

# 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

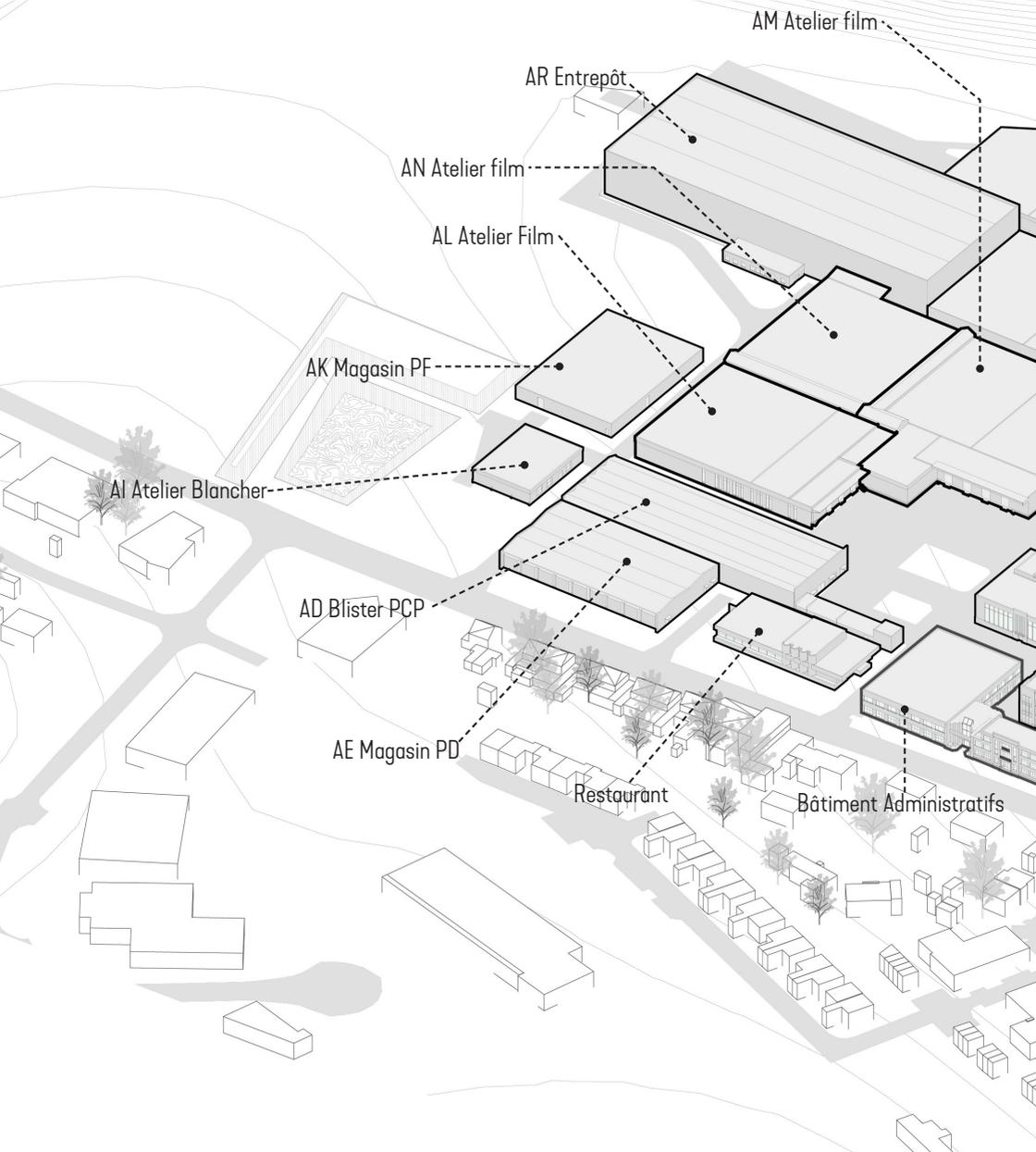
---

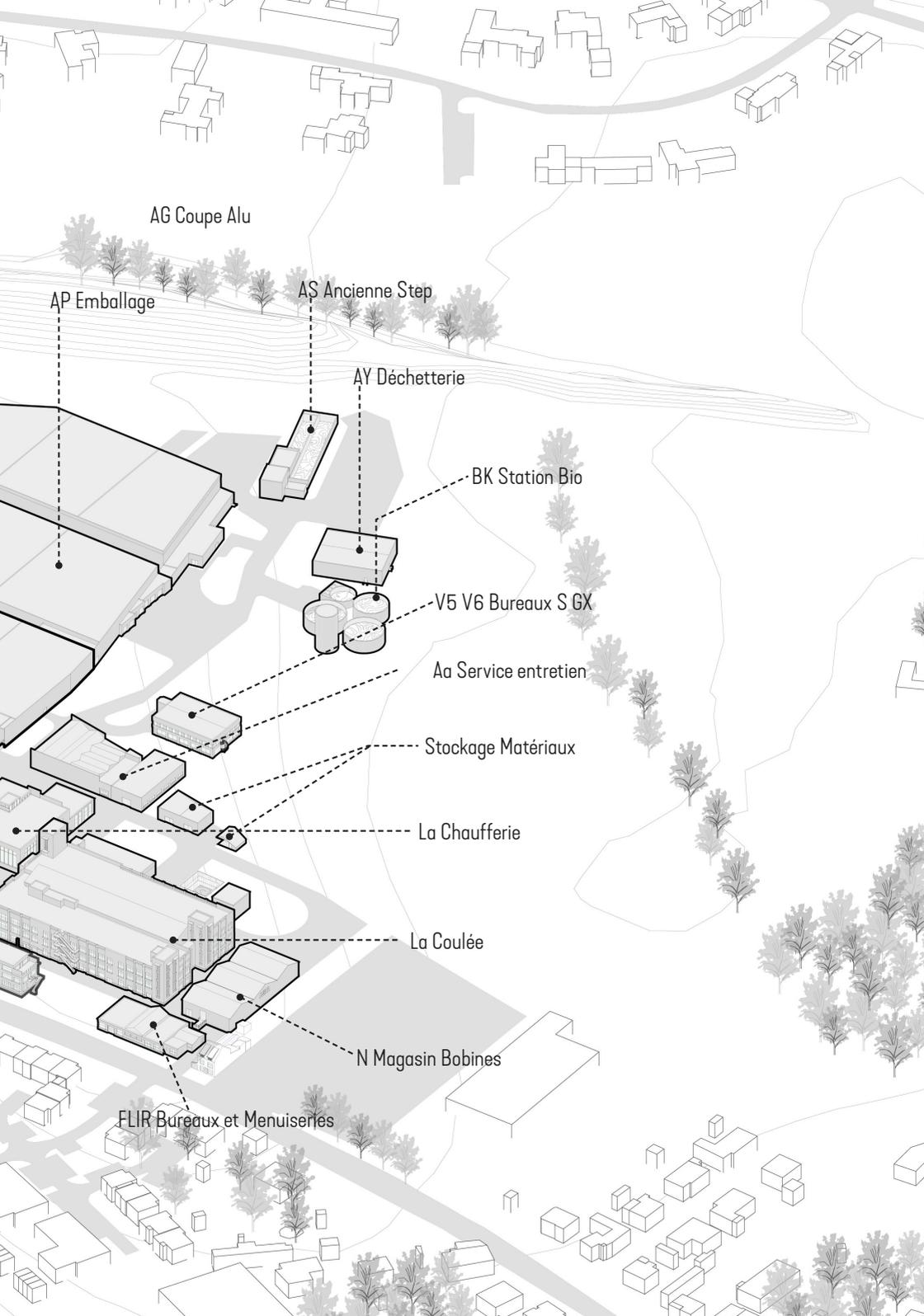
## BÂTIMENT À FAIBLE INTERÊT PATRIMONIAL

