

100% FERTILE

Étude de programmation urbaine sur le secteur élargi de
l'usine AGFA-GEVART à Pont-à-Marcq

DIAGNOSTIC DE L'EXISTANT

BOÎTE A OUTILS

**SAISON MENO
& ASSOCIES
ARCHITECTES
URBANISTES**



SOMMAIRE

ANALYSE DE SITE

1 - CATALOGUE DES BÂTIS

2 - CHRONOLOGIE DU BATI

LES BÂTIMENTS ICONIQUES

01 - BÂTIMENT ADMINISTRATIF

02 - RESTAURANT

03 - LA COULÉE

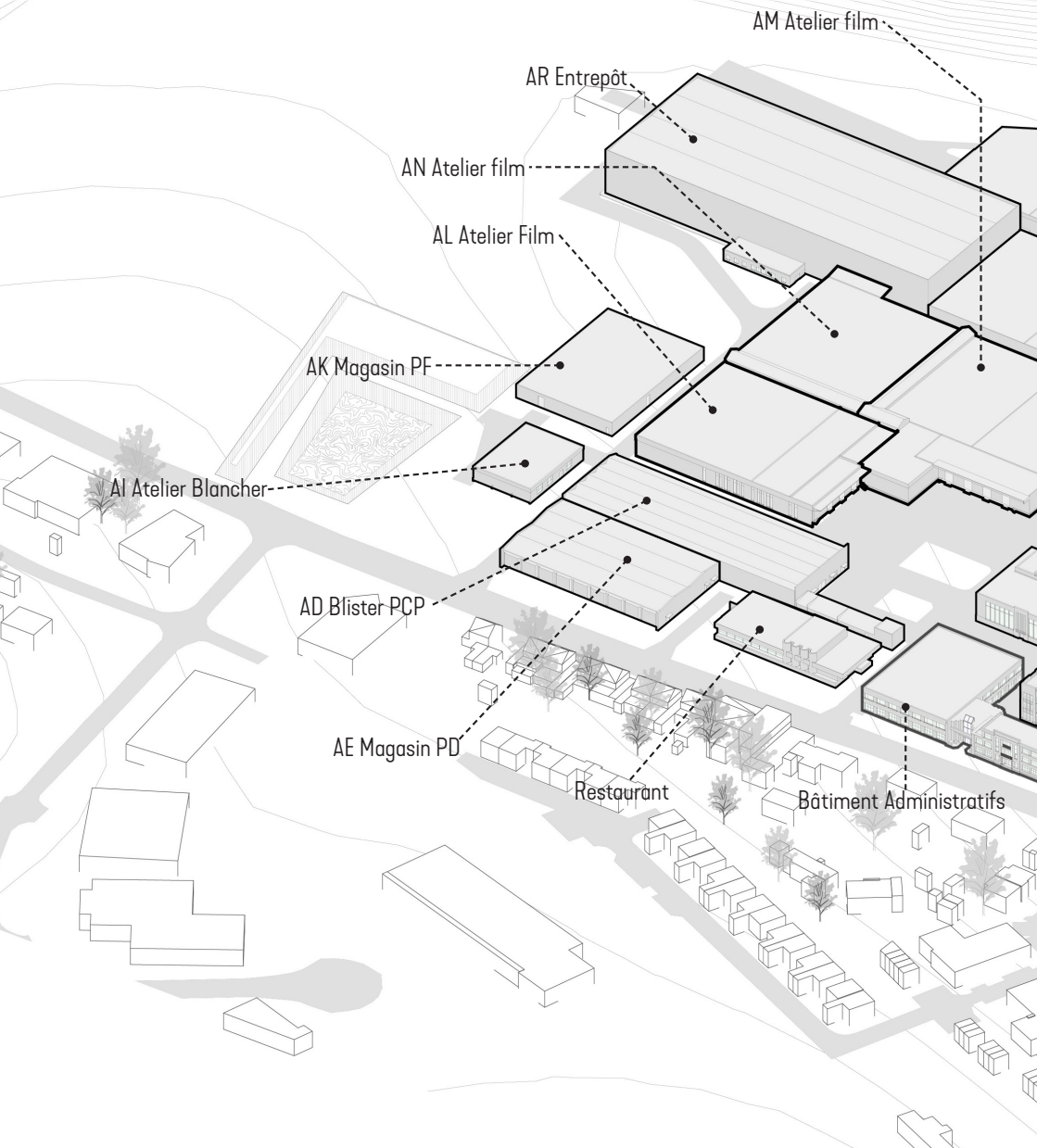
04 - LA CHAUFFERIE

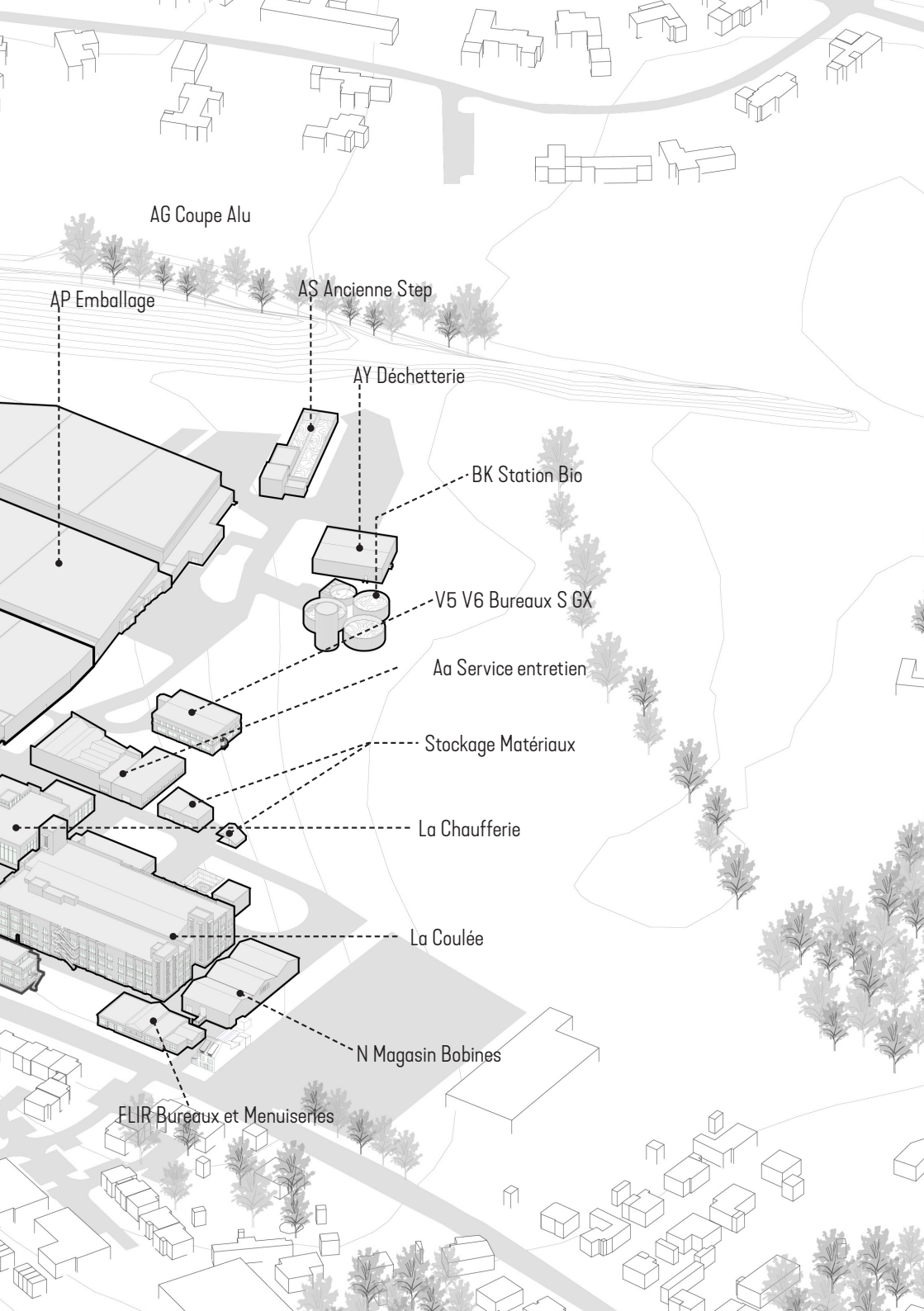
LES BÂTIMENTS ENTREPOTS

BÂTIMENT À FAIBLE INTERÊT PATRIMONIAL

ANALYSE DE SITE

1 - CATALOGUE DES BÂTIS





AG Coupe Alu

