

NOVEMBRE 2025

CHAMP-LIBRE À PONT-À-MARCO / MÉRIGNIES
Appel à manifestation d'intérêt portant
sur l'acquisition et la réhabilitation
de 2 bâtiments emblématiques

LE PROJET



INTRODUCTION 3

Partie 1 : PRESENTATION DU PROJET URBAIN	4
I. CHAMP-LIBRE : UN PROJET URBAIN MAJEUR EN PLEIN CŒUR DE LA PEVELE	4
II. LES ACTEURS IMPLIQUES	5
III. CHAMP-LIBRE : PASSER D'UN SITE INDUSTRIEL MONO-ACTIVITE A UN QUARTIER D'ACTIVITES A HAUTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE.....	6
3.1 Le site hier – aujourd'hui – demain	7
3.2 CHAMP-LIBRE, un quartier d'activités pas comme les autres	8
IV. ZOOM SUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS OUVERTS AU PUBLIC	10
4.1 Le cœur actif : une qualité paysagère exceptionnelle pour les bâtiments historiques objet de l'AMI ..	10
4.2 La frange paysagère	12
V. LE CALENDRIER : UN PROJET DEJA DEMARRE	13
5.1 2021-2025 : lancement de la dynamique de transformation du site	13
5.2 2026-2030 : les travaux d'aménagement des espaces extérieurs	14
VI. LA PROGRAMMATION GENERALE DU SITE.....	15
6.1 Une programmation économique tournée vers la transition écologique.....	15
6.2 Les activités ouvertes au public : un nouveau quartier au cœur de la Pévèle pour favoriser le vivre- ensemble	16
6.3 La place de l'économie circulaire dans le projet	18
PARTIE 2 : PRESENTATION DES BATIMENTS OBJETS DE L'AMI	19
I. LES 2 BATIMENTS LES PLUS EMBLEMATIQUES DU PASSE INDUSTRIEL DU SITE	19
1.1 Localisation sur le site	19
1.2 Un patrimoine Art-Déco et une histoire à valoriser	20
1.3 Un AMI commun sur 2 bâtiments pour une cohérence de traitement	20
PARTIE 3 : ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET MONTAGE JURIDIQUE	25
I. LES FONDAMENTAUX DU PROJET	26
1.1 Des bâtiments « totem », qui participent à l'animation du cœur actif	26
1.2 « Un projet démonstrateur de l'économie circulaire »	26
1.3 Des programmes qui s'intègrent dans le fonctionnement et la vie du site et qui participent à la qualité patrimoniale, architecturale, paysagère et environnementale	27
II. LE MONTAGE OPERATIONNEL ET JURIDIQUE	28
1.1 Un portage privé	28
1.2 Les documents-cadre	28

INTRODUCTION



En 2020, l'entreprise AGFA-GEVAERT installée depuis près d'un siècle sur la commune de Pont-à-Marcq, a annoncé la **fermeture de ce site industriel** avec pour conséquence la **suppression de 174 emplois**.

La libération du site a donc conduit la Communauté de Communes Pévèle Carembault à **accompagner sa reconversion, en lien avec l'Etablissement Public Foncier qui s'est porté propriétaire du site en mars 2022**.

Le projet de reconversion est ambitieux, tourné vers les besoins des entreprises et porteurs de projets locaux, offrant des **espaces de production pour des activités économiques** en lien avec l'alimentation et l'agriculture locale, l'environnement ou l'économie circulaire et le réemploi. Le projet vise également la création d'un espace central sur lequel s'implanterait des **activités ouvertes au public** (culturelles, sportives, de loisirs, restauration...) qui assureront ainsi la convivialité et l'ouverture du site sur la ville et sur les habitants du territoire.

L'année 2025 constitue une étape importante pour le projet de requalification puisqu'elle marque :

- La **fin des opérations de déconstruction** portées par l'Etablissement Public Foncier ;
- L'aboutissement des **démarches réglementaires** (Approbation de la Déclaration de Projet, Permis d'Aménager soumis à Evaluation environnementale, Dossier Loi sur l'eau) ;
- L'établissement de la **stratégie bâtiminaire** (lots cédés à des porteurs privés, sous maîtrise d'ouvrage de Pévèle Carembault ...)
- **Formalisation du montage opérationnel sur la partie aménagement des espaces extérieurs** (concession d'aménagement entre PEVELE CAREMBAULT, concédant et la SPL Hauts-de-France Aménagement en charge d'acquérir le site, réalise les travaux d'aménagement et commercialiser les lots)

C'est dans ce cadre que s'inscrit la présente démarche. En effet, si un premier Appel à Manifestation d'Intérêt a été lancé en 2022 pour aider à fiabiliser la programmation générale du site et identifier un premier noyau dur de prospects, **le présent AMI lance officiellement la démarche de commercialisation du site**, portée par la SPL Hauts-de-France Aménagement. De manière symbolique, il porte **sur les bâtiments historiques du site, les plus emblématiques (style Art-Déco)** qui contribueront à la réussite du projet dans sa globalité.

Partie 1 : PRESENTATION DU PROJET URBAIN

Depuis 2021, la communauté de commune Pévèle Carembault porte le projet de réaménagement d'un ancien site industriel. Ce projet urbain occupe une place majeure dans la stratégie de développement du territoire. Cette partie détaille les caractéristiques du projet urbain dans lequel s'insère les 2 bâtiments objets de l'AMI.

I. CHAMP-LIBRE : UN PROJET URBAIN MAJEUR EN PLEIN CŒUR DE LA PEVELE



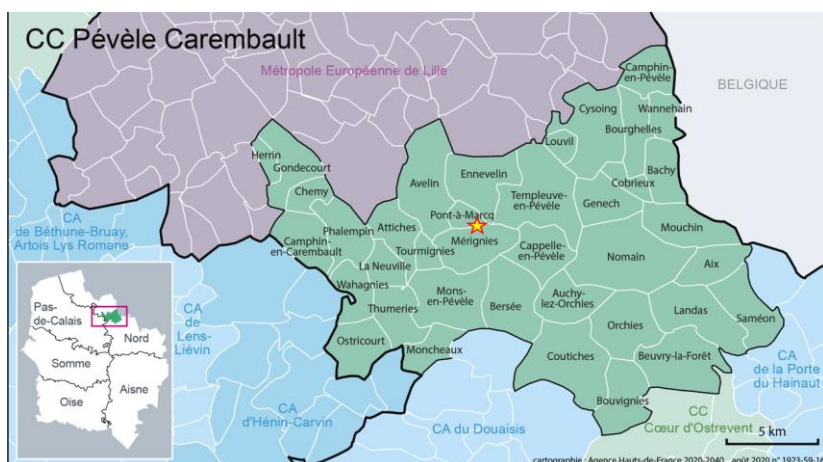
Pévèle Carembault se compose de **38 communes** et compte **97 850 habitants** (Insee 2021).

Elle est née en **janvier 2014** de la fusion de 5 communautés de communes (CC Cœur de Pévèle, Pévèle Carembault, CC Sud Pévélois, CC Pays de Pévèle, CC espace en Pévèle) et du rattachement de la commune de Pont-à-Marcq.

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.

Particularité notable, Pévèle Carembault compte 2 fois plus de cadres qu'en moyenne régionale travaillant sur la métropole lilloise.