---

# 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

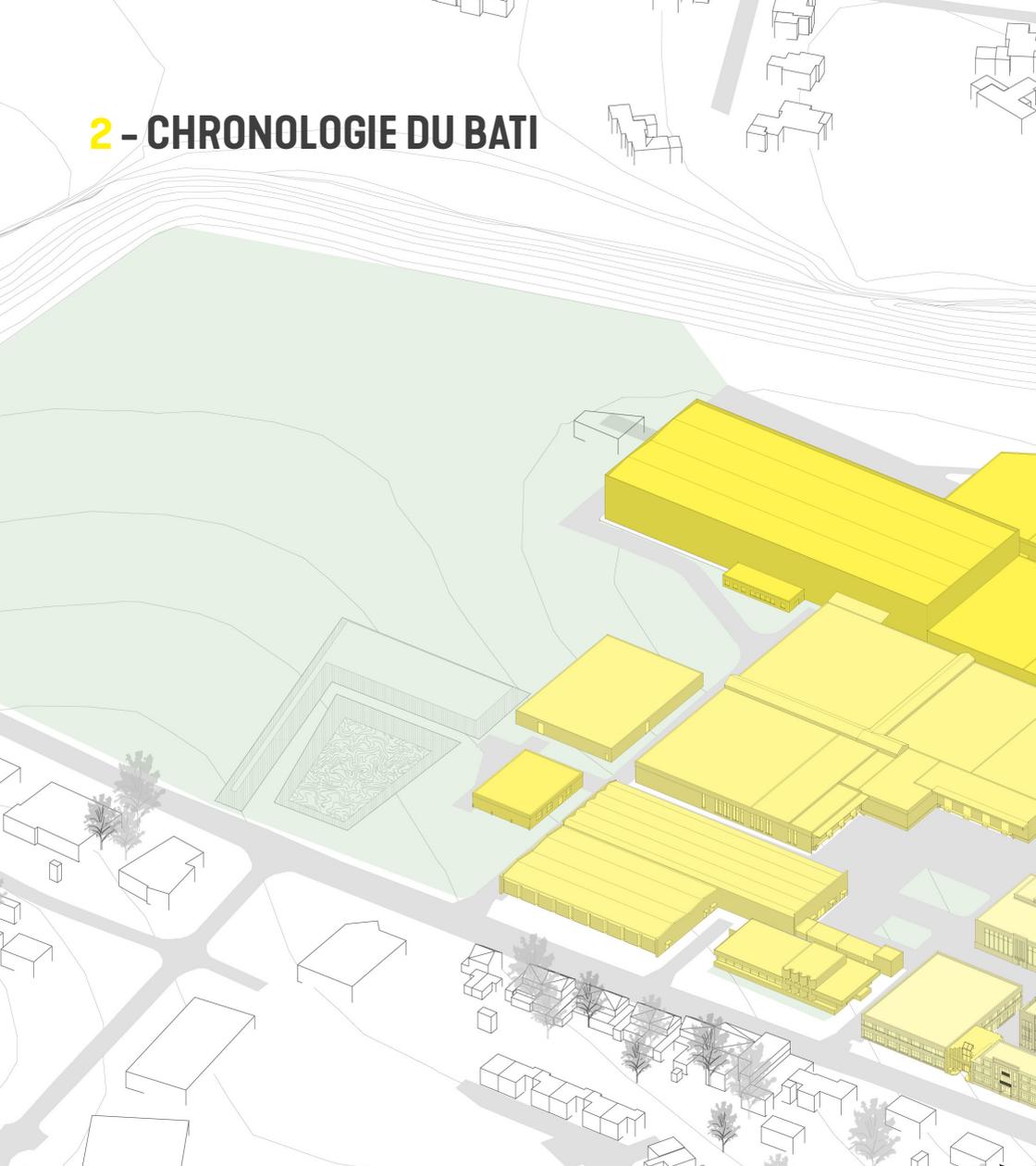
La Chaufferie

La Coulée

N Magasin Bobines

FLIR Bureaux et Menuiseries

## 2 - CHRONOLOGIE DU BATI



1951 ■



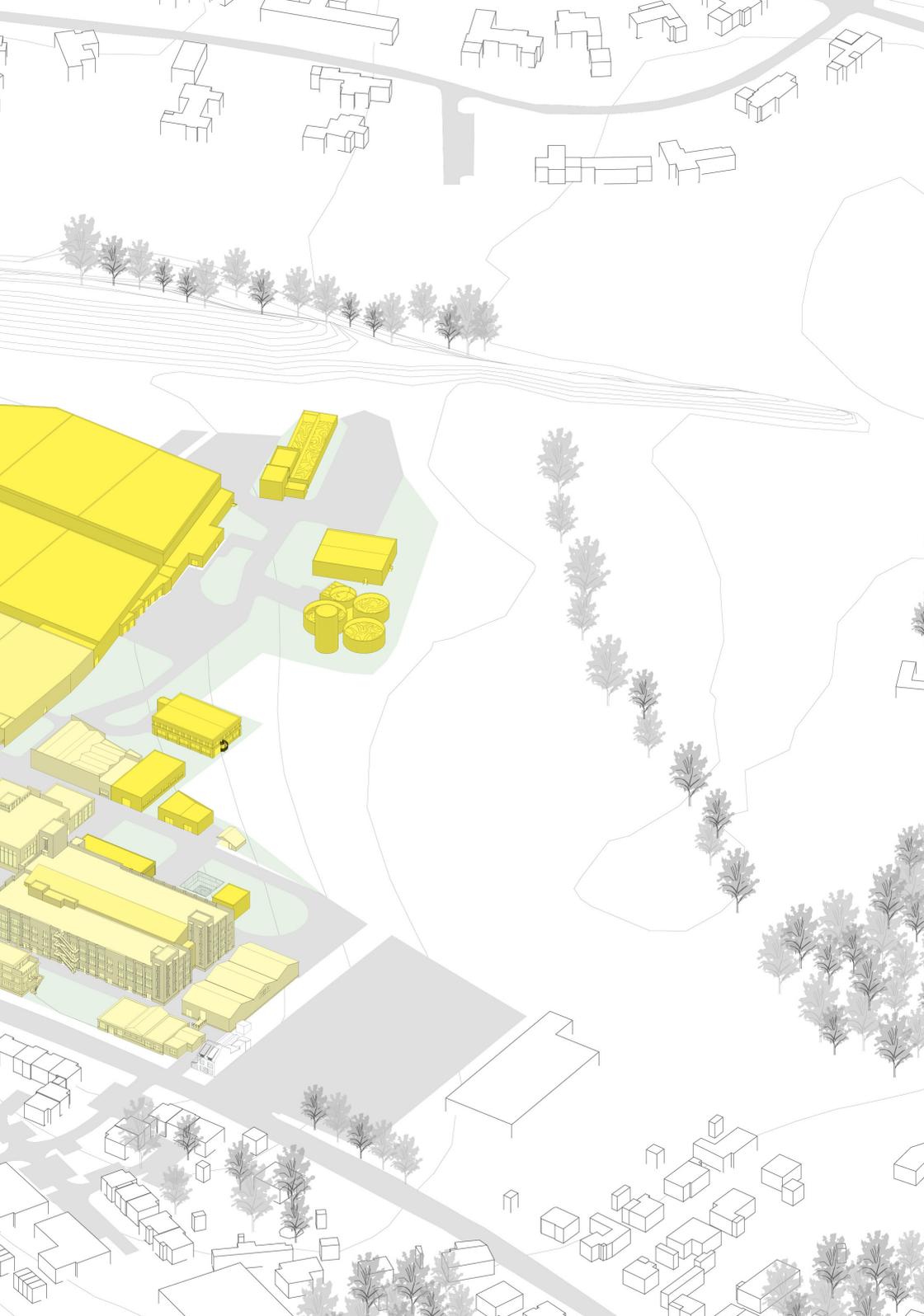
1971 ■



1992 ■

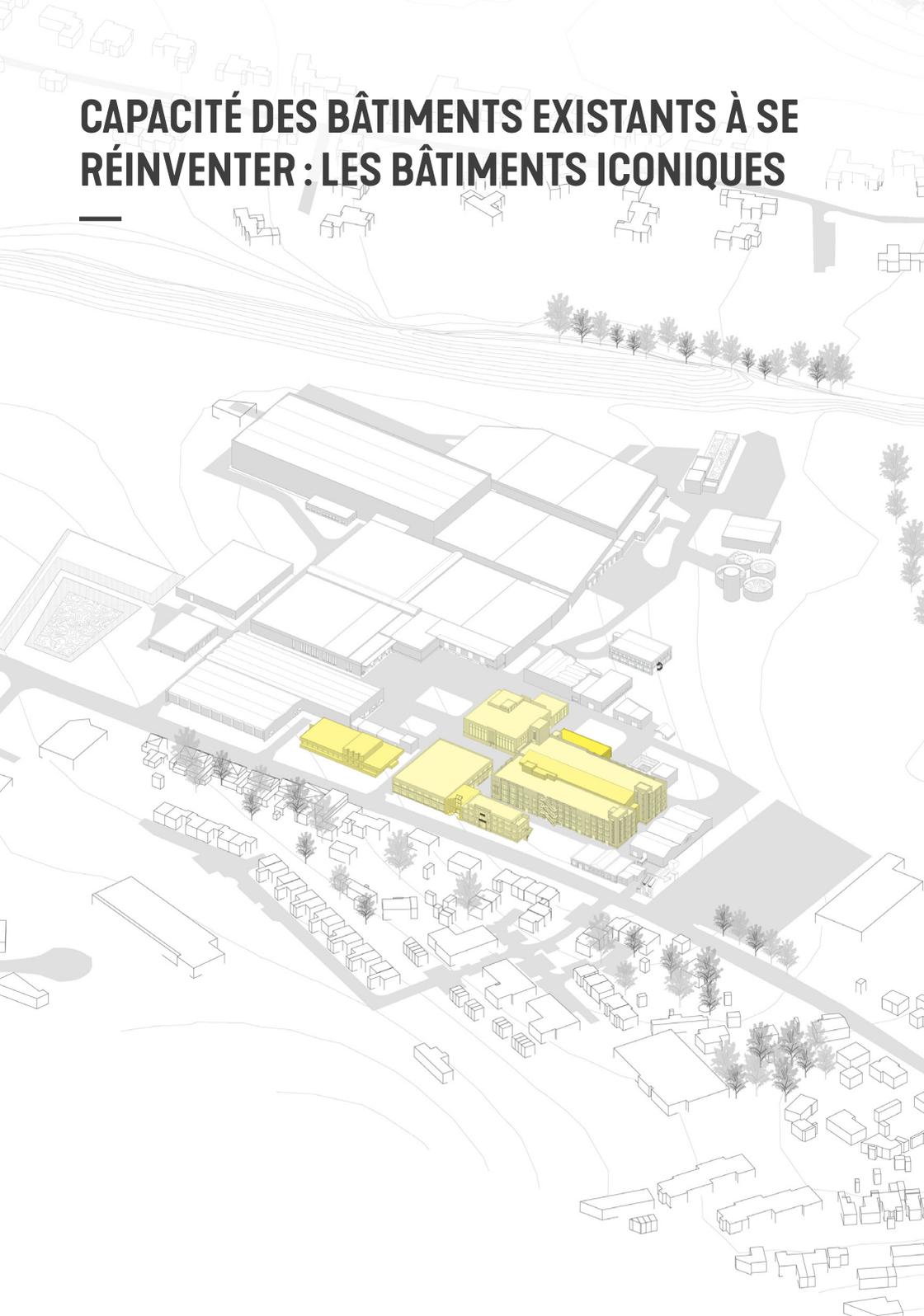


2020 ■



# CAPACITÉ DES BÂTIMENTS EXISTANTS À SE RÉINVENTER : LES BÂTIMENTS ICONIQUES

---



# 01 - BÂTIMENT ADMINISTRATIF



# 01 - BÂTIMENT ADMINISTRATIF

## Diagnostic

### Matérialité :

Béton gris



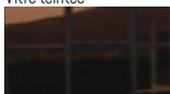
Appareillage à l'anglaise de brique rouge



Peinture enduit blanc