AP Emballage

AS Ancienne Step

AY Déchetterie

BK Station Bio

V5 V6 Bureaux S GX

Aa Service entretien

Stockage Matériaux

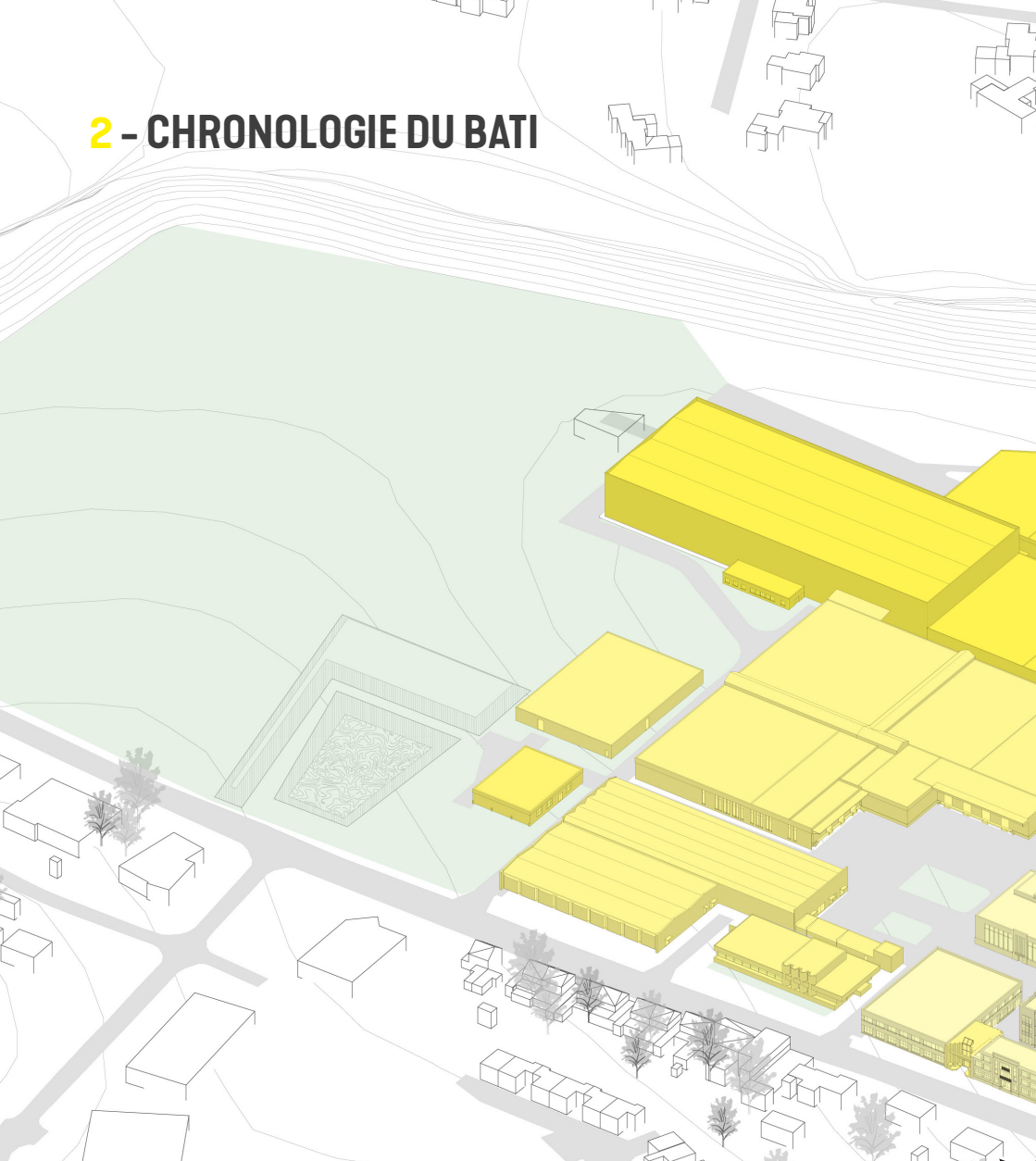
La Chaufferie

La Coulée

N Magasin Bobines

FLIR Bureaux et Menuiseries

2 - CHRONOLOGIE DU BATI



1951



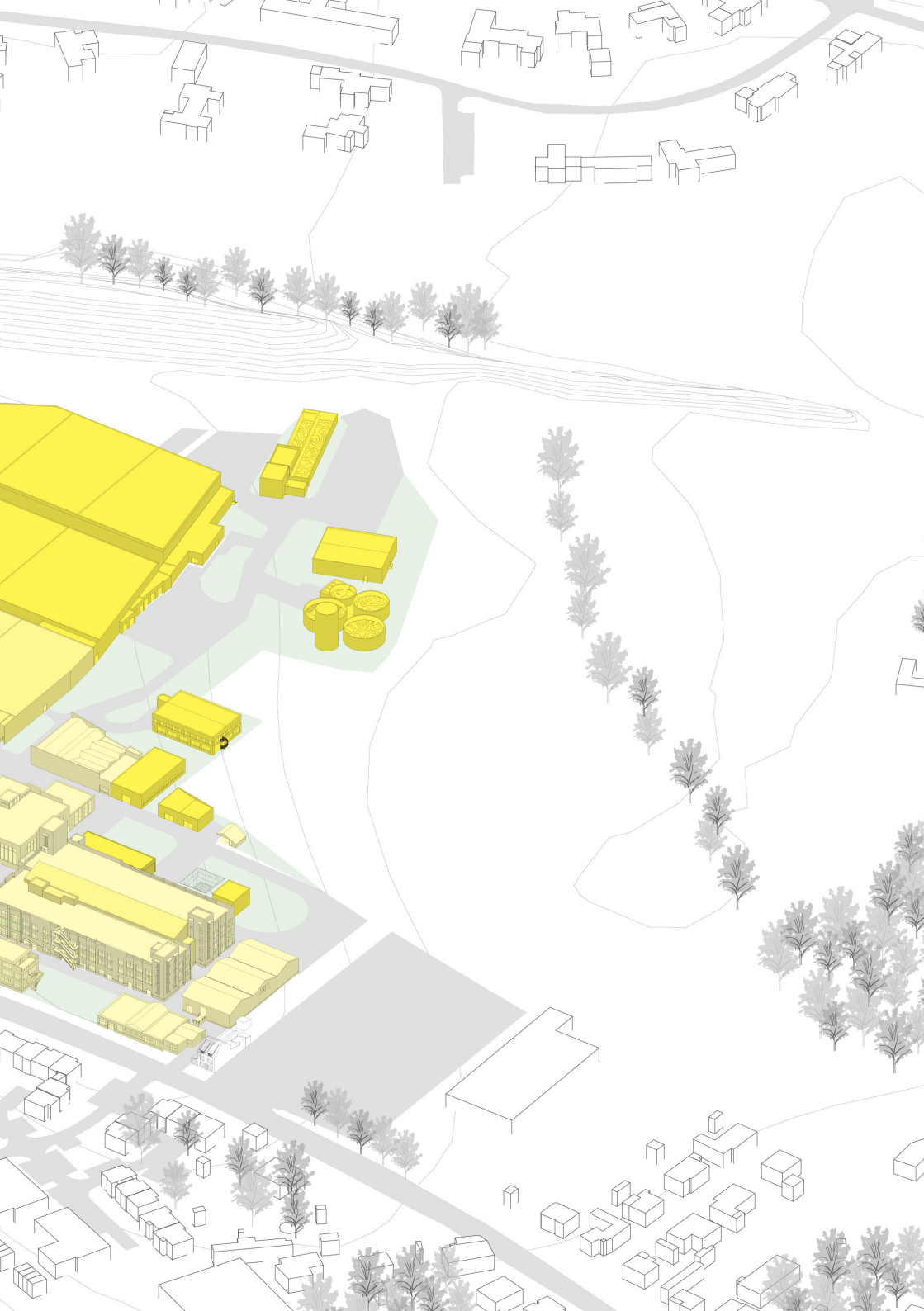
1971



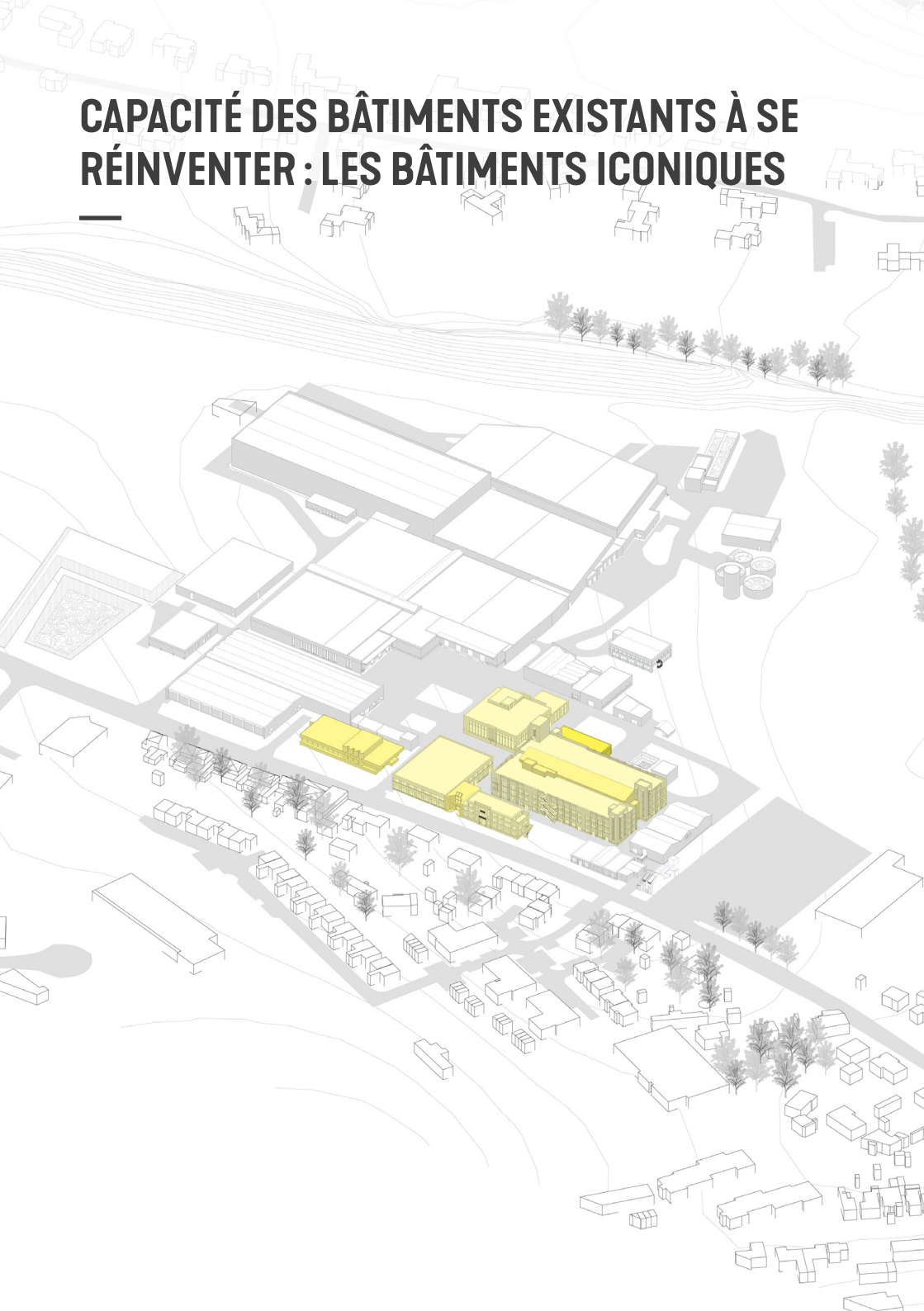
1992



2020



CAPACITÉ DES BÂTIMENTS EXISTANTS À SE RÉINVENTER : LES BÂTIMENTS ICONIQUES



01 - BÂTIMENT ADMINISTRATIF

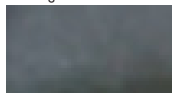


01 - BÂTIMENT ADMINISTRATIF

Diagnostic

Matérialité :