La disponibilité d'un pouvoir d'achat supérieur à la médiane nationale et un niveau d'études supérieurs permettent à l'économie locale d'être particulièrement dynamique.



Le site CHAMP-LIBRE se situe dans une **position centrale à l'échelle de ce territoire**, à cheval entre **Pont-à-Marcq** (3 054 hab. en 2022) et **Mérignies** (3 476 hab. en 2022).

II. LES ACTEURS IMPLIQUES

Le projet mobilise plusieurs parties-prenantes.

STRUCTURE	ROLE
Communauté de communes Pévèle Carembault 	○ Pilotage général du projet et coordination des parties-prenantes ○ Concedant dans le cadre du traité de concession avec la SPL Hauts-de-France Aménagement (sur les aménagements extérieurs) ○ Maître d'ouvrage de la création du réseau de chaleur urbain ○ Maître d'ouvrage d'opérations de réhabilitation et de construction (APARAQ Phase 1, Atelier Menuiserie, Cuisine territoriale)
Etablissement Public Foncier 	○ Propriétaire du site jusqu'à la cession à la SPL HDFA (1^{er} semestre 2026) ○ Maître d'ouvrage des opérations de déconstruction
SPL Hauts-de-France Investissements 	○ Concessionnaire dans le cadre du traité de concession avec Pévèle Carembault concernant les aménagements extérieurs ○ Propriétaire du site à partir du 1^{er} trimestre 2026 ○ Maître d'ouvrage des opérations d'aménagement des espaces publics ○ Commercialisation des lots
Equipe de maitrise d'œuvre urbaine paysagère et d'infrastructure 	○ Mission de conception et suivi de maitrise d'œuvre ○ Mission de coordination urbaine et architecturale (fiche de lot, suivi opération bâimentaire, coordination et interfaces...)

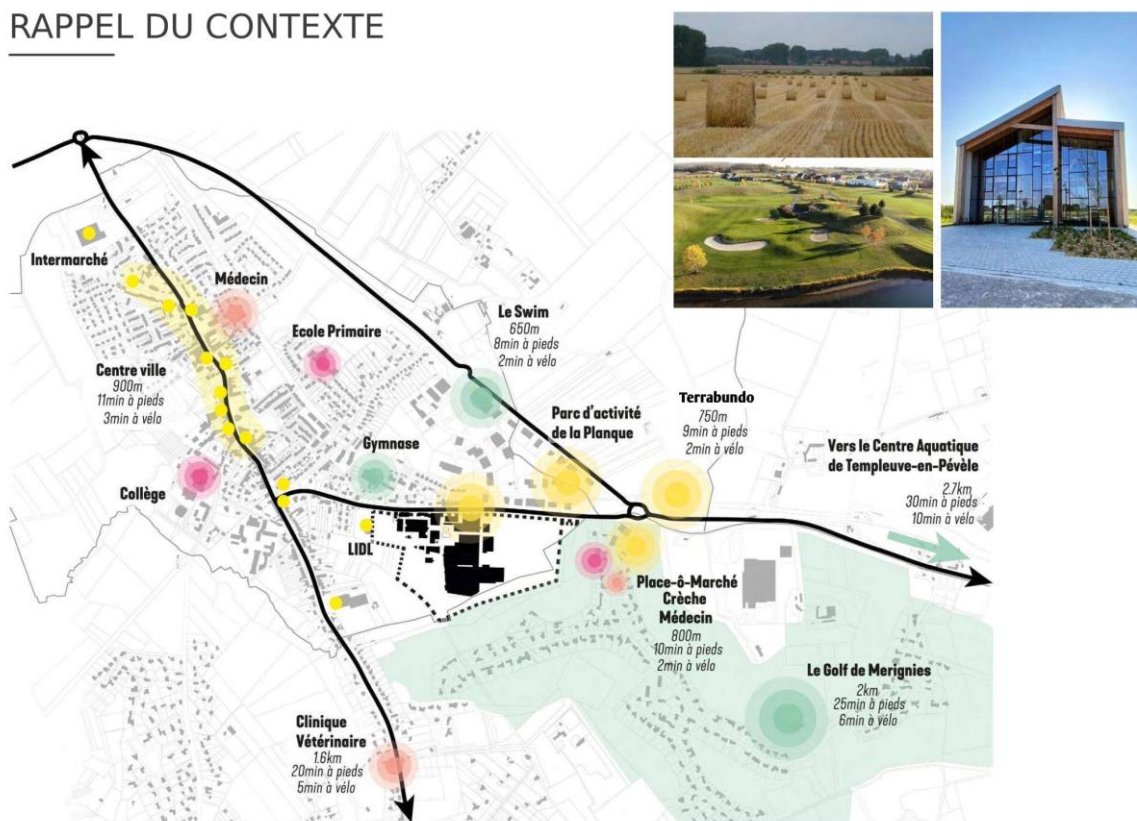
III. CHAMP-LIBRE : PASSER D'UN SITE INDUSTRIEL MONO-ACTIVITE A UN QUARTIER D'ACTIVITES A HAUTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

La présente mission concerne 2 bâtiments existants des années 1930, situé sur le site de l'ancienne usine AGFA-GEVAERT à Pont-à-Marcq / Mérignies, rebaptisé CHAMP-LIBRE en juillet 2025.

Il s'agit d'un ancien site industriel de 17 hectares situé avenue du Général de Gaulle, à l'entrée de Ville de Pont-à-Marcq.

Il bénéficie d'une **localisation favorable**, à la fois en entrée de ville et à proximité immédiate du **centre-ville de Pont-à-Marcq** et de ses **services** (commerces, équipements sportifs, équipements éducatifs...) et du golf de Mérignies.

RAPPEL DU CONTEXTE



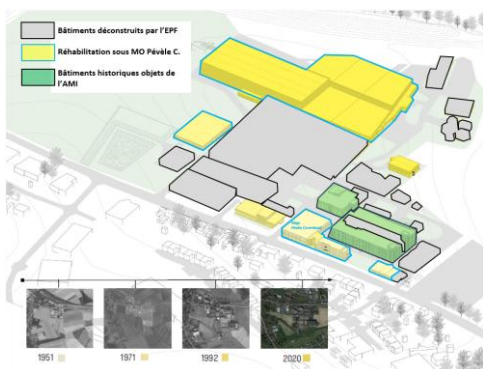
L'ensemble du site est **propriété de l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF)** depuis mars 2022. Il sera cédé au premier trimestre 2026 à la SPL Hauts-de-France Investissements (groupe BATIXIA) dans le cadre d'une **concession d'aménagement** passée avec Pévèle Carembault.

Il est classé en **zone UEa** (à urbaniser pour de l'activité économique) selon le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-à-Marcq et UG au PLU de Mérignies.

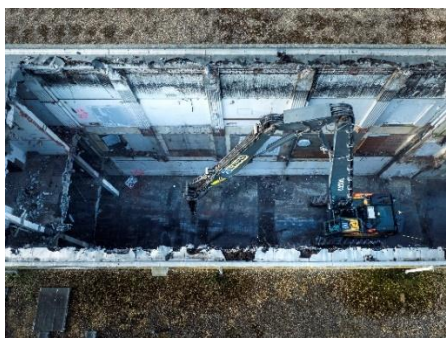
3.1 Le site hier – aujourd'hui – demain



Photo ancienne du site – Année 70 ?



