageons le réemploi d'environ 40 fermes permettant de recouvrir environ 600m<sup>2</sup> de parking.



### Focus sur les énergies renouvelables :

Compte-tenu des exigences d'exemplarité environnementale du projet, le volet énergétique du site est un enjeu fort.

L'ampleur du site, le nombre de bâtiments à terme et les activités de production pressenties permettent d'envisager la mutualisation de la production de chauffage au moyen d'un réseau de chaleur dédié à l'ensemble du site, avec un mix énergétique basé principalement sur des énergies renouvelables.

Ce choix permet de :

- Réduire la dépendance aux énergies fossiles,
- Favoriser le recours à une énergie renouvelable et décarbonée,
- Maitriser les coûts liés à l'approvisionnement énergétique.

Dans le cadre d'une étude de faisabilité sur le développement des énergies renouvelables, deux solutions, utilisant a minima 80% d'énergies renouvelables et de récupération pour alimenter le réseau de chaleur du site, sont actuellement à l'étude :

- un scénario mêlant géothermie et biomasse (scénario privilégié)
- un scénario basé sur la seule biomasse.

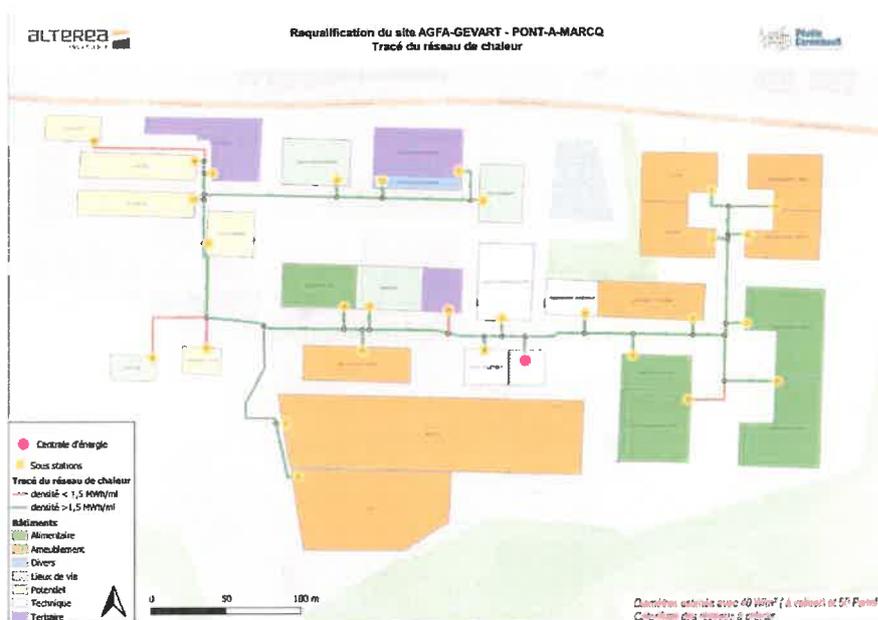


Figure 3 Plan prévisionnel du tracé du réseau - ALTEREA - mars 2025

Ces deux options seront complétées par l'installation de panneaux photovoltaïques sur la moitié des toitures, afin d'alimenter directement les besoins des pompes à chaleur géothermiques en autoconsommation, le surplus étant réinjecté sur le site en autoconsommation collective.

A l'issue de cette étude de faisabilité, Pévèle Carembault lancera une consultation permettant de retenir la structure qui sera en charge de concevoir le réseau, réaliser la pose du réseau de chaleur et l'exploiter pour une durée déterminée.

### Focus de la ressource en eau et les plantations :

Le projet a été conçu dans l'objectif de favoriser les continuités écologiques avec l'implantation des espaces végétalisés et en eau (trame verte et bleue).

Le site sera fortement végétalisé en s'appuyant sur la végétation existante qui viendra s'infiltrer à travers le site et jusqu'à l'avenue. Ainsi différents milieux écologiques seront créés, certains plus ouverts (pelouses, prairies) et d'autres plus fermés (bosquets, zones humides...)

Focus sur les déplacements :

- L'offre de stationnement a été calibrée pour répondre aux besoins de stationnement de ce site qui n'est pas suffisamment desservi par les transports en commun (4km de la gare SNCF de Templeuve).
- Cependant, le choix d'un stationnement mutualisé a permis d'optimiser les surfaces et d'économiser l'occupation du sol.
- A l'échelle des 130 agents de Pévèle Carembault, des actions sont menées à l'occasion de la SEMAINE DE LA MOBILITE pour sensibiliser au covoiturage et faire connaître les modes de déplacements alternatifs.
- L'enjeu est de permettre de se rendre sur le site autrement qu'en voiture. Pour se faire, il s'agira de définir un plan d'actions spécifique à ce sujet en amont de la phase d'exploitation, en lien avec les futurs occupants