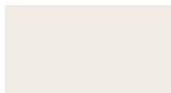
Béton gris



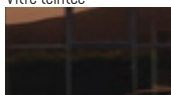
Appareillage à l'anglaise de brique rouge



Peinture enduit blanc



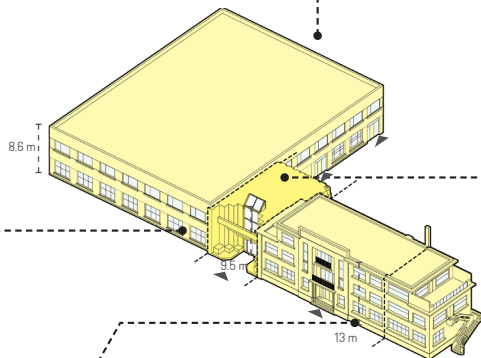
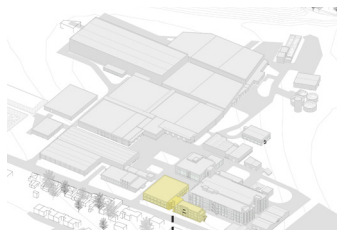
Vitre teintée



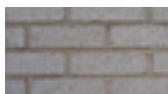
- Année : 1935 - 1964 (surrélévation)
- Structure : Poteaux-poutres
- Matériaux : Brique, enduit
- Surface totale : 2 544 m²
- Adressage : Intérieur du site : 8 accès



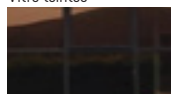
- Année : 1935 - 1951 (extension)
- Structure : Poteaux-poutres béton
- Matériaux : Brique, enduit
- Surface totale : 1 136 m²
- Adressage : - Intérieur du site : 3 accès
- Av. Charles de Gaulle : 1 accès



Appareillage à assise régulière de brique rose



Vitre teintée



- Année : 1985
- Structure : Poteaux-poutres associés à des murs porteurs
- Matériaux : Brique, enduit
- Surface totale : 141 m²
- Adressage : - Intérieur du site : 1 accès
- Av. Charles de Gaulle : 1 accès



- Surface totale : 3 821 m²
- Hauteur libre estimée : 3 m en moyenne

Potentiel

Programmation :

Bureaux pour la CCPC

Travaux :

- Rénovation menuiseries extérieures (aluminium, bois et métallique)
- Rénovation des logements
- Adaptation PMR
- Amélioration des performances énergétiques sans nuire aux façades
- Apporter des espaces extérieurs au bâtiment (végétalisation de la toiture, balcons rapportés ...)
- Redécouper le bâtiment pour apport en lumière naturelle

Adaptabilité



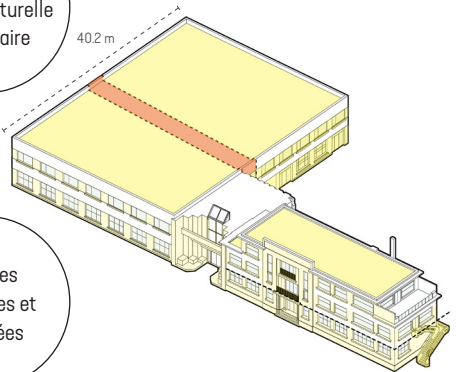
Valeur patrimoniale



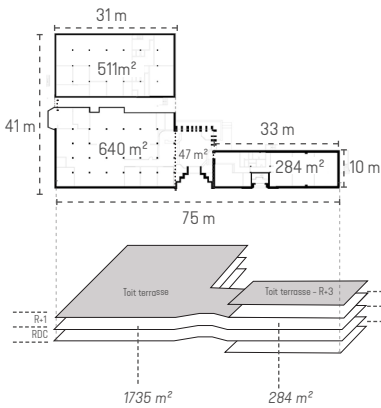
Etat



Apport de lumière naturelle nécessaire



Façades travaillées et rythmées



Logements au R+1 R+2



2nd oeuvre remarquable à revaloriser





- Façade brique qualitative avec des modénatures à conserver
- Un bâtiment signal, emblématique d'AGFA
- Nombre important d'ouvertures
- Réutilisation possible du mobilier
- Adapté à l'administratif
- Plusieurs accès

- Forte épaisseur du bâtiment Ouest
- Menuiseries en mauvais état
- Destination à trouver pour les anciens logements

02 - RESTAURANT



02 - RESTAURANT

Diagnostic

Matérialité :

Aluminium blanc



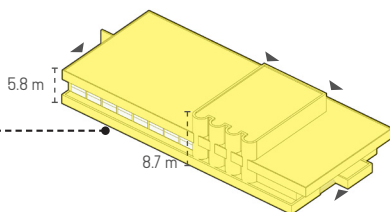
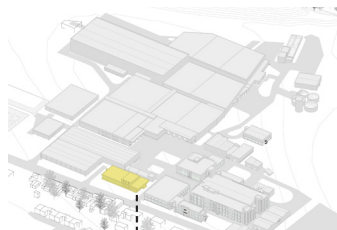
Appareillage à assise régulière de brique grise verte



Menuiserie bois



- **Année :** 1965
- **Structure :** Massif - murs porteurs
- **Matériaux :** Béton, brique et aluminium
- **Surface totale :** 1 000 m²
- **Hauteur libre :** 3 m en moyenne
- **Adressage :** Intérieur du site : 4 accès



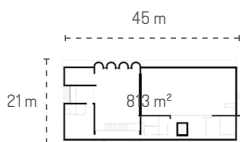
Potentiel

Programmation :

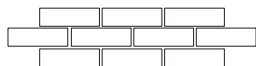
- Pôle alimentaire
- Espace vitrine à définir

Travaux :

- Possibilité de réinvestir la toiture ?
- Isolation thermique
- Ouvrir une entrée sur l'Avenue du Général de Gaulle



Modénature à conserver sur les façades



Adaptabilité



Valeur patrimoniale

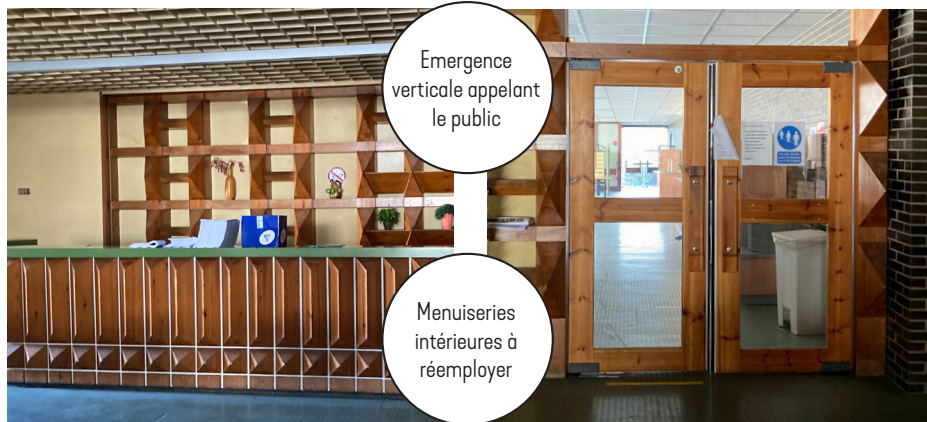
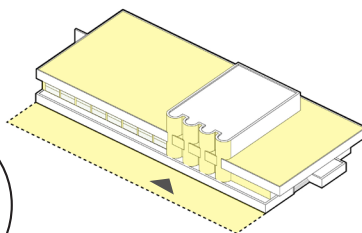


Etat



Façade vitrine
Adressage à la rue,
parvis possible

Réutilisation
de la cuisine
existante





- Adressage noble à la rue
- Bâtiment très bien conservé
- Réappropriation rapide pour accueillir une occupation temporaire
- Potentiel de parvis
- Présence de cuisine réutilisable

03 - LA COULÉE



03 - LA COULÉE

Diagnostic

Matérialité :

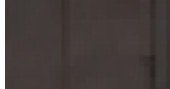
Peinture enduit gris/blanc



Appareillage à l'anglaise de brique rouge



Acier laqué marron



Colonne de briques rouges arrondies



- Année : 1935
- Structure : Poteaux poutre béton armé
- Matériaux : Brique, enduit et brique arrondie
- Surface totale : 3 867 m²
- Adressage : Intérieur du site : 8 accès