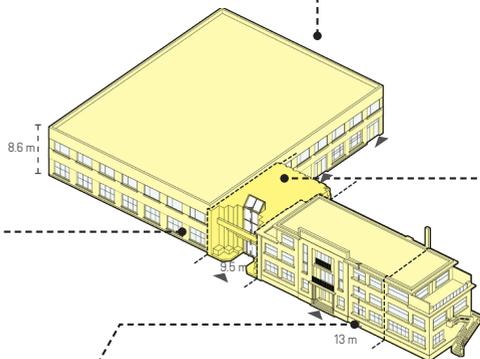
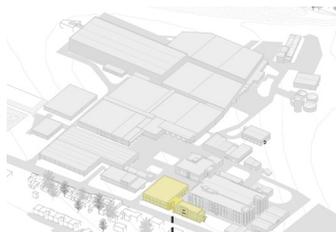
Vitre teintée



- **Année :** 1935 - 1964 (surrélévation)
- **Structure :** Poteaux-poutres
- **Matériaux :** Brique, enduit
- **Surface totale :** 2 544 m<sup>2</sup>
- **Adressage :** Intérieur du site : 8 accès



- **Année :** 1935 - 1951 (extension)
- **Structure :** Poteaux-poutres béton
- **Matériaux :** Brique, enduit
- **Surface totale :** 1 136 m<sup>2</sup>
- **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 m<sup>2</sup>
- **Adressage :** - Intérieur du site : 1 accès  
- Av. Charles de Gaulle : 1 accès