Périmètre de déconstruction (en gris, les bâtiments déconstruits)



Déconstruction de la partie centrale de la Coulée – été 2025
@RENARD



Perspective du futur quartier d'activités – Agence SAISON
MENU (2024)

Le site AGFA est un **ancien site industriel** qui avait démarré son activité dans **les années 1930**. De cette époque, il reste des **bâtiments d'une grande qualité patrimoniale et architecturale** présentant un style Art-Déco.

Un certain nombre **d'éléments évocateurs de ce passé industriel** a été mis **de côté** pour être valorisé dans les futurs ouvrages.

A la fermeture de l'usine, le site produisait des **plaques offset** qui servaient à imprimer des supports en grande quantité.

L'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France a acquis le site en mars 2022 et porte les opérations de déconstruction.

Dans un souci **d'économie de ressources**, le choix a été fait de **conserver les bâtiments** du site qui présentaient un état sanitaire satisfaisant et un **potentiel de transformation**.

10 bâtiments (39 700 m²) ont donc été conservés, dont l'ancien bâtiment administratif qui accueille depuis juin 2024 le **siège communautaire de Pévèle Carembault** (*encadré bleu*), ainsi que les bâtiments historiques objet du présent AMI (*encadré vert*).

Sur la base du périmètre de déconstruction validé mi-2023 dans le cadre de l'étude de programmation urbaine, **l'EPF a lancé en octobre 2024 les travaux de déconstruction partielle (13 bâtiments / 20 000 m²)** qui seront **achevés en décembre 2025**.

A cette occasion, une **démarche ambitieuse de réutilisation des matériaux issus de la déconstruction** a été menée. Une [série de capsules vidéo](#) retrace les travaux de déconstructions et les ambitions portées par Pévèle Carembault et l'EPF sur l'économie circulaire. Les **annexes 3.1 à 3.3** reprennent l'inventaire des éléments récupérés.

Les **travaux d'aménagement** du futur quartier d'activités démarrent en avril 2026, pour environ 4 ans de travaux.

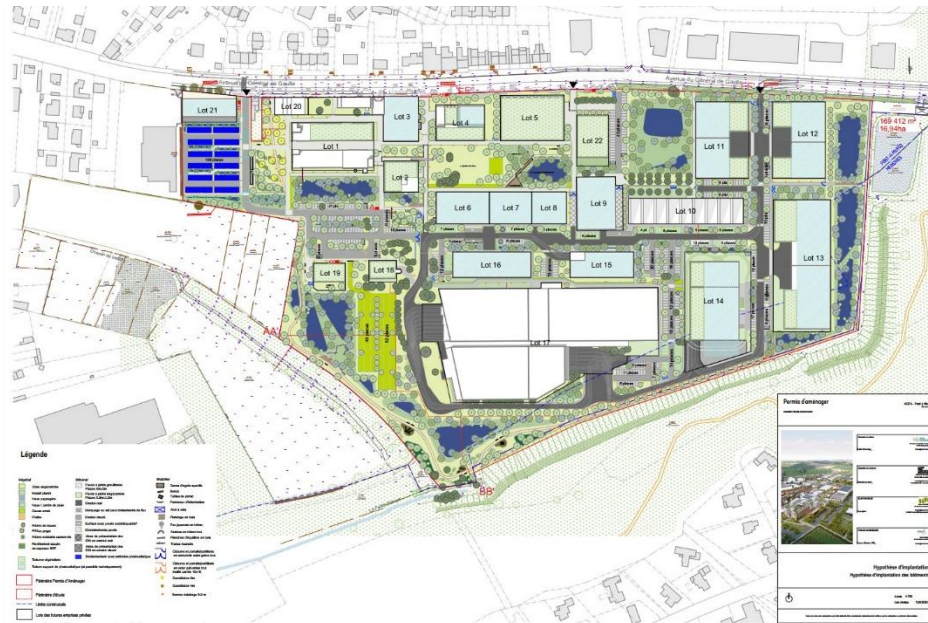
La particularité du site réside dans le fait de **faire cohabiter des activités de production** (desservies par une boucle logistique) et des **activités ouvertes au public** (culturelles, loisirs, sports, convivialité, tertiaire).

Au total, le **potentiel est de 74 300 m² de surface de plancher**, permettant d'espérer la **création de 700 à 800 emplois** sur le site.

3.2 CHAMP-LIBRE, un quartier d'activités pas comme les autres

Pévèle Carembault pilote le projet de requalification du site et **porte des ambitions urbaines architecturales, techniques et environnementales** audacieuses qui fondent sa particularité. Elles sont reprises dans le CPAUE joint en **annexe 3.4**.

3.2.1 Plan masse et principes de fonctionnement du site

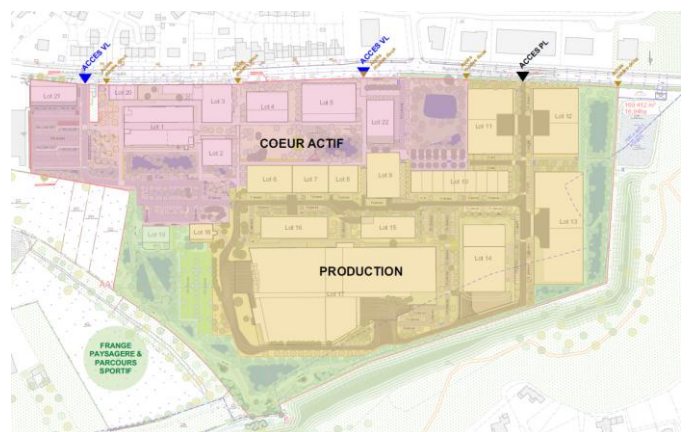


Plan masse du projet PERMIS D'AMENAGER (Agence SAISON MENU – Agence SLAP – STRATE INGENIERIE) – Mars 2025

Les fondamentaux qui ont conduit à l'établissement de ce plan masse sont les suivants :

→ La cohabitation de plusieurs typologies d'activités, permise par une morphologie et une localisation du site favorable : CHAMP-LIBRE se distingue des parcs d'activités classiques en ce qu'il permet de faire cohabiter des activités de production et des activités ouvertes au public grâce à une **répartition efficace des flux** :

- **Autour d'une boucle logistique** >>> desserte des activités de production qui nécessitent un accès Poids-Lourds
- **Autour du cœur actif** >>> implantation d'activités ouvertes au public (loisirs, culture, sport, restauration, services, commerces...) uniquement accessibles aux modes de déplacements doux



- Une recherche d'optimisation de l'emprise au sol afin d'économiser le foncier et favoriser un cadre de vie qualitatif et attractif (gestion de l'eau, aménagements paysagers...)
- Une ambition sur la qualité paysagère et environnementale, notamment à travers l'aménagement d'une frange paysagère qui encercle le site et qui a plusieurs vocations : permettre l'accessibilité du site en mobilité douce, déploiement d'usages récréatifs et sportifs (appropriés par les salariés mais aussi les riverains), gestion des eaux pluviales et l'amélioration de la biodiversité...

3.2.2 Les engagements environnementaux forts

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 ont fait l'objet d'une **procédure de déclaration de projet**) et qui permettent de **désimperméabiliser le site**

- 1- **La mutualisation du stationnement** afin qu'il puisse être utilisé par plusieurs types d'usagers à différents moments de la journée, mutualisation des quais de déchargement...
- 2- **La superposition des programmes** (les nouvelles constructions pourraient intégrer des activités de production au RDC et d'autres types d'activité à l'étage compatibles – services, activités culturelles, sportives...).