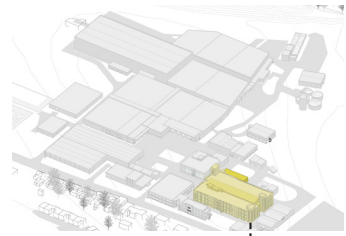
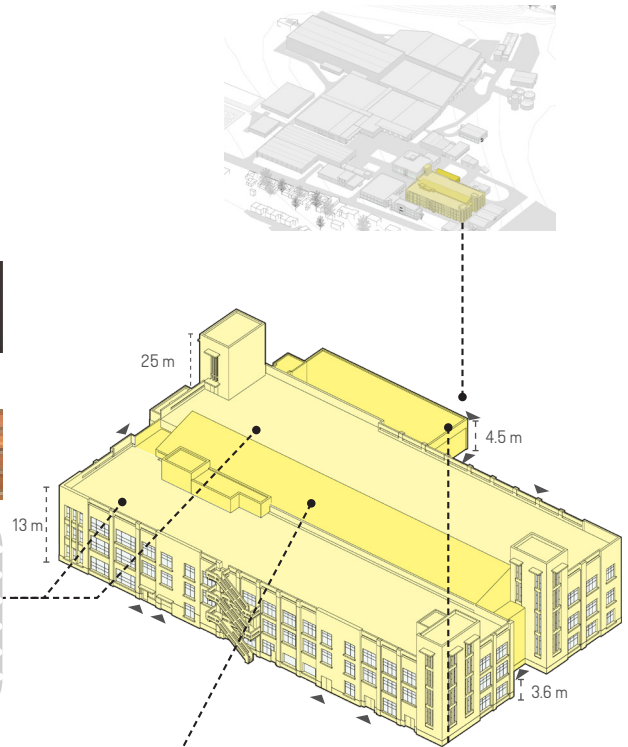
- Année : 1970
- Structure : Poteaux-poutres béton armé
- Matériaux : Béton, enduit
- Surface totale : 1638 m²
- Adressage : Intérieur du site : 2 accès



Peinture enduit blanc/beige



- Année : 1984
- Structure : Poteaux-poutres béton armé
- Matériaux : Brique, enduit
- Surface totale : 470 m²
- Adressage : Intérieur du site : 4 accès



Potentiel

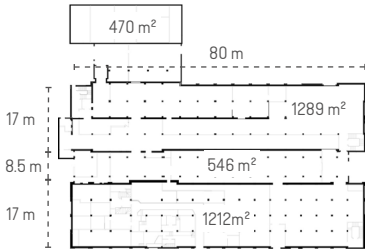
Programmation :

Activité tertiaire

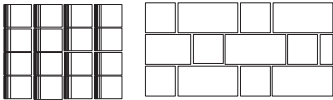
2 ailes aux formats classiques facilement transformables en bureaux

Travaux :

- Déconstruction de la partie centrale
- Percement de la façade sud
- Nouvelles façades sur la faille créée
- Gestion des niveaux / lien entre les deux ailes - rampes ou pentes compatibles PMR



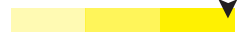
Modénature à conserver sur les façades



Adaptabilité



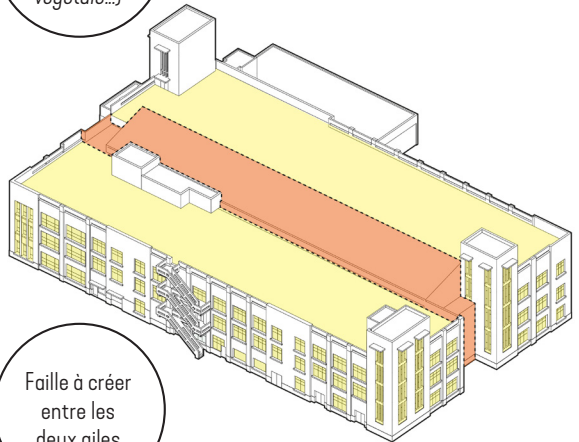
Valeur patrimoniale



Etat



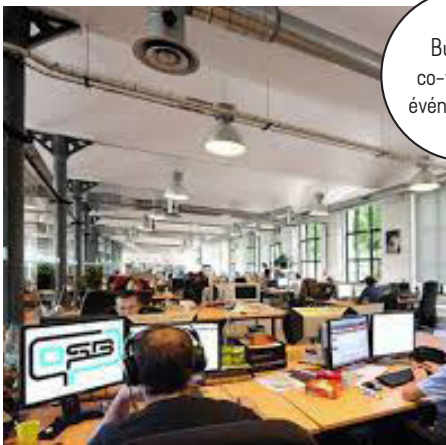
Habiter la toiture (rooftop, toiture végétale...)



Faille à créer entre les deux ailes



Potentiel d'activation programmatique



Bureaux
co-working,
événementiel...





Patio
rue intérieure...





- 7500m² SP potentiels sur 6 plateaux
- Nombreuses ouvertures présentes ou possibles
- Bâtiment signal et emblématique d'AGFA
- Une toiture avec un accès magnifié
- Grande hauteur sous plafond

- Menuiseries en mauvais état
- Peu de lumière au centre du bâtiment
- Pas d'information sur les fondations

04 - LA CHAUFFERIE

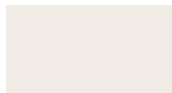


04 - LA CHAUFFERIE

Diagnostic

Matérialité :

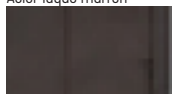
Peinture enduit blanc



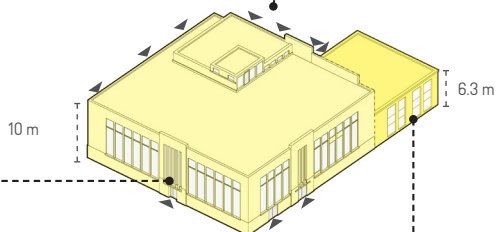
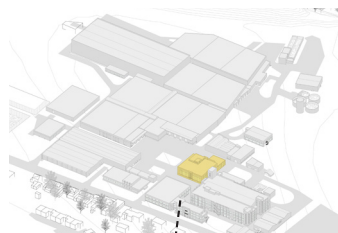
Peinture enduit gris



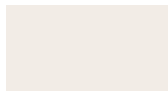
Acier laqué marron



- Année : 1936
- Structure : Ossature béton armé
- Matériaux : Béton, enduit
- Surface totale : 962 m²
- Hauteur libre : 9,5 m
- Adressage : Intérieur du site : 9 accès



Peinture enduit blanc



- Année : 1968
- Structure : Ossature métallique
- Matériaux : Béton enduit
- Surface totale : 330 m²
- Hauteur libre : 4 m
- Adressage : Intérieur du site : 1 accès



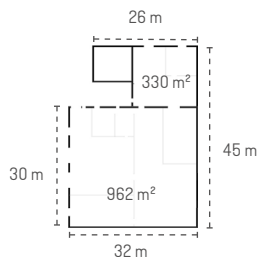
Potentiel

Programmation :

- Showroom
- Brasserie
- Sport indoor ...

Travaux :

- Rénovation menuiseries extérieures
- Reprise de la structure si suspicion de présence de mэрule
- Renaturation du sol hétérogène
- Potentiel d'espaces supplémentaires par aménagement en mezzanine
- Purger le cloisonnement pour obtenir un plateau libre



Un espace capable de 900m²

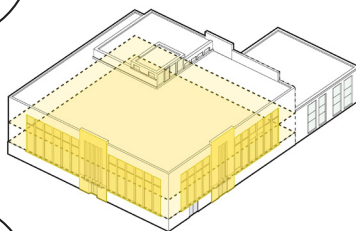
Adaptabilité



Valeur patrimoniale



Etat



Possibilité d'aménager des niveaux intermédiaires



Façade travaillée - mise en place d'une trame d'ouvertures

Potentiel d'activation programmatique





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





- Apport de lumière important sur toutes les façades du bâtiment
- Un bâtiment signal, emblématique d'AGFA
- Espace capable avec un volume conséquent

- Suspicion de mэрule dans le bâtiment
- Menuiseries en mauvais état
- Sol hétérogène à renaturer
- Démontage du process à vérifier

BÂTIMENTS ENTREPÔTS



22 700m² de
nappe logistique
continue /
sécable

Grandes
surfaces sans
contraintes
structurelles

Des quais de
déchargement
déjà présents

05 - NAPPE LOGISTIQUE



05 - AM ATELIER FILM

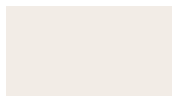
Diagnostic

Matérialité :

Appareillage à assise régulière de brique grise



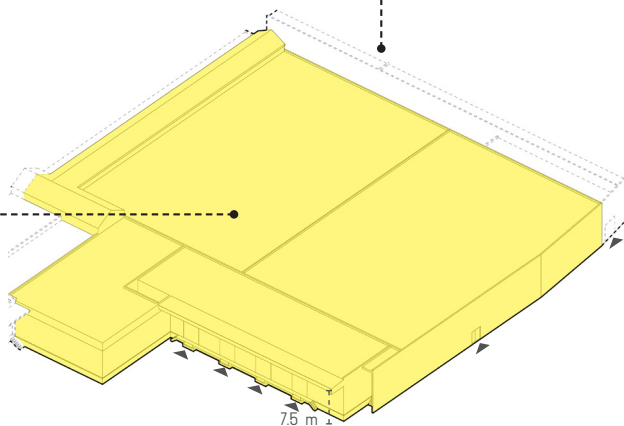
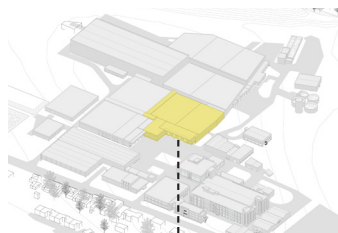
Peinture enduit blanc