- **Surface totale :** 3 821 m<sup>2</sup>
- **Hauteur libre estimée :** 3 m en moyenne

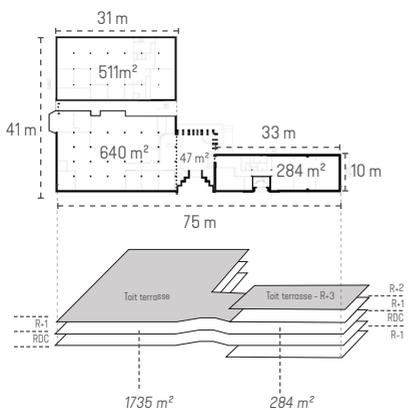
# Potentiel

## 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



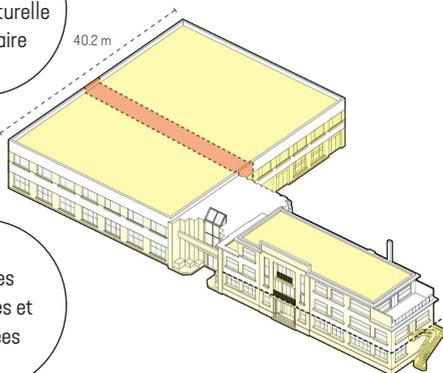
## Valeur patrimoniale



## 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



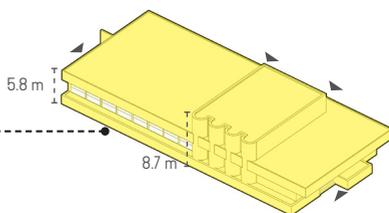
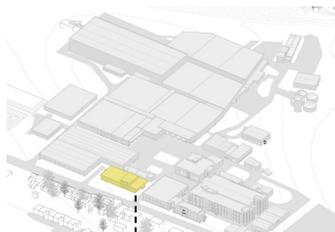
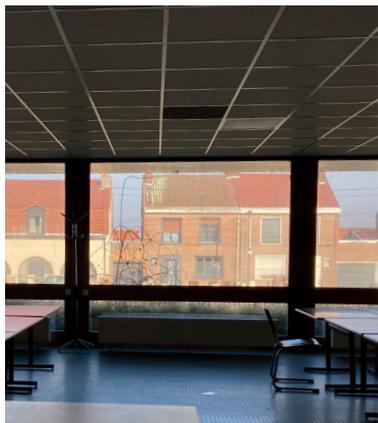
Appareillage à assise régulière de brique grise verte



Menuiserie bois



- **Année :** 1965
- **Structure :** Massif - murs porteurs
- **Matériaux :** Béton, brique et aluminium
- **Surface totale :** 1 000 m<sup>2</sup>
- **Hauteur libre :** 3 m en moyenne
- **Adressage :** Intérieur du site : 4 accès



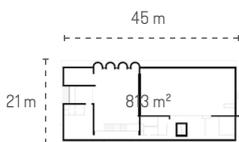
# Potentiel

## Programmation :

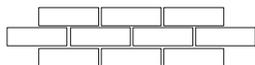
- Pôle alimentaire
- Espace vitrine à définir

## 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



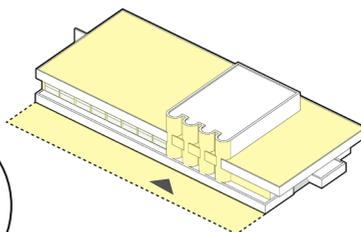
## Valeur patrimoniale



## Etat



Façade vitrine  
Adressage à la rue,  
parvis possible



Réutilisation  
de la cuisine  
existante



Emergence  
verticale appelant  
le public

Menuiseries  
intérieures à  
réemployer



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



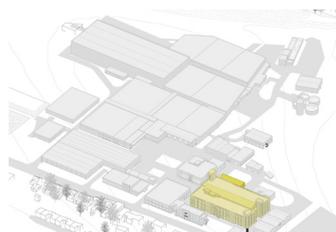
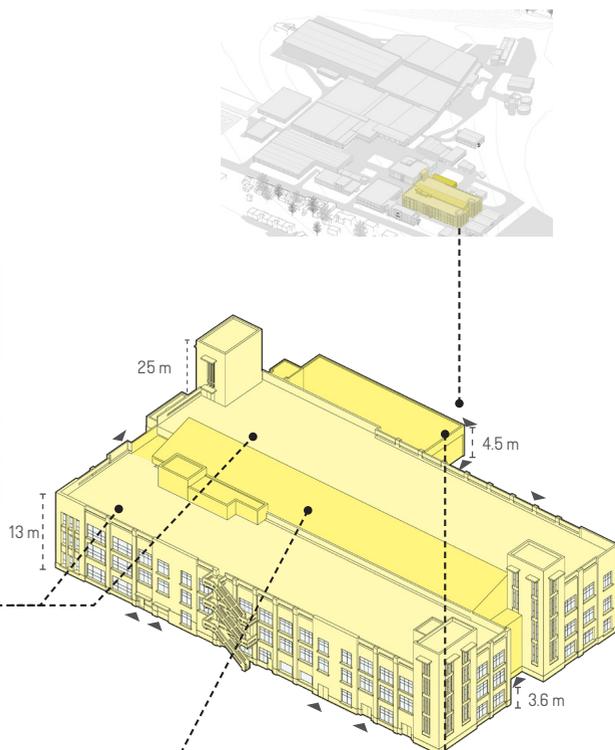
- Année : 1970
- Structure : Poteaux-poutres béton armé
- Matériaux : Béton, enduit
- Surface totale : 1638 m<sup>2</sup>
- Adressage : Intérieur du site : 2 accès



Peinture enduit blanc/beige



- Année : 1984
- Structure : Poteaux-poutres béton armé
- Matériaux : Brique, enduit
- Surface totale : 470 m<sup>2</sup>
- Adressage : Intérieur du site : 4 accès



# Potentiel

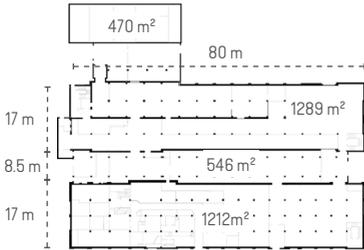
## Programmation :

Activité tertiaire

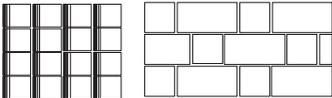
2 ailes aux formats classiques facilement transformables en bureaux

## Travaux :

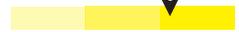
- Déconstruction de la partie centrale
- Percement de la façade sud
- Nouvelles façades sur la faille créée
- Gestion des niveaux / lien entre les deux ailes - rampes ou pentes compatibles PMR