- Cette désimperméabilisation laisse de la place pour :
 - 1- **Une 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- Des aménagements des **espaces paysagers qualitatifs, respectueux de la biodiversité et qui améliorent le cadre de vie** : mise en place de différents milieux (les 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

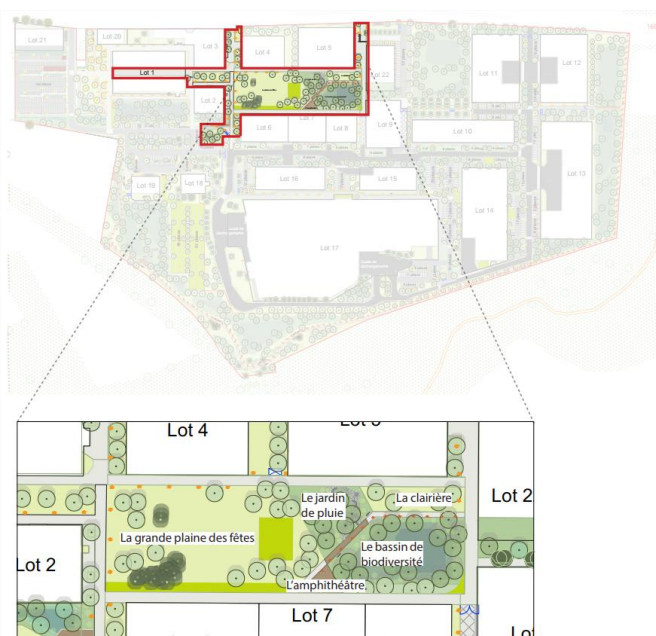
Quelques indicateurs :

- Aujourd'hui, 44% du site est imperméable. Les travaux permettront de réduire ce taux à 37%
- 700 places de stationnement mutualisées
- 110 places de stationnement vélo
- 2,7 hectares dédiés à la gestion intégrée 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 m² de surfaces de bâti conservées (60%)
- 15 000 m³ de béton concassé des bâtiments déconstruits pour servir en structure de voiries
- 54 fermes métalliques récupérées
- Plateforme de réemploi de 3 700m² au service du projet.

IV. ZOOM SUR LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS OUVERTS AU PUBLIC

4.1 Le cœur actif : une qualité paysagère exceptionnelle pour les bâtiments historiques objet de l'AMI

>>> Le cœur actif est l'espace central du projet. Outre ses fonctions de biodiversité et de continuité végétale permises par la mise en place d'un grand bassin de récupération des eaux pluviales et du jardin de pluie qui l'amplifie, ce sont ses **espaces d'usages qui feront de cet espace le véritable cœur du projet**. Différents sous-espaces s'organisent autour de la grande plaine et la noue, en lien avec les programmes qui viendront prendre place autour. Une cohérence et une **complémentarité seront donc à rechercher entre ces espaces et les programmes qui s'implanteront dans les bâtiments objet de cet AMI**.



La plaine des fêtes est un espace appropriable pour l'organisation de divers événements (capacité d'accueil jusqu'à 3 000 personnes).

L'amphithéâtre sera accessible à tous et en tout temps mais pourra servir spécifiquement à l'usage de théâtre dans le cas de petites représentations en plein air.

La clairière est un espace calme, de contemplation et de relaxation. Entourée d'une végétation très foisonnante, on y aura l'impression d'être à l'écart de l'effervescence potentielle de la grande plaine des fêtes.





Comme le montrent ces perspectives datant de 2023, les 2 bâtiments objet de l'AMI sont directement positionnés sur le cœur actif.

Des complémentarités très fortes sont attendues entre la programmation de ces bâtiments d'une part et les espaces extérieurs d'autre part.

Photo de la façade de la Coulée adressée sur le cœur actif (octobre 2025)



Photo de la façade de la Chaudière adressée sur le cœur actif (mai 2022)



Perspectives du site établies dans le cadre de l'appel à projet cité de la Bière SAISON MENU 2023 (cf. annexe 1.8)

4.2 La frange paysagère

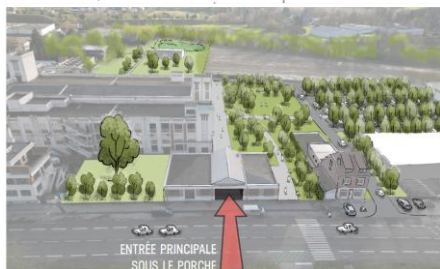
>>> La frange paysagère est l'espace de promenade, de nature qui traverse l'ensemble du site. Elle sera utilisée pour la pratique sportive et pour ceux en recherche de calme et de nature. La biodiversité qui s'y développera sera propice à l'instauration d'un cadre agréable pour les usagers (salariés, habitants...).



L'entrée Ouest intègre un parvis minéral qui fait la jonction avec la Coulée.

Au sud et autour des bassins, des espaces de jeux ponctuent la promenade.

A l'est, des ouvrages de gestion de l'eau peuvent laisser la place à des usages variés.



V. LE CALENDRIER : UN PROJET DÉJÀ DÉMARRÉ

5.1 2021-2025 : lancement de la dynamique de transformation du site

La particularité du projet et du site tient en partie à la **rapidité de sa transformation**. En effet, 2 ans après l'annonce d'AGFA de quitter le site, Pévèle Carembault démarrait les travaux de réhabilitation de l'ancien bâtiment administratif pour **installer son siège communautaire**. Cette proximité immédiate a permis d'« **activer le site** », **organiser des événements** et **éviter l'apparition d'une friche**.

5.1.1 La présence de Pévèle Carembault sur site



Depuis **juin 2024**, les agents de Pévèle Carembault (jusque-là répartis sur 3 bâtiments) sont réunis dans l'ancien bâtiment administratif, favorisant la transversalité et les conditions d'accueil des administrés.

La rénovation a été faite avec une **exigence environnementale renforcée** : anticipation du décret tertiaire 2050 et mise en place d'une démarche de réemploi du mobilier.

L'inauguration, en **septembre 2024**, a attiré plus de 1000 personnes.

5.1.2 L'occupation temporaire et l'événementiel

L'entreprise AGFA était implantée depuis presque 100 ans sur le site et a employé jusqu'à 1000 salariés. C'est certainement pour cette raison – en plus de la particularité architecturale des bâtiments Art-Déco – que **les habitants du secteur sont attachés à ce site**.

Pévèle Carembault s'attache à **informer régulièrement les riverains des évolutions à venir sur le site**. Depuis le début du projet en 2021, **plusieurs événements ont permis de faire découvrir le site et le projet au grand public**.