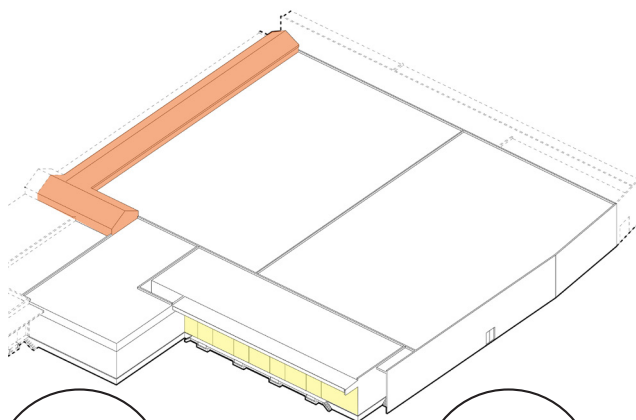
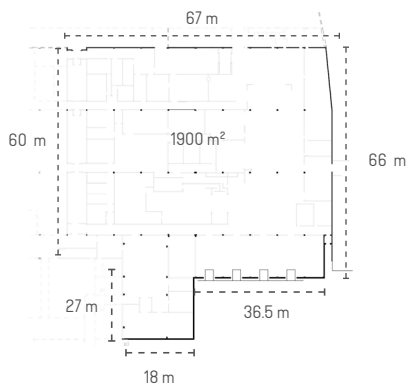
Appareillage à assise régulière de brique rouge



- Année : 1965 - 1980
- Structure : Ossature béton armé, chevrons métalliques
- Matériaux : Béton, brique
- Surface totale : 1900 m²
- Hauteur libre : 6,5 m
- Adressage : Intérieur du site : 5 accès



Potentiel



Accès à la place

Présence de
quais de
déchargement

05 - AL ATELIER FILM

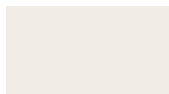
Diagnostic

Matérialité :

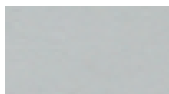
Appareillage à assise régulière de brique grise



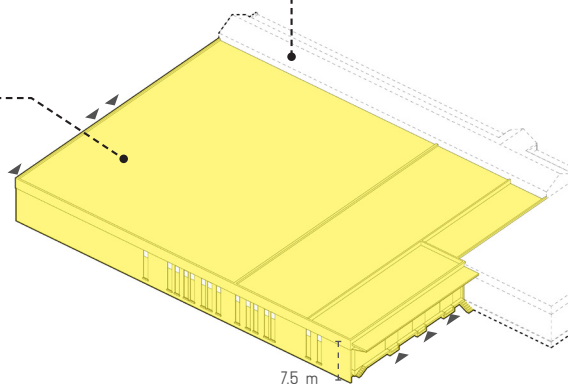
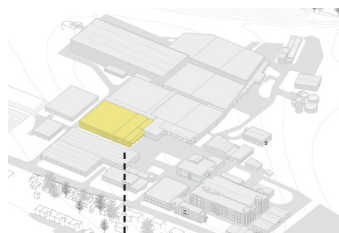
Peinture enduit blanc



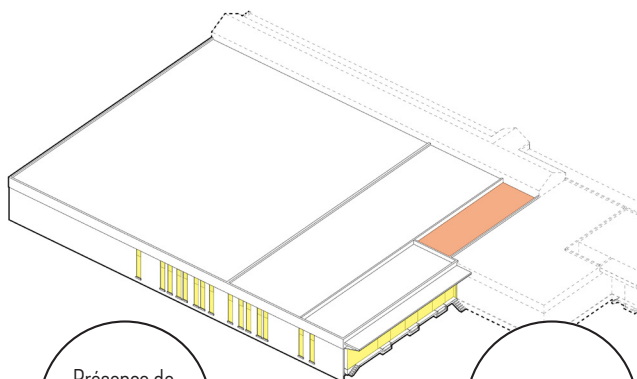
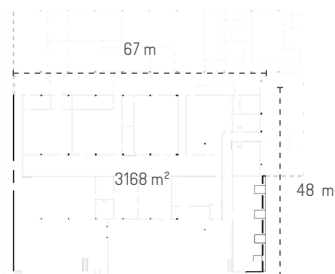
Peinture enduit blanc



- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Ossature béton armé, chevrons métalliques
- **Matériaux :** Béton, brique
- **Surface totale :** 3 168 m²
- **Hauteur libre :** 6,5 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 6 accès



Potentiel



Présence de
quais de
déchargement

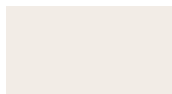
Accès à la place

05 - AN ATELIER FILM

Diagnostic

Matérialité :

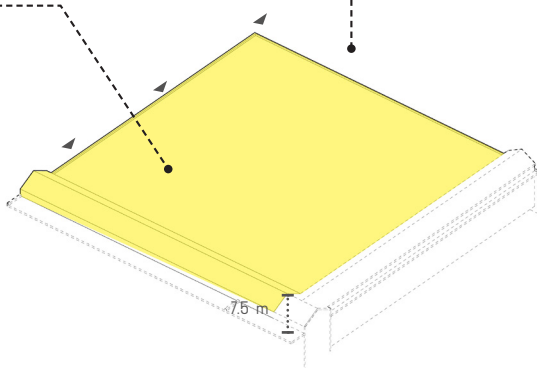
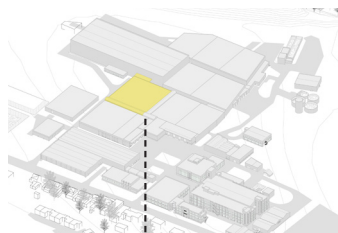
Peinture enduit blanc



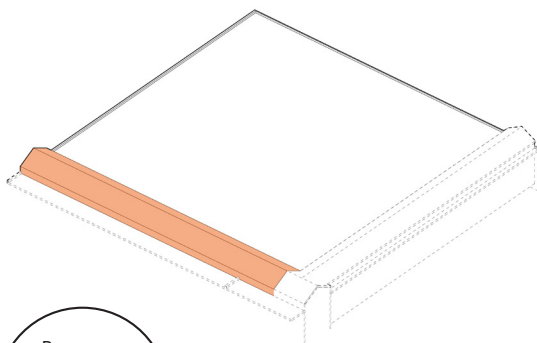
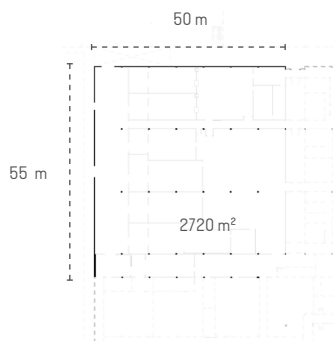
Bardage acier laqué
marron



- Année : 1965 - 1980
- Structure : Ossature béton armé, chevrons métalliques
- Matériaux : Béton, enduit
- Surface totale : 2 720 m²
- Hauteur libre : 6,5 m
- Adressage : Intérieur du site : 3 accès



Potentiel



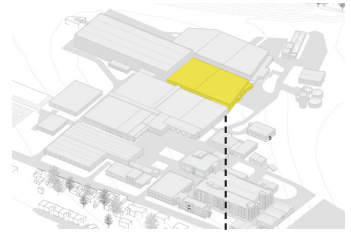
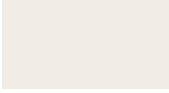
Bâtiment
facilement
dissociable de
l'ensemble

05 - AP EMBALLAGE

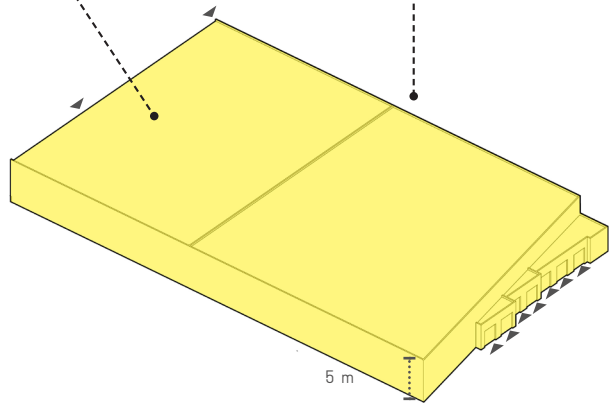
Diagnostic

Matérialité :

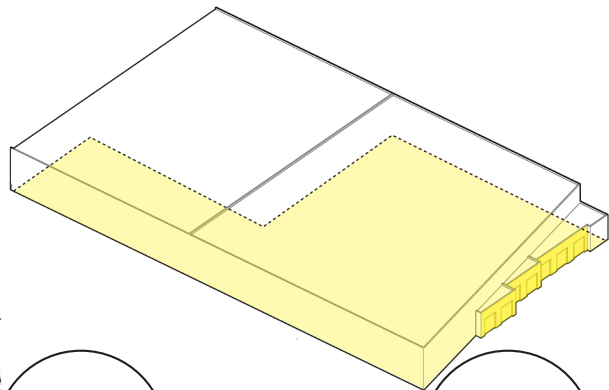
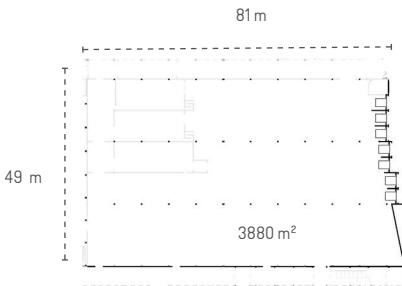
Peinture enduit blanc



- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Ossature béton armé, chevrons métalliques
- **Matériaux :** Béton, enduit
- **Surface totale :** 3 880 m²
- **Hauteur libre :** 4 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 9 accès