Modénature à conserver sur les façades



Adaptabilité



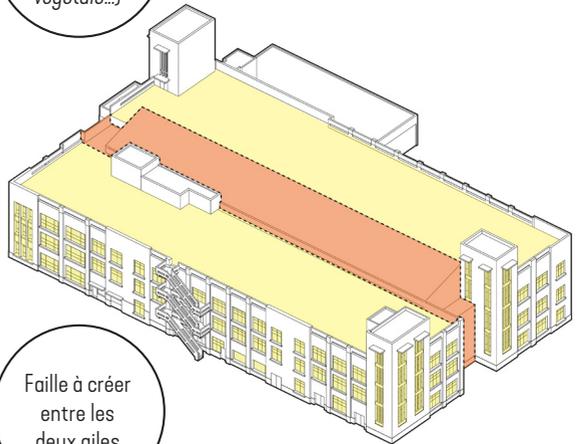
Valeur patrimoniale



Etat



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



Faille à créer entre les deux ailes



7500m<sup>2</sup> SP potentiels sur 6 plateaux

Brique comme gisement de réemploi



## Potentiel d'activation programmatique

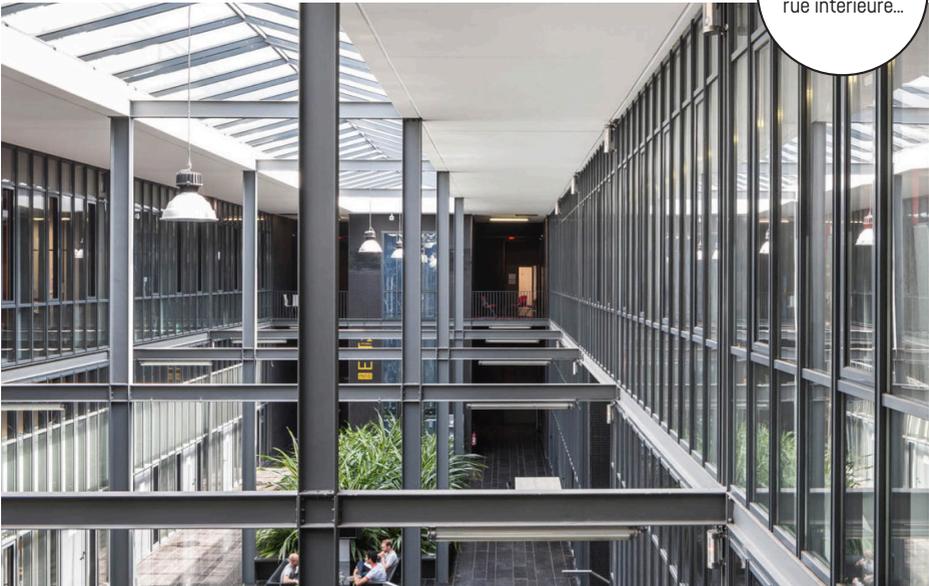


Bureaux  
co-working,  
événementiel...





Patio  
rue intérieure...





- 7500m<sup>2</sup> 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



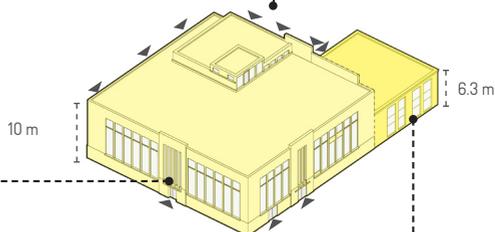
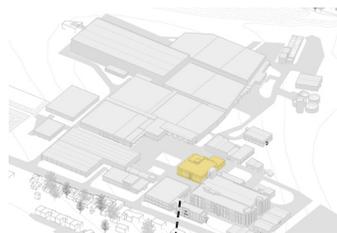
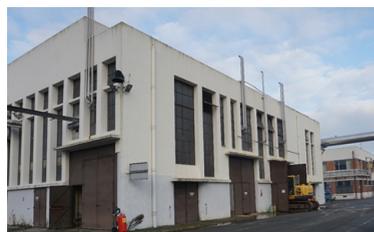
Peinture enduit gris



Acier laqué marron



- Année : 1936
- Structure : Ossature béton armé
- Matériaux : Béton, enduit
- Surface totale : 962 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- Hauteur libre : 4 m
- Adressage : Intérieur du site : 1 accès



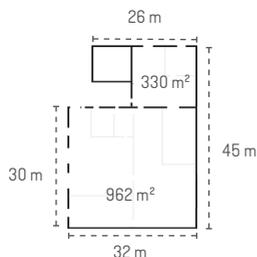
# Potentiel

## 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 900m<sup>2</sup>

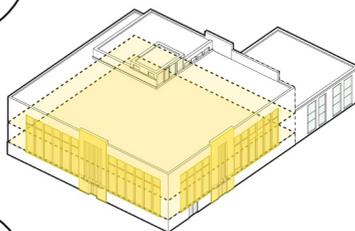
## Adaptabilité



## 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 700m<sup>2</sup> 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



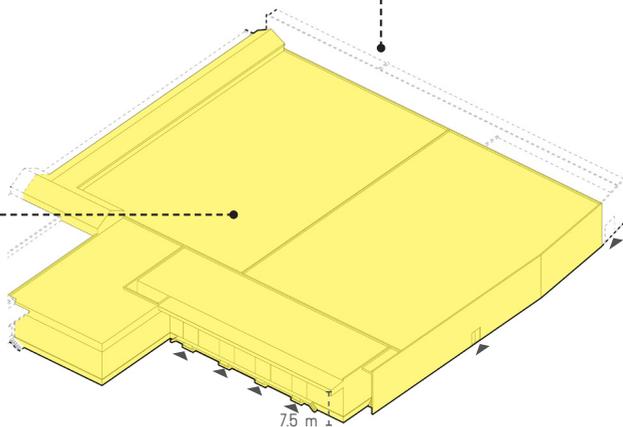
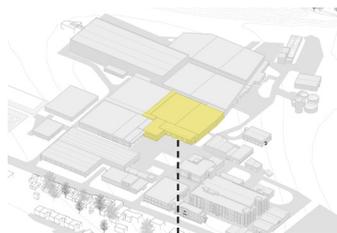
Peinture enduit blanc



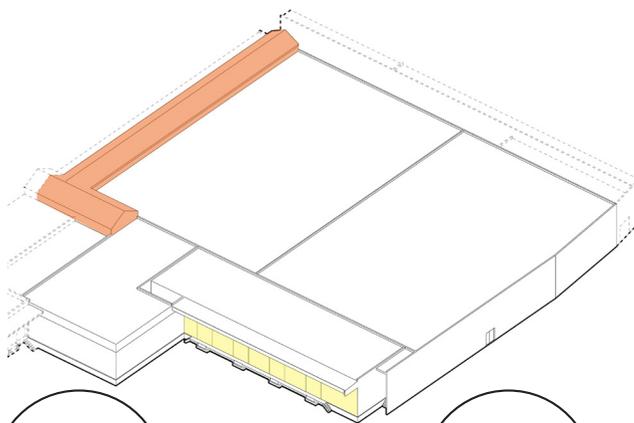
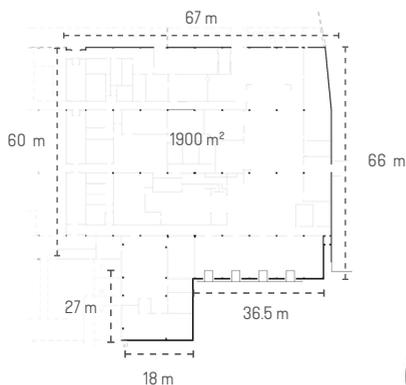
Appareillage à assise régulière de brique rouge