A chaque fois, **ces événements rencontrent un grand succès** (+ de 2500 personnes pour les Journées du Patrimoine en 2021, + de 1000 personnes à l'annonce du nouveau nom en juillet 2025). **Ces succès constants confortent Pévèle Carembault dans les choix programmatiques qui ont conduit à concevoir un quartier d'activités économiques ouvert sur le grand public.**



Septembre 2021 : Organisation des Journées européennes du patrimoine (2500 personnes sur 2 jours)



12 avril 2024 : Organisation d'une réunion publique (70 personnes)



5 septembre 2024 : Inauguration du siège communautaire (1000 personnes)



10 juillet 2025 : Annonce du nouveau nom CHAMP LIBRE (1000 personnes)

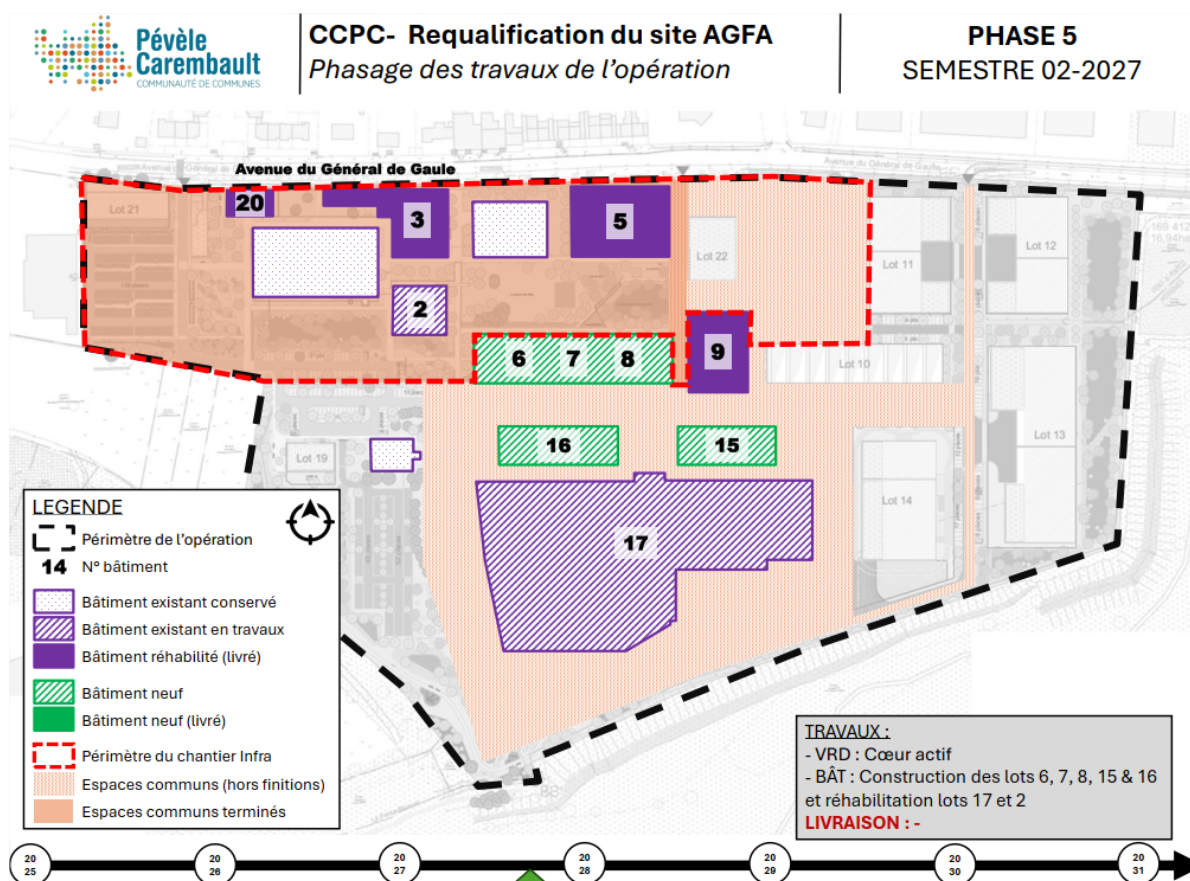
5.2 2026-2030 : les travaux d'aménagement des espaces extérieurs

L'étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et d'infrastructure est actuellement au stade du PRO ;

Les éléments relatifs aux aménagements extérieurs sont joints en *annexe 4.1 à 4.5* (Plan masse, plan des réseaux, études géotechniques ...).

Le démarrage des travaux d'aménagement des espaces extérieurs est prévu en avril 2026 après l'acquisition du site par la SPL Hauts-de-France Investissements et après la délivrance du Permis d'Aménager prévu en novembre 2025 (après la phase d'enquête publique).

Les travaux d'aménagement seront phasés. Ainsi, la livraison du secteur « cœur actif » est prévue pour fin 2027 afin de permettre l'appropriation de ce site par le grand public, en lien avec les programmes bâtimentaires qui se mettront en œuvre dans cette même temporalité.



VI. LA PROGRAMMATION GENERALE DU SITE

Avec ses 17 hectares, CHAMP-LIBRE occupe une **place centrale dans la stratégie de Développement Economique de Pévèle Carembault** et permet de répondre aux enjeux prégnants de transition pour le territoire.

Au-delà d'offrir des solutions d'implantation aux entreprises qui ne parviennent plus à se développer sur le territoire, par manque d'opportunité foncière et immobilière, **Pévèle Carembault ambitionne de créer un nouveau quartier fédérateur à l'échelle du territoire, à travers une programmation ouverte au public qui est le cœur de ce présent AMI.**

6.1 Une programmation économique tournée vers la transition écologique

En 2022, Pévèle Carembault a lancé un premier AMI pour identifier les besoins des structures du territoire. Dans ce cadre, 2 grandes thématiques étaient ressorties : l'agroalimentaire et l'artisanat.

Des activités pourront trouver leur place sur CHAMP-LIBRE, mais la présence de plusieurs structures qui évoluent dans le même champ d'actions favorise la création d'un écosystème qui peut donner lieu à des synergies et des mutualisations intéressantes d'un point de vue économiques et sociales (formation, gestion des déchets, partages d'expérience, mentorat, RH...).

Pour chaque filière, Pévèle Carembault porte un projet majeur en maîtrise d'ouvrage directe :

Concernant la **qualité alimentaire**, dans le cadre de son Programme Alimentaire Territorial, Pévèle Carembault porte le **projet de cuisine territoriale**. Il consiste à **créer un équipement dans lequel seraient préparés les repas des restaurants scolaires** des communes ayant adhéré à ce service, des centres de loisirs et des seniors. Il s'agit de :

- **Mieux maîtriser la chaîne d'approvisionnement** en faveur de produits frais, de saison et des circuits-courts alimentaires ;
- **Renforcer les partenariats avec les agriculteurs** du territoire et les soutenir dans leur transition environnementale ;
- Améliorer la **qualité nutritionnelle** des repas
- **Faciliter l'application de la loi EGALIM** sur la part de l'agriculture biologique dans les repas

Les autres entreprises qui s'implanteraient sur CHAMP-LIBRE auront donc des opportunités de participer au développement du circuit court alimentaire.

Pour **l'artisanat**, le site devra répondre à 2 principaux besoins identifiés sur le territoire :

- **Proposer un panel de solutions immobilières** (diversité de surfaces et de modalités d'occupation), pour permettre un parcours résidentiel sur le territoire ;
- Avec l'appui de structures présentes sur le territoire et déjà engagées dans la transition écologique et dans l'objectif d'économiser les matières premières, **accompagner l'émergence d'une filière de l'économie circulaire**, et notamment de l'agencement circulaire.

6.2 Les activités ouvertes au public : un nouveau quartier au cœur de la Pévèle pour favoriser le vivre-ensemble

Pévèle Carembault a transformé l'annonce de la fermeture de cette ancienne usine en **opportunité pour le territoire**. Il convient alors de **concevoir un projet utile et fédérateur pour l'ensemble du territoire**.