Potentiel



Présence de quais de déchargement

Accès à la place

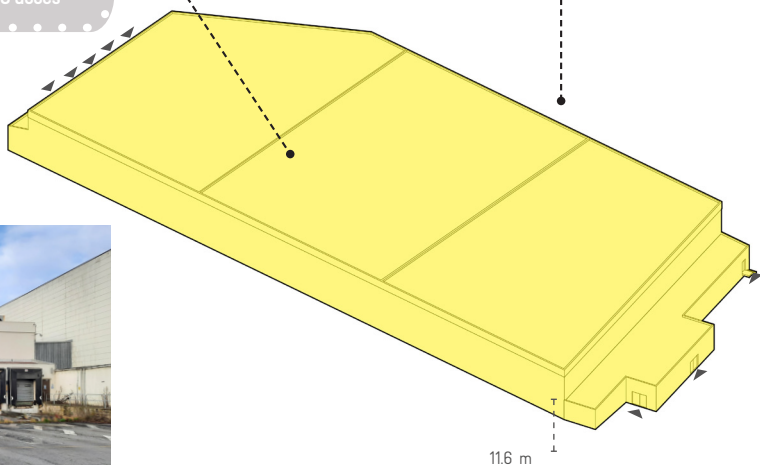
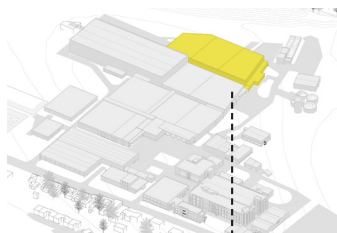
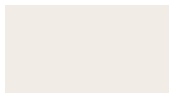
05 - AG COUPE ALUMINIUM

Diagnostic

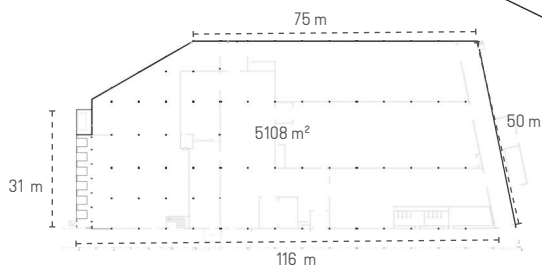
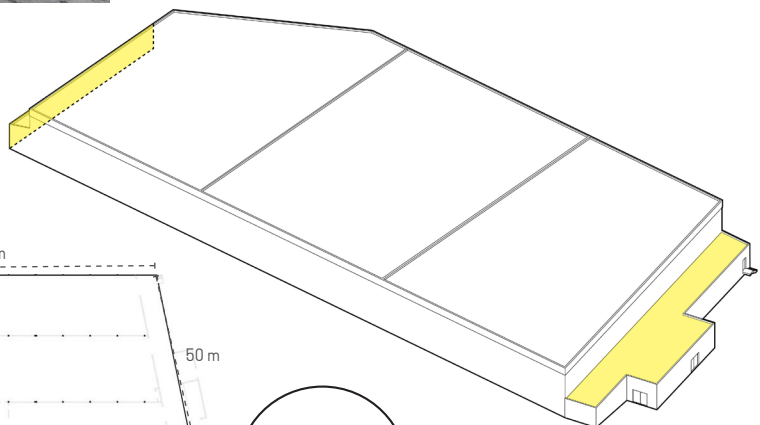
- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Ossature béton armé, chevrons métalliques
- **Matériaux :** Béton, enduit
- **Surface totale :** 5 108 m²
- **Hauteur libre :** 9 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 8 accès

Matérialité :

Peinture enduit blanc



Potentiel



Présence de
quais de
déchargement

Potentiels de la nappe logistique

Possibilités de programmation :

- Logistique
- Production

Travaux :

- Recouplement pour fonctionnement autonome de chacun des bâtiments
- Conservation / division à questionner suivant l'échelle des prospects, le maillage du site et les normes de sécurité incendie

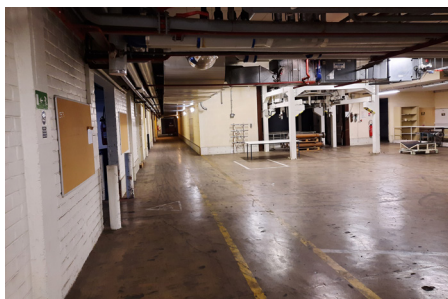
Adaptabilité



Valeur patrimoniale



Etat



- Grandes surfaces sans contraintes structurelles
- Quais de déchargements existants pour certains éléments
- Grandes hauteurs libres

- Peu de lumière naturelle
- Mise aux normes de sécurité incendie / isolation vis à vis des tiers si recouplement

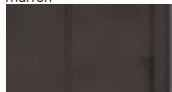
06 - AR ENTREPÔT

Diagnostic

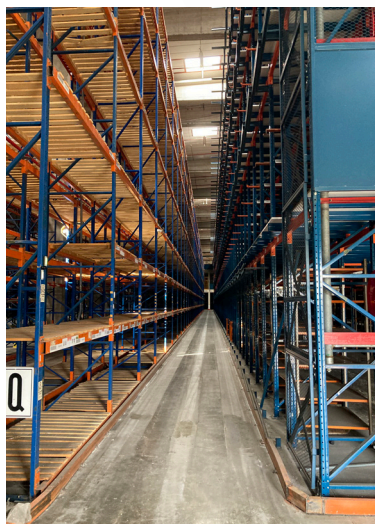
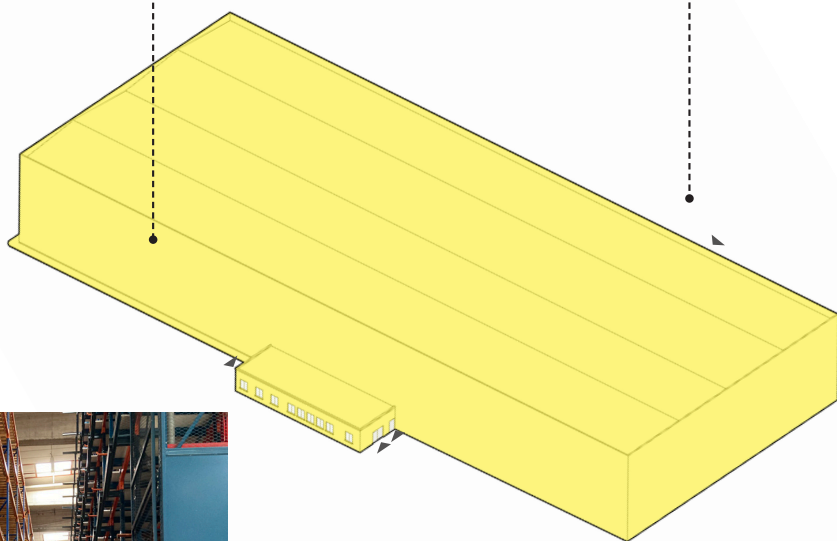
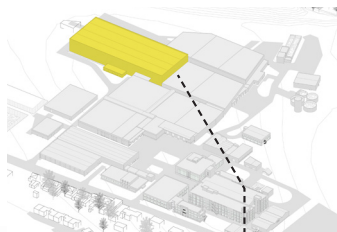
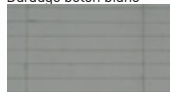
- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Ossature béton armé, chevrons métalliques
- **Matériaux :** Béton, enduit
- **Surface totale :** 6 185 m²
- **Hauteur libre :** 15 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 4 accès

Matérialité :

Bardage acier laqué marron



Bardage béton blanc



Potentiel

Possibilité de programmation :

- Logistique
- Production
- Plateforme du réemploi

Travaux :

- Ajout d'un niveau en mezzanine

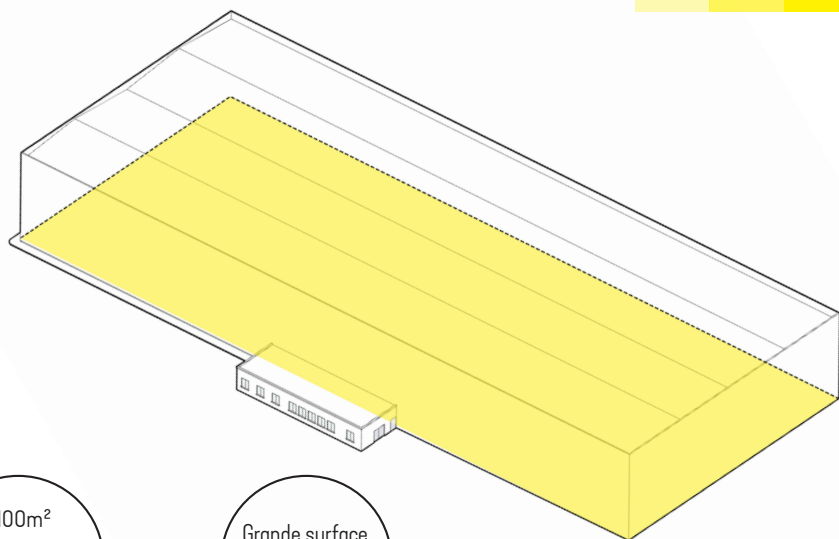
Adaptabilité



Valeur patrimoniale

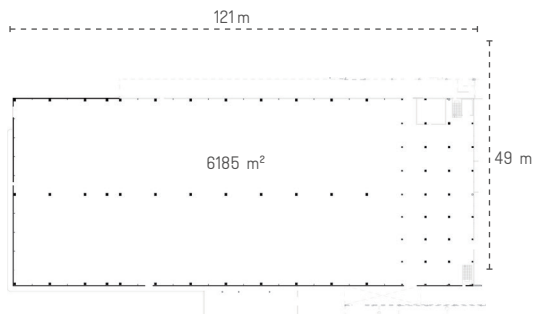


Etat

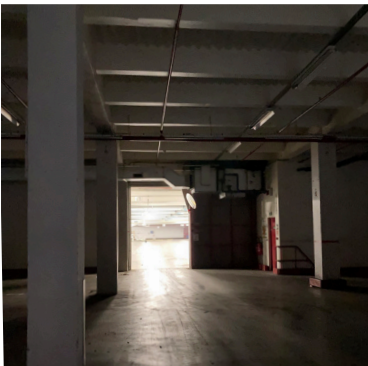


6100m²
d'entrepôts avec
grande hauteur
sous plafond

Grande surface
sans contrainte
structurelle



7.5 m



- Très grande hauteur sous plafond
- Grande surface sans contrainte structurelle

- Faible lumière naturelle (ouverture zénithale)