- Année : 1965 - 1980
- Structure : Ossature béton armé, chevrons métalliques
- Matériaux : Béton, brique
- Surface totale : 1900 m<sup>2</sup>
- 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



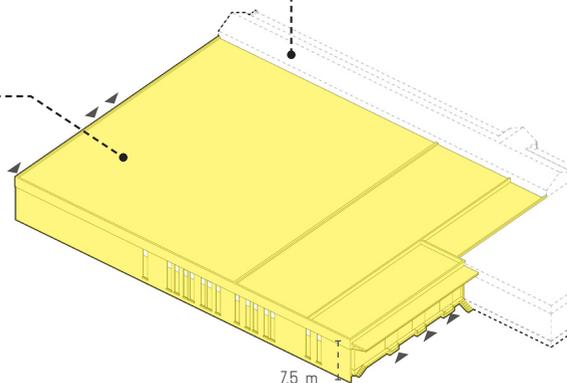
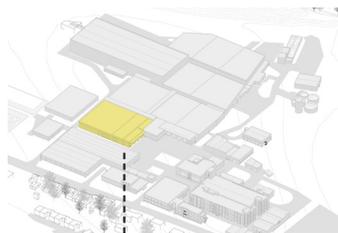
Peinture enduit blanc



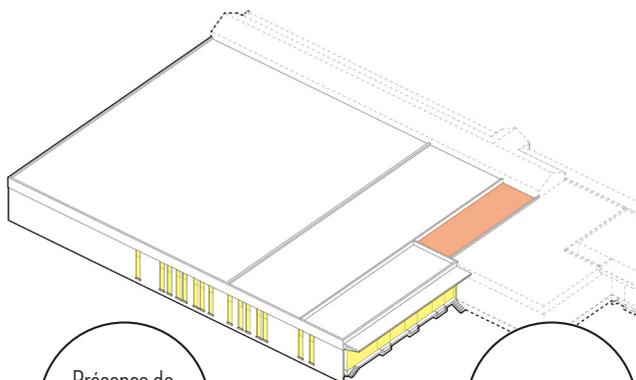
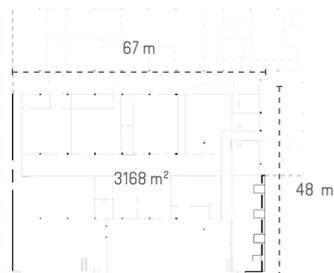
Peinture enduit blanc



- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Ossature béton armé, chevrons métalliques
- **Matériaux :** Béton, brique
- **Surface totale :** 3 168 m<sup>2</sup>
- **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 :

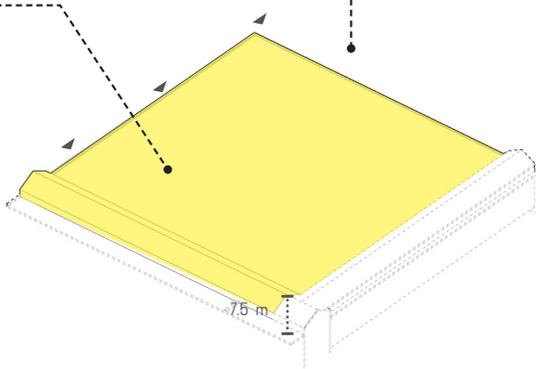
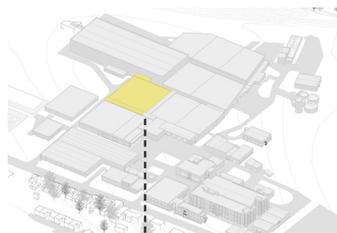
Peinture enduit blanc



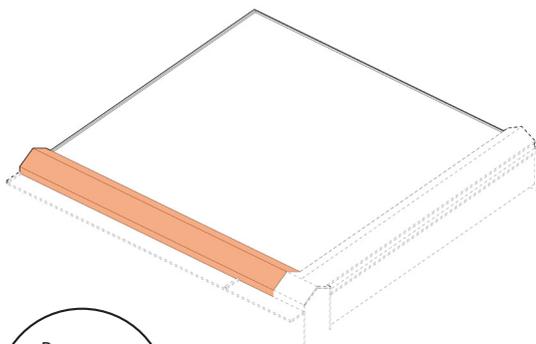
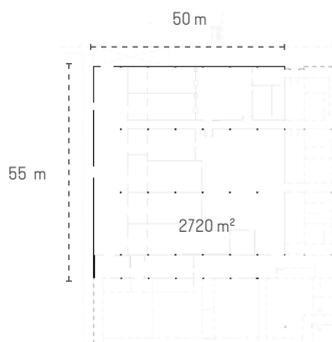
Bardage acier laqué  
marron



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



## Potentiel



Bâtiment  
facilement  
dissociable de  
l'ensemble

# 05 - AP EMBALLAGE

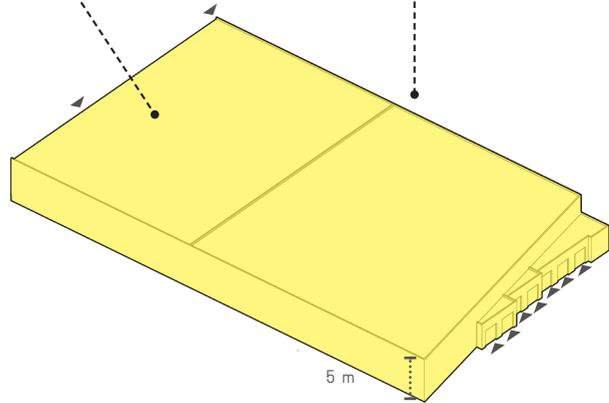
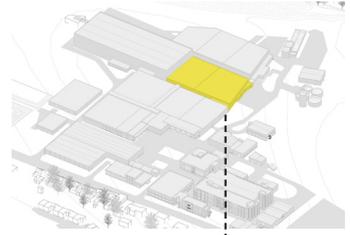
## Diagnostic

### Matérialité :

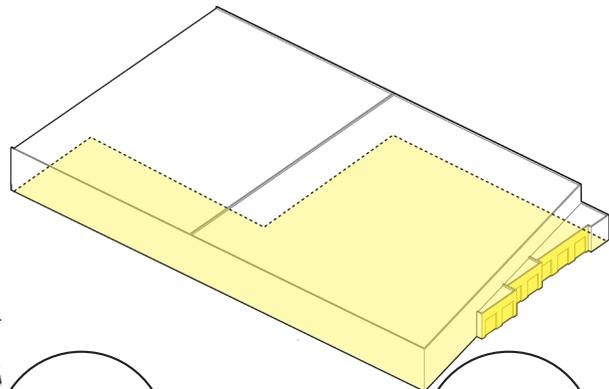
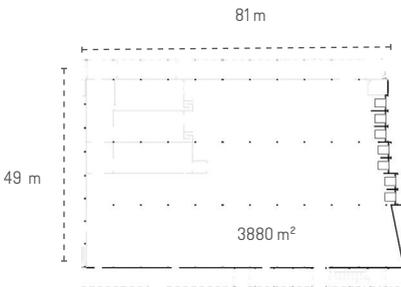
Peinture enduit blanc



- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Ossature béton armé, chevrons métalliques
- **Matériaux :** Béton, enduit
- **Surface totale :** 3 880 m<sup>2</sup>
- **Hauteur libre :** 4 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 9 accès



## Potentiel



Présence de  
quais de  
déchargement

Accès à la place

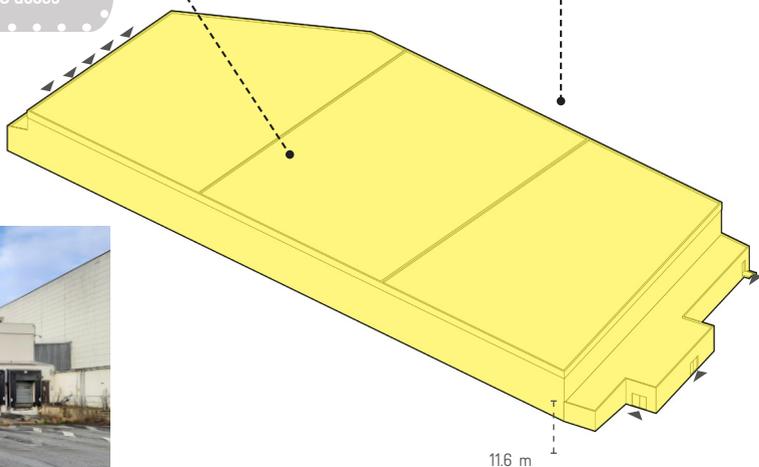
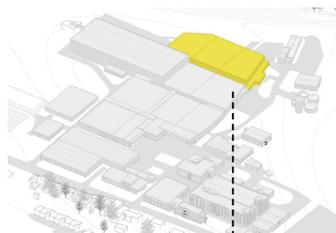
# 05 - AG COUPE ALUMINIUM

## Diagnostic

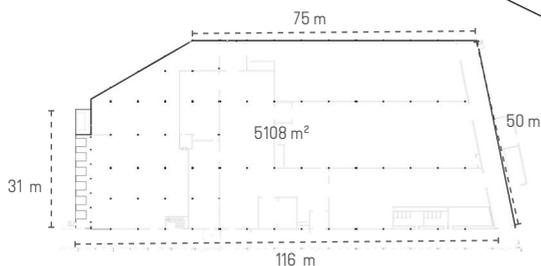
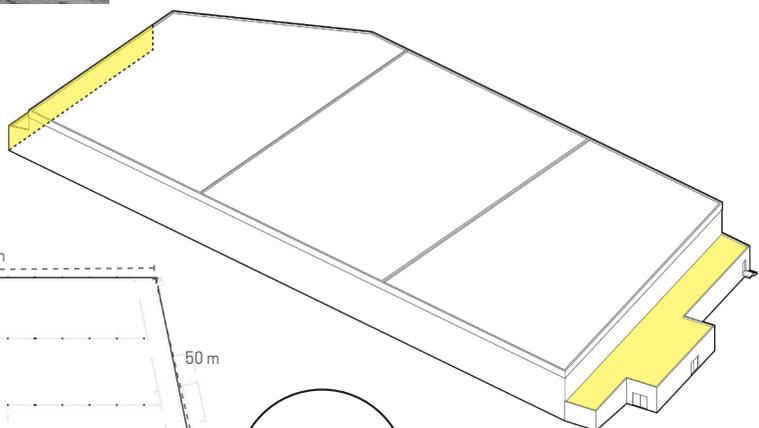
- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Ossature béton armé, chevrons métalliques
- **Matériaux :** Béton, enduit
- **Surface totale :** 5 108 m<sup>2</sup>
- **Hauteur libre :** 9 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 8 accès

### 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

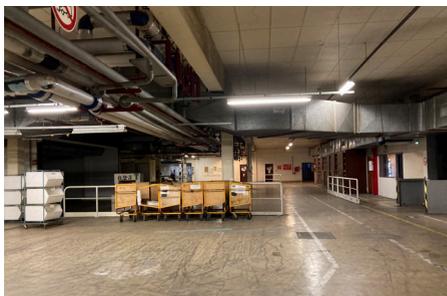
## Adaptabilité



## 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

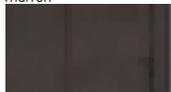
# 06 - AR ENTREPÔT

## Diagnostic

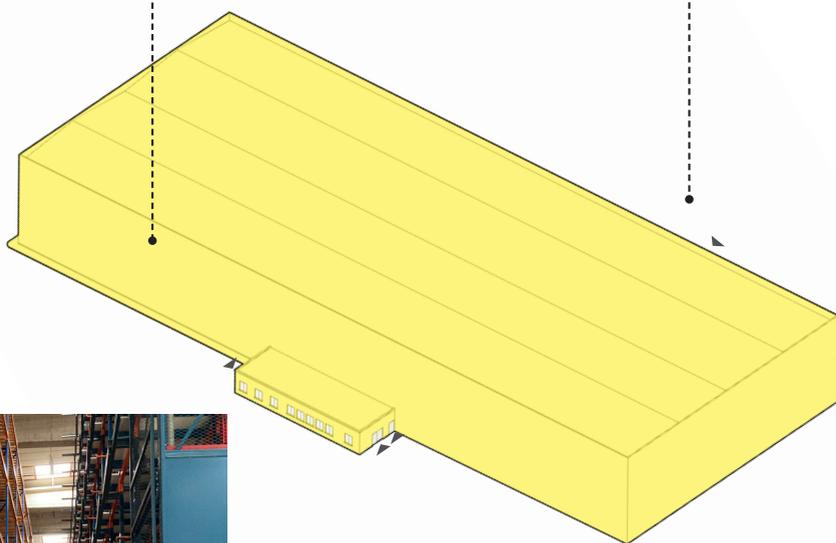
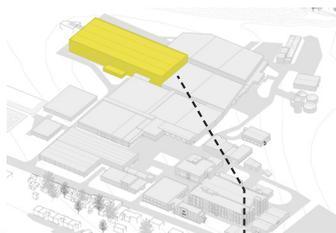
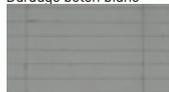
- Année : 1965 - 1980
- Structure : Ossature béton armé, chevrons métalliques
- Matériaux : Béton, enduit
- Surface totale : 6 185 m<sup>2</sup>
- Hauteur libre : 15 m
- Adressage : Intérieur du site : 4 accès