CHAMP-LIBRE va fortement participer au dynamisme de la partie nord-est du territoire qui a fait l'objet de projets de constructions majeurs ces dernières années (Construction du centre aquatique LE CHANT DE L'EAU à Templeuve, Construction de TERRABUNDO à Ennevelin...).

Le choix d'implanter le **siège communautaire sur le site** illustre cette **volonté politique que le projet soit au service de l'ensemble des communes de Pévèle Carembault**.

Au regard de la localisation du site et de la présence de bâtiments présentant une qualité patrimoniale remarquable, le choix a été fait de **tourner une partie de la programmation du site vers des activités ouvertes au public**. La présence de ces activités offre **une valeur ajoutée à ce site qui sera central dans la vie économique du territoire**. C'est en ce sens qu'une procédure de déclaration de projet a été effectuée pour changer le PLU (cf. ci-après).

ARTICLE UE 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone,
- Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, à condition que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les clôtures,
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

En plus, dans le secteur UEa, sont admis :

- les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux activités suivantes : constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (théâtre, etc...), hébergement hôtelier, bureaux, commerces et activités de services (restauration, sport, etc...) à l'exception des cinémas.
- Les entrepôts sont autorisés sous réserve d'être en lien avec les activités de production programmées sur le site et/ou en lien avec des installations d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations permettant le déploiement d'un réseau de chaleur.

Extrait du règlement de la zone UEa créée à l'issue de la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Pont-à-Marcq – Juillet 2025

Par ailleurs, la présence d'activités économiques fait naître des besoins et des services spécifiques qui avaient été mis en évidence lors d'échanges avec des potentiels prospects. Le résumé de ces échanges figure ci-dessous :

MUTUALISATION DE SERVICES OU D'ESPACES POUR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

→ L'ensemble des prospects rencontrés ont évoqué l'importance du cadre de vie pour les salariés et les possibilités offertes proches du travail (pour recruter plus facilement, pour le confort de vie sur place, pour s'adapter aux rythmes et souhaits nouveaux des salariés...).

L'implantation d'espaces de convivialités intérieurs, extérieurs et de services mutualisés à l'échelle du site paraît pertinente à tous.



« Il faut faire en sorte que ce site ne soit pas juste une zone d'activités mais une véritable zone habitée, vivante. »
entretien prospect, mars 2023

Le cadre de vie

Des espaces partagés par tous :

- Aménagements d'espaces extérieurs conviviaux.
- Accès piétons agréables.
- Accès à la forêt/ la nature.

Des espaces et services intéressants pour certains prospects.

- Espaces sportifs.

Les services

Des services partagés par tous :

- Une offre de restauration (brasserie/café).

Les espaces et synergies à construire

- La Friche Gourmande, site ouvert la journée et en soirée.
- Mes Petits Bocaux, une offre de restauration innovante. Les salariées deviennent « testeurs » de recettes.
- Une offre de loisirs et animations proposés par certains prospects.

MUTUALISATION DE SERVICES OU D'ESPACES À DESTINATION DE LA PRODUCTION

→ La majorité des prospects rencontrés souhaitent que les espaces touchant à la production restent individuels et autonomes. Certains ont des contraintes fortes en matière de normes et fonctionneront de façon totalement indépendante. D'autres pourraient partager quelques espaces ou services supports, certaines ressources pour alléger le coût/espace/temps.

Des outils ou machines qui servent ponctuellement pourraient être partagés. Entre voisins, il faudrait se rendre des services.»
entretien prospect, mars 2023



« La mutualisation, c'est aussi le partage des savoirs ou des compétences. »
entretien prospect, mars 2023

Espaces tertiaires

Des espaces partagés par la majorité :

- Studio-média équipé.
- Conciergerie.
- Accueil.

Des espaces et services partagés par deux ou trois prospects intéressés :

- Salle de réunion.
- Un service reprographie.
- Showroom ou espace de vente partagé.
(plusieurs porteurs ne peuvent ou ne souhaitent pas investir dans un ETP pour une boutique. Une mise en commun serait-elle intéressante ?)

Stockage et logistique

Des espaces et services partagés par deux ou trois prospects intéressés :

- Les zones de livraison (chargement/déchargement).
- Des espaces de stockage (matières premières/ produits finis).
- Un service d'expédition ?
- Des commandes en gros.

Partage ponctuel d'outils/machines/ressources

Des espaces et services partagés par deux ou trois prospects intéressés :

- Outils ou machines utilisées ponctuellement.
- Matières revalorisables (bois, matières organiques, gaz...).
- Certains savoir-faire et compétences

(Formation et transmission ou la possibilité de faire appel à un prospect pour une fonction support).

6.3 La place de l'économie circulaire dans le projet

Depuis plusieurs années, Pévèle Carembault met en œuvre des actions exemplaires en matière d'économie circulaire (cf. *annexe 4.6*) et compte créer les conditions de la massification de la filière de l'agencement circulaire sur CHAMP-LIBRE.

Sur CHAMP-LIBRE, ce **changement d'échelle** peut s'opérer à travers le choix de tourner une partie de la **programmation vers l'économie circulaire**, en soutenant et favorisant l'émergence sur le site d'une filière de l'agencement circulaire.

Cela se traduit par la volonté de **mettre en place des activités de production en priorité à destination des acteurs de l'agencement circulaire** (artisans mais aussi designers, prescripteurs, bureaux d'études...) et d'un **centre de formation aux métiers de l'agencement**.

La présence sur le site de **2 bâtiments XXL** sur CHAMP-LIBRE donne **l'opportunité de créer un lien programmatique fort** entre une base arrière productive (APARAQ) et une vitrine (COULEE / CHAUFFERIE) de l'économie circulaire.



1 - Pour MASSIFIER

Réhabilitation de l'ancien bâtiment industriel **APARAQ** (potentiel de **20 000 m² SDP**) en **espace de production XXL** dans une démarche exemplaire d'économie circulaire

>>> Pévèle Carembault engage une 1^{ère} phase de réhabilitation : bâtiment AP sur une surface de 3500 m² (livraison 2028)



2 - Pour VALORISER, DONNER A VOIR ET TRAVAILLER SUR LES HABITUDES DE CONSOMMATION

Réhabilitation de l'ancien bâtiment industriel **LA COULEE** (**7 300 m² SDP**) en **espace ouvert au public** avec une programmation mixte

>>> Lancement du présent AMI pour identifier des activités qui pourraient participer à cet écosystème

PARTIE 2 : PRESENTATION DES BATIMENTS OBJETS DE L'AMI

En 2022, un premier Appel à Manifestation d'Intérêt qui s'adressait aux potentiels occupants a permis de poser les fondements de la programmation du site et d'aboutir à un plan guide validé en 2023. A ce jour, environ 10 prospects restent intéressés pour s'implanter sur le site.

L'AMI lancé aujourd'hui par la SPL Hauts-de-France Investissements est particulièrement stratégique car il marque le lancement de la commercialisation du site et porte sur les bâtiments historiques qui contribueront à la réussite du projet dans sa globalité (enjeu fort de complémentarité entre la programmation des bâtiments et l'animation des espaces extérieurs).