07 - AK BÂTIMENT CF

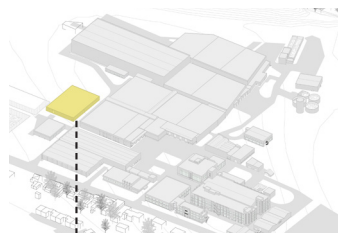
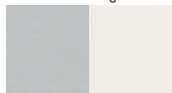


07 - AK BÂTIMENT CF

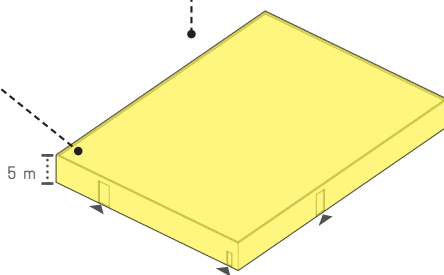
Diagnostic

Matérialité :

Peinture enduit gris/blanc



- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Portique béton armé
- **Matériaux :** Béton, enduit
- **Surface totale :** 1766 m²
- **Hauteur libre :** 4 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 5 accès



Potentiel

Programmation :

Services techniques de la CCPC

Travaux :

- Reprise charpente et auvent métallique
- Remplacement des portes métalliques et menuiseries

Grande surface sans contrainte structurelle

Présence de fenêtre et puits de lumière

Présence de quais de déchargement

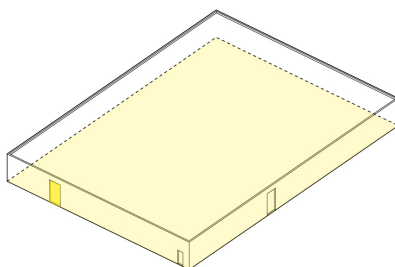
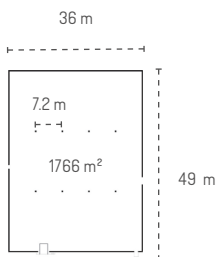
Adaptabilité



Valeur patrimoniale



Etat





- +
- Surface importante
 - Présence de fenêtres et puits de lumière
 - Présence d'un quai de déchargement

-
- Mauvais état de la charpente
 - Mauvais état des menuiseries

08 - AE MAGASIN PD



08 - AE MAGASIN PD

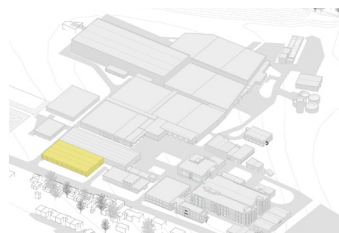
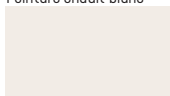
Diagnostic

Matérialité :

Appareillage à assise régulière de brique grise verte



Peinture enduit blanc



• Année : 1965 - 1980

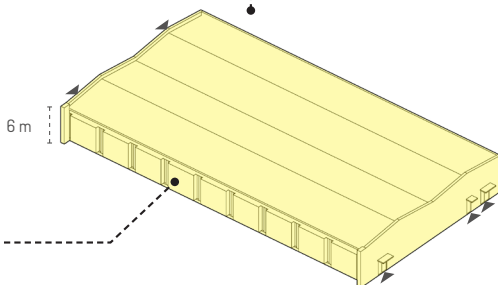
• Structure : Ossature béton armé et chevrons métalliques

• Matériaux : Béton, enduit

• Surface totale : 962 m²

• Hauteur libre : 5 m

• Adressage : Intérieur du site : 5 accès



Potentiel

Possibilité de programmation :

- Logistique
- Production

Travaux :

- Apport en lumière naturelle selon programmation

Adaptabilité



Valeur patrimoniale

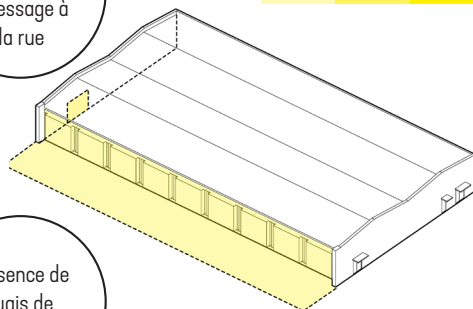
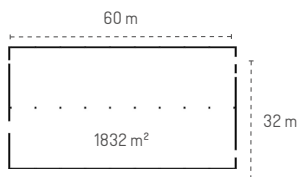


Etat



Façade rythmée et adressage à la rue

Présence de quais de déchargement

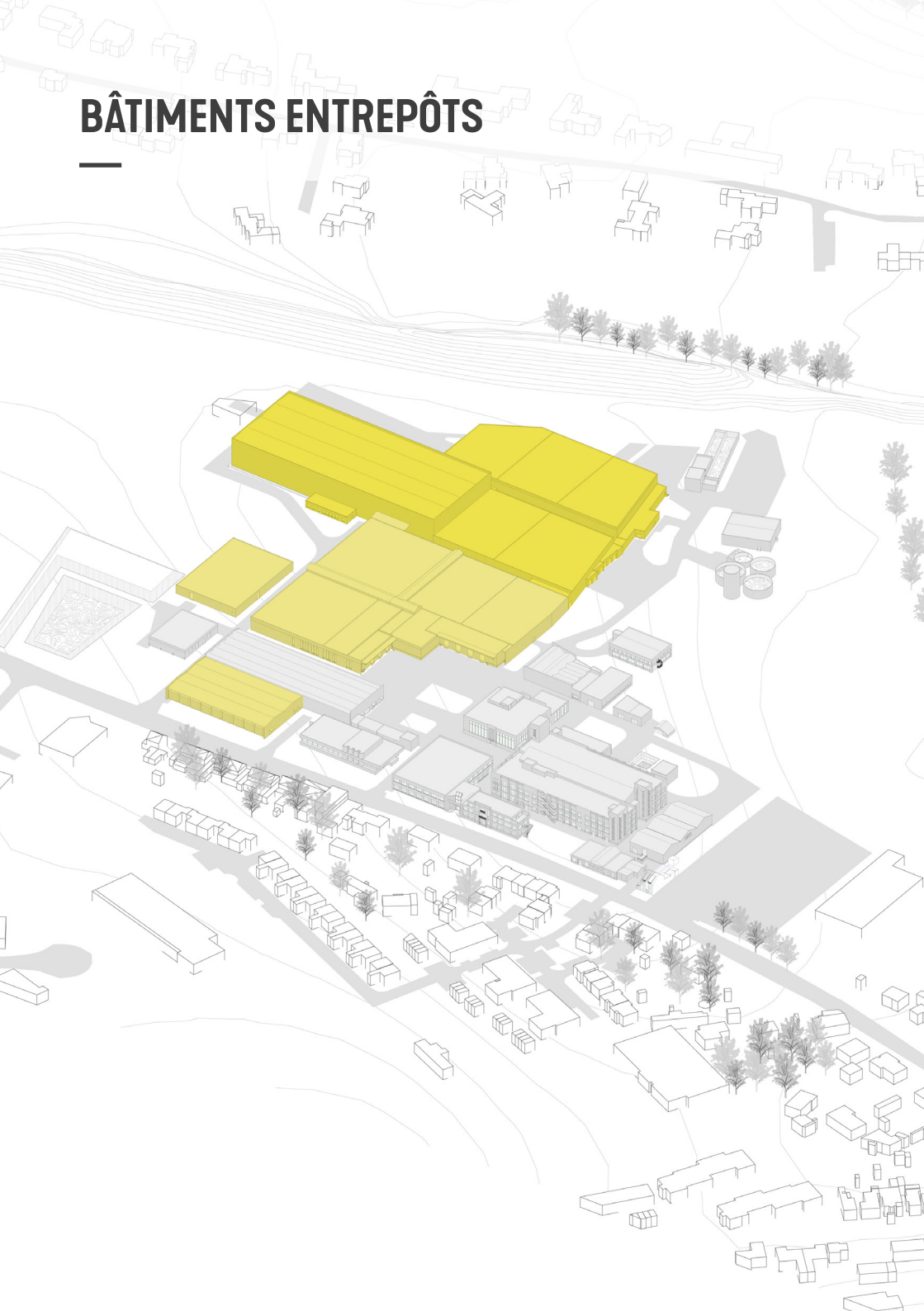




- +
- Façade sur rue
 - Grande superficie sans contraintes structurelles
 - Facilité d'occupation par un programme d'activité

-
- Peu de lumière naturelle
 - Faible hauteur – Mauvais rapport emprise/sol
 - Isolation thermique à améliorer

BÂTIMENTS ENTREPÔTS



09 -V5/V6 BUREAU S GX

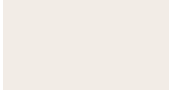


09 - V5/V6 BUREAU S GX

Diagnostic

Matérialité :

Peinture enduit blanc



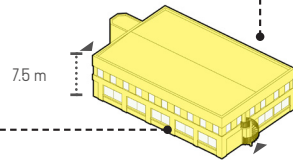
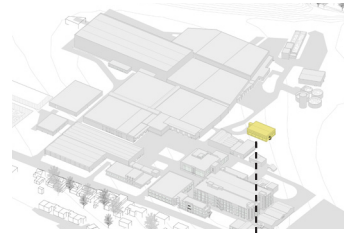
Bardage métallique noir



Appareillage à assise régulière de brique grise



Appareillage à assise régulière de brique grise



- **Année :** 1980
- **Structure :** Ossature béton armé et soffite métallique
- **Matériaux :** Poteaux poutres béton armé
- **Surface totale :** 416 m²
- **Hauteur libre :** 6,5 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 2 accès

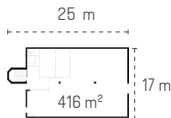
Potentiel

Possibilité de programmation :

- Bureaux

Travaux :