I. LES 2 BATIMENTS LES PLUS EMBLEMATIQUES DU PASSE INDUSTRIEL DU SITE



1.1 Localisation sur le site



L'AMI porte sur les lots 1 et 2 (cf. plan ci-contre). Ils se situent juste derrière l'ancien bâtiment administratif (lot 3) qui a déjà fait l'objet d'une **réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage de Pévèle Carembault** pour y implanter son nouveau siège communautaire.

Situés en second rideau, ils sont visibles depuis l'avenue De Gaulle.

1.2 Un patrimoine Art-Déco et une histoire à valoriser

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur 2 des bâtiments les plus emblématiques du site, de par leur ancienneté et leur style architectural typique des années 1930.



Plan d'ensemble – 1935

A son arrivée à Pont-à-Marcq dans les années 1930, l'entreprise commence par construire 3 ensembles bâtis :

- Le **bâtiment administratif** -> aujourd'hui le siège communautaire de Pévèle Carembault
- La **Centrale d'énergie** (*salle des machines*) -> qui accueille la Chaufferie qui alimentera l'ensemble des bâtiments du site
- La **Coulée** (composée de 2 ailes) dans laquelle sont fabriqués les produits photographiques

L'usage de **formes verticales** et **symétriques**, la place du **béton** sont typiques du **style Art Déco** en vogue à l'époque.

1.3 Un AMI commun sur 2 bâtiments pour une cohérence de traitement

Pévèle Carembault a conduit plusieurs **études et diagnostics** afin de s'assurer du potentiel d'évolution de ces bâtiments (*cf. annexes 1 pour la Coulée, Annexe 2 pour la Chaufferie*).

Les différentes **analyses** (jointes en annexe) ont permis de confirmer que les bâtiments sont dans un état technique et structurel général permettant leur réhabilitation.

L'ensemble du patrimoine existant a fait l'objet d'un entretien courant et ne présente pas de désordre particulier.

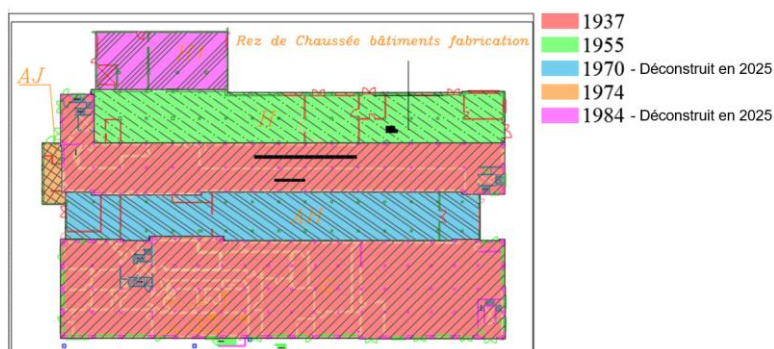
6.3.1 La « Coulée »

En premier lieu, l'AMI intègre l'ancien bâtiment de production de la Coulée (lot 1) qui est considéré comme l'emblème du site de par sa qualité architecturale, son positionnement central et ses dimensions XXL.

A l'instar de la réhabilitation de bâtiments comme l'usine LE BLAN LAFONT à Euratechnologies ou bien encore le bâtiment de la Halle à la gare SAINT SAUVEUR, le succès de la réhabilitation de ce bâtiment à réhabiliter servira également de locomotive pour la commercialisation et l'attractivité du futur site.

L'architecte ayant construit la Coulée en 1935 est René DOUTRELONG, architecte lillois.





Plan RDC du bâtiment – Dates de construction et déconstruction des zones

Depuis sa construction, il a connu plusieurs extensions :

- Construction d'un bâtiment adjacent au Sud en 1955
- Construction d'un bâtiment central (entre les 2 ailes historiques) dans les années 1970 → *déconstruit par l'EPF en 2025*
- Construction d'un bâtiment complémentaire façade Sud dans les années 1980 → *déconstruit par l'EPF en 2025*

Les travaux de déconstruction partielle de l'EPF ont donc permis de retrouver la configuration originelle du bâtiment (2 ailes parallèles). En effet, la partie centrale qui avait été rajoutée dans les années 1970 pour réunir les 2 ailes a été déconstruite à l'été 2025.

Années 30



2024



2025

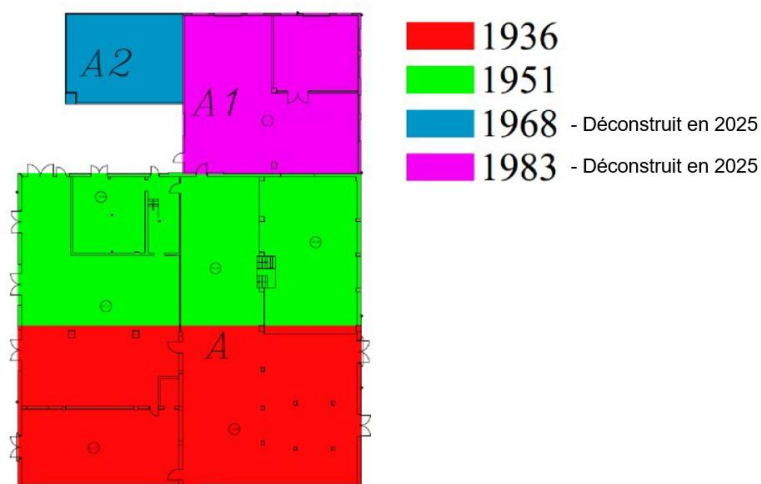


6.3.1 La « Chaufferie / Centrale d'Énergie »

Dans le prolongement de la Coulée, le **bâtiment de la Chaufferie** (lot 3), l'ancienne centrale d'énergie, est traité dans le même AMI. En effet, pour des raisons de **proximité**, de **style architectural** et de **recherche de complémentarité programmatique**.



Modélisation du bâtiment existant (avant déconstruction partielle par l'EPF) Carnet de détails / diagnostic de l'existant – Etude de programmation urbaine (SAISON MENU 2022)



Plan RDC du bâtiment – Dates de construction et déconstruction des zones

Depuis sa construction, il a connu plusieurs extensions :

- Construction d'un bâtiment symétrique au Sud en 1951
- Construction d'une extension en 1951 → *déconstruit par l'EPF en 2025*
- Construction d'une extension complémentaire dans les années 1980 → *déconstruit par l'EPF en 2025*

Années 30



2022



PARTIE 3 : ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES ET MONTAGE JURIDIQUE

Dans le cadre de l'établissement du plan-guide de CHAMP-LIBRE, Pévèle Carembault a déjà mené des réflexions sur les vocations imaginées de ces bâtiments qui occupent une place stratégique et centrale pour animer la partie ouverte au public, en lien avec les aménagements extérieurs.

L'ensemble de ces éléments sont fournis en annexes (*Annexes 1.9 et 2.9 études de capacité et faisabilité*).



Perspective du site @Agence SAISON MENU & associés (2023)

I. LES FONDAMENTAUX DU PROJET

Les candidats sont **libres de proposer une programmation pour ces bâtiments** à condition de **respecter le PLU** et de **répondre aux fondamentaux** exprimés ci-après.