- Isolation thermique
- Révision des menuiseries



Adaptabilité



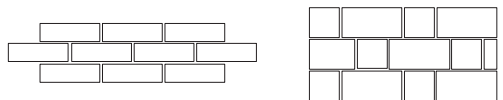
Valeur patrimoniale



Etat



Modénature à conserver sur les façades



- Adapté pour des bureaux
- Nombreuses ouvertures en façade
- Bâtiment sain

- Excentré

10 - STATION D'ÉPURATION

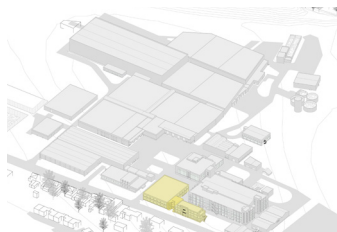
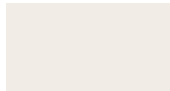


10 - STATION D'ÉPURATION

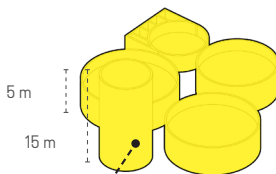
Diagnostic

Matérialité :

Béton



Année : 1998
Structure : Ossature béton armé et soffite métallique
Matériaux : Massif en béton armé
Surface totale : 537 m²
Hauteur libre : 5 - 15 m



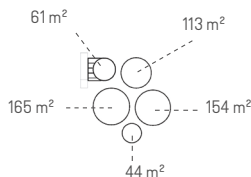
Potentiel

Possibilité de programmation :

- Aquaculture

Travaux :

- Révision de la structure béton des cuves



Adaptabilité



Valeur patrimoniale



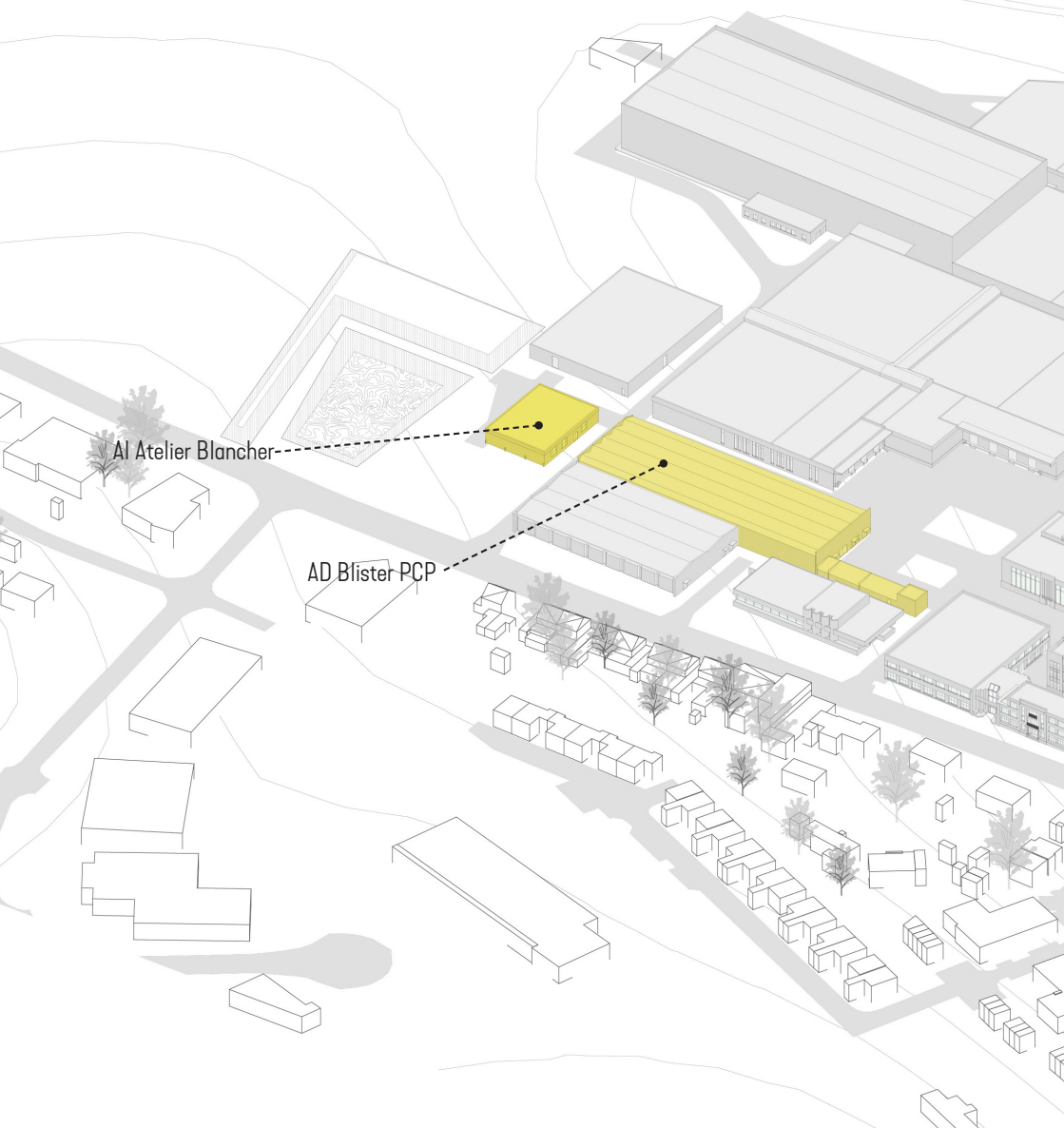
Etat



• Adapté pour des programmes liés à l'eau

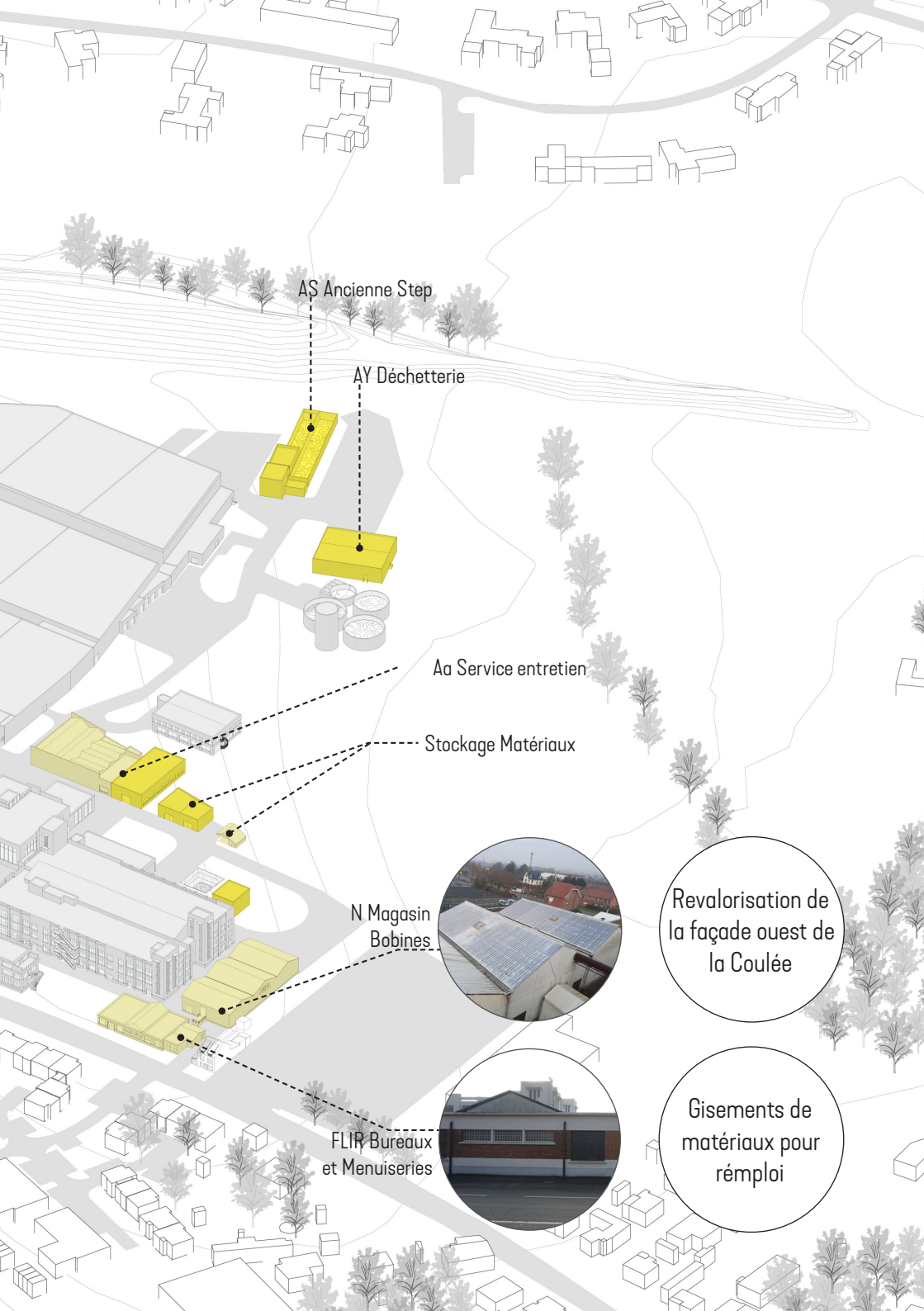
• Excentré

BÂTIMENTS DE FAIBLE INTERÊT PATRIMONIAL OU À FAIBLE POTENTIEL PROGRAMMATIQUE



AI Atelier Blancher

AD Blister PCP



AS Ancienne Step

AY Déchetterie

Aa Service entretien

Stockage Matériaux

N Magasin
Bobines

FLIR Bureaux
et Menuiseries



Revalorisation de
la façade ouest de
la Coulée

Gisements de
matériaux pour
réemploi