1.1 Des bâtiments « totem », qui participent à l'animation du cœur actif

Les activités imaginées dans ces bâtiments seront **principalement tournées vers le grand public** pour les raisons suivantes :

- Pour tirer parti de la **qualité architecturale et patrimoniale de ces bâtiments**, véritable atout pour **créer un lieu central reconnu et fédérateur** à l'échelle du territoire ;
- Pour favoriser la **perméabilité entre bâtiments et espaces extérieurs** : l'espace central du cœur actif a effectivement été conçu comme une prolongation des activités programmées dans les bâtiments
- Pour **capter une diversité de cibles (salariés, jeunes, enfants, familles, seniors...)** et créer un espace qui crée du lien social et favorise les rencontres et le vivre-ensemble.

En 2023, Pévèle Carembault avait candidaté pour accueillir la « Cité de la Bière » dans la Coulée (cf. **annexe 1.8**). On y trouvait des **activités d'hébergement, de la restauration, des activités de services...**

Ce premier socle de programmation pourrait être complétée par des activités de **loisirs**, de pratique **sportive** (hors sport de raquette déjà mise en œuvre sur le lot 5), d'activités autour de la **culture**, du **vivre-ensemble**, ou encore de **l'enseignement et de la transmission de savoir-faire**. Les **activités de production** sont possibles sous réserve de **compatibilité avec le schéma viaire du site**. Les **activités commerciales** devront être envisagées en **complémentarité de l'offre commerciale existante** et être **différenciantes**, par exemple tournées vers le réemploi et le surcyclage (cf. ci-après).

1.2 « Un projet démonstrateur de l'économie circulaire »



©Lina Östling

L'exemple de RETUNA en Suède est une source d'inspiration pour les **acteurs locaux et régionaux** souhaitant mener un projet démonstrateur d'économie sur le site sur le site.

Il s'agit d'une **ancienne usine qui a été transformée en centre commercial** proposant une **offre complète d'articles de réemploi** (textile, librairie, ameublement...).

De plus amples éléments seront apportés aux candidats admis à participer à la deuxième phase.

RETUNA - <https://www.retuna.se/>

1.3 Des programmes qui s'intègrent dans le fonctionnement et la vie du site et qui participent à la qualité patrimoniale, architecturale, paysagère et environnementale

Le projet d'aménagement des espaces extérieurs du projet CHAMP-LIBRE est déjà bien défini et repose sur des partis-pris qu'il s'agira de prendre en compte (stationnement mutualisé à l'échelle du site > le preneur n'est pas tenu de prévoir du stationnement à la parcelle), gestion alternative des eaux pluviales, réseau de chaleur) ...

Il s'agira pour le porteur d'explicitier la complémentarité et le lien entre la programmation du bâtiment et les espaces extérieurs (flux, stationnement, espaces appropriables...).



La prise en compte de la **qualité architecturale et patrimoniale** de ces bâtiments est essentielle pour assurer l'insertion urbaine du projet dans le site.

La fiche de lot (cf. **annexe 3.5**) précise les **grands attendus d'un point de vue urbain, architectural paysager et environnemental** ainsi que les **principales interfaces à anticiper avec les espaces extérieurs** (gestion de l'eau, stationnement, réseau de chaleur...).

Les candidats devront **présenter des solutions pour permettre à l'ensemble immobilier réhabilité d'atteindre une certaine suffisance énergétique** qui se traduira par l'obtention de labels et ou **certifications environnementales** qu'ils jugeront le plus adapté à mettre en œuvre au regard de la programmation envisagée.

L'emploi de **matériaux biosourcés** dans l'acte de réhabilitation ainsi que le **réemploi d'éléments existants sur site** est **indispensable** dans le cadre de la réponse des candidats.

II. LE MONTAGE OPERATIONNEL ET JURIDIQUE

1.1 Un portage privé

Pévèle Carembault a fait le choix de **céder ces 2 bâtiments à un porteur privé**, en charge de :

- La **conception** du projet, au plus proche des besoins du site
- **L'acquisition foncière** des 2 lots auprès de la SPL Hauts-de-France Investissements
- La réalisation des **démarches réglementaires**
- La réalisation des **travaux**
- **L'exploitation** du lieu
- Les opérations **d'entretien et de maintenance**

Néanmoins, Pévèle Carembault – en tant que porteur de projet du site CHAMP-LIBRE – sera très vigilante sur la **tenue des engagements du porteur sur le long terme**, tant sur l'aspect architectural que sur l'aspect environnemental. Pour ce faire, le porteur de projet retenu devra se conformer aux documents-cadre qui encadreront la cession des lots.

1.2 Les documents-cadre

A ce titre, on distingue 5 documents-cadre explicitant les caractéristiques des futurs programmes de construction. Ces documents se complètent et sont plus ou moins prescriptifs et évolutifs en fonction de leur positionnement dans la hiérarchie des normes. Ces documents ont pour vocation de permettre aux différents maîtres d'ouvrage (qui peuvent se succéder dans le temps) de concevoir des programmes immobiliers dans un cadre qui garantit la cohérence du projet sur le long terme et dans le respect du principe de sécurité juridique des conventions.

Le tableau ci-après détaille le rôle de ces documents-cadre.

	ELEMENTS OBJETS DES PRESCRIPTIONS
LE PLAN LOCAL D'URBANISME ZONE UEa Consultable via ce lien	Ce document intègre les prescriptions auxquelles le porteur de projet devra obligatoirement se conformer pour que son autorisation d'urbanisme soit délivrée (hauteurs maximales, reculs...). Ce document à une valeur réglementaire
LE REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER <i>Ce document sera transmis au lancement de la phase offre</i>	Le règlement du Permis d'Aménager résume les principales règles de fonctionnement mutualisé du site et la méthodologie de travail avec l'architecte-urbaniste coordonnateur Ce document à une valeur réglementaire
LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN <i>Ce document sera transmis au lancement de la phase offre</i>	Ce document précise la manière dont le porteur devra exécuter son ouvrage (respect des délais...) et les moyens / outils de coercition que l'aménageur pourra mettre en œuvre dans le cas d'une inconformité avec les documents-cadre. Ce document à une valeur contractuelle entre les parties et sera annexé lors de chaque cession de lot).

LE CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES URBAINES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES (cf. <i>annexe 3.4</i>)	Ce document intègre les grands principes de fonctionnement urbains et paysagers du site. Il comporte également des orientations sur les futures constructions (palettes chromatique, matériaux, organisation des enseignes...) afin de guider le travail des concepteurs. Ce document est annexé au cahier des charges de cession et devient opposable pour l'obtention du permis de construire.
LA FICHE DE LOT (cf. <i>annexe 3.5</i>)	En plus de toutes les données techniques indispensables au travail de conception (desserte du lot, gestion du stationnement, des espaces verts, raccordements aux réseaux...) la fiche de lot décline – à l'échelle d'un ensemble bâti – les préconisations de l'architecte-urbaniste en chef pour assurer la meilleure insertion du bâtiment dans son contexte urbain. Cela peut intégrer des matériaux à privilégier, une palette chromatique plus resserrée par rapport à celle présentée au CPAUPE, une façade à privilégier...). Ce document est annexé au cahier des charges de cession et devient opposable pour l'obtention du permis de construire. A NOTER : afin de prendre en compte des contraintes particulières, la fiche de lot peut évoluer entre la première version donnée au porteur de projet pour orienter son travail de conception et la version annexée au cahier des charges de cession. En effet, la qualité du projet urbain réside aussi dans la recherche de compromis et de solutions partagées entre l'ensemble des parties-prenantes.