### Matérialité :

Bardage acier laqué marron



Bardage béton blanc



# Potentiel

## Possibilité de programmation :

- Logistique
- Production
- Plateforme du réemploi

## Travaux :

- Ajout d'un niveau en mezzanine

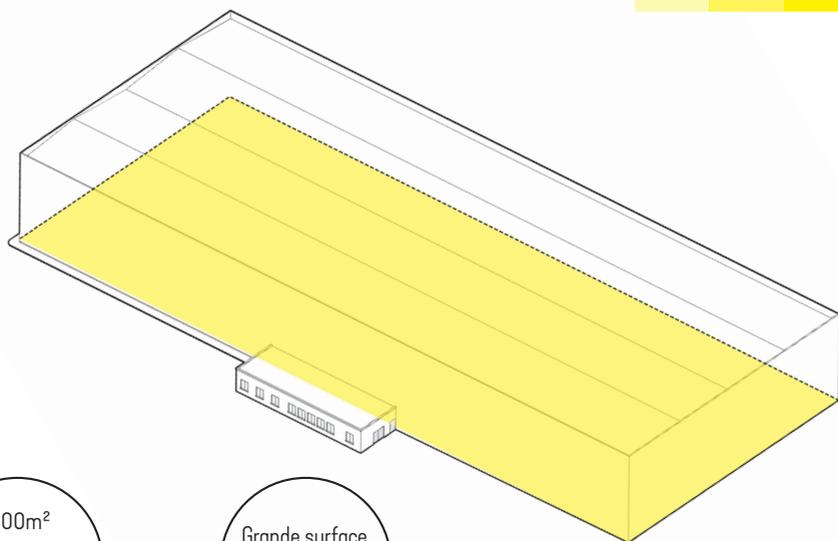
## Adaptabilité



## Valeur patrimoniale

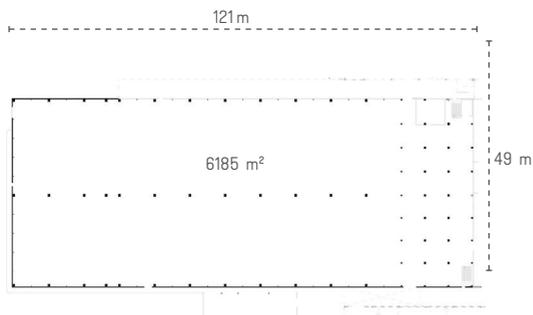


## Etat

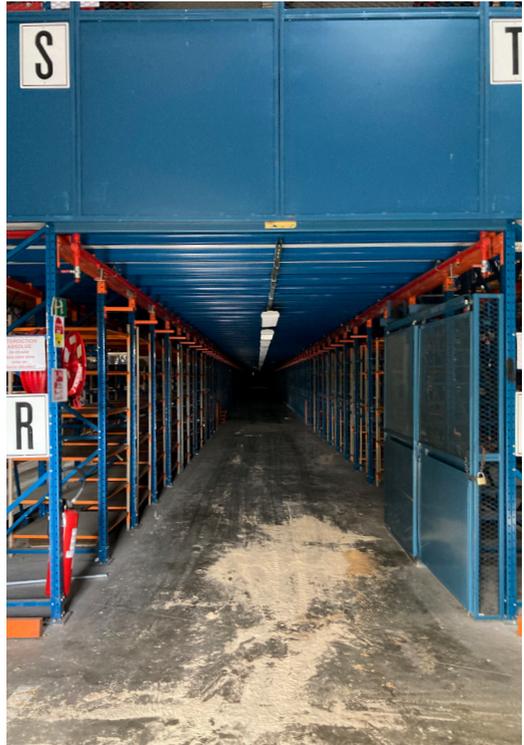
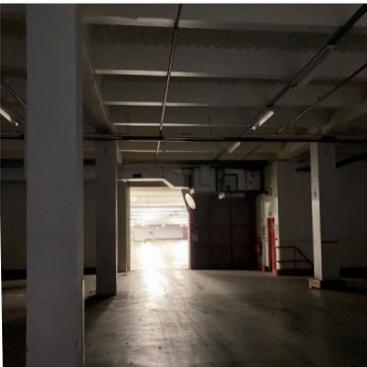


6100m<sup>2</sup>  
d'entrepôts avec  
grande hauteur  
sous plafond

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

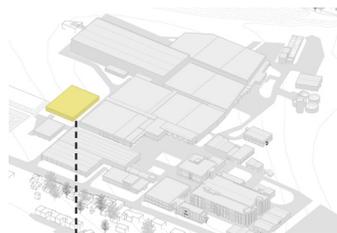


# 07 - AK BÂTIMENT CF

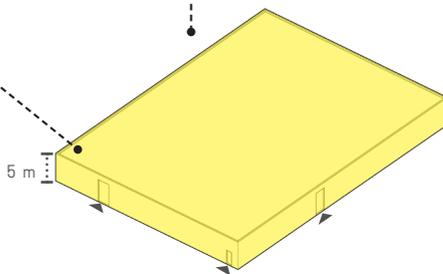
## Diagnostic

### Matérialité :

Peinture enduit gris/blanc



- **Année :** 1965 - 1980
- **Structure :** Portique béton armé
- **Matériaux :** Béton, enduit
- **Surface totale :** 1766 m<sup>2</sup>
- **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

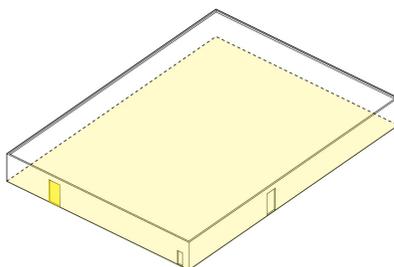
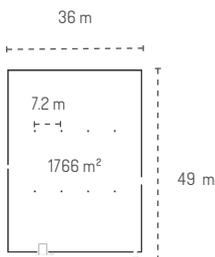
### Adaptabilité



### 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

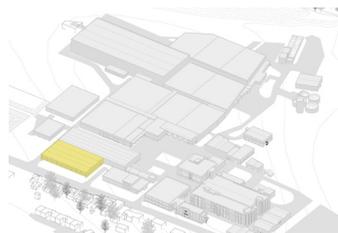
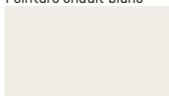
## Diagnostic

### Matérialité :

Appareillage à assise régulière de brique grise verte



Peinture enduit blanc



• Année : 1965 - 1980

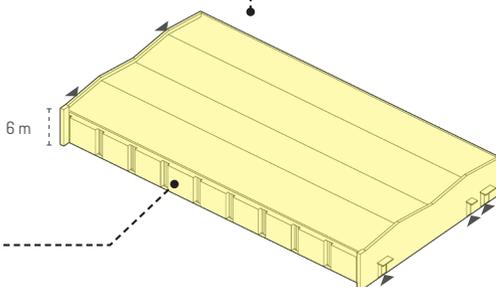
• Structure : Ossature béton armé et chevrons métalliques

• Matériaux : Béton, enduit

• Surface totale : 962 m<sup>2</sup>

• 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

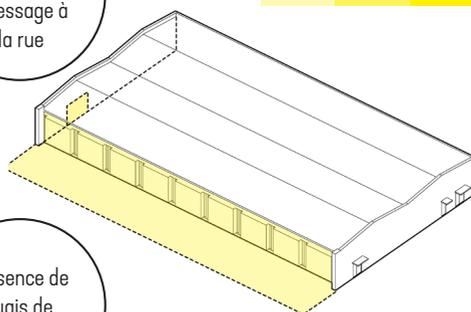
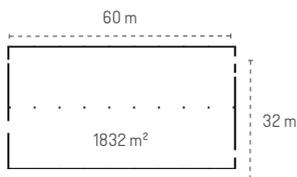


### Etat



Façade rythmée et adressage à la rue

Présence de quais de déchargement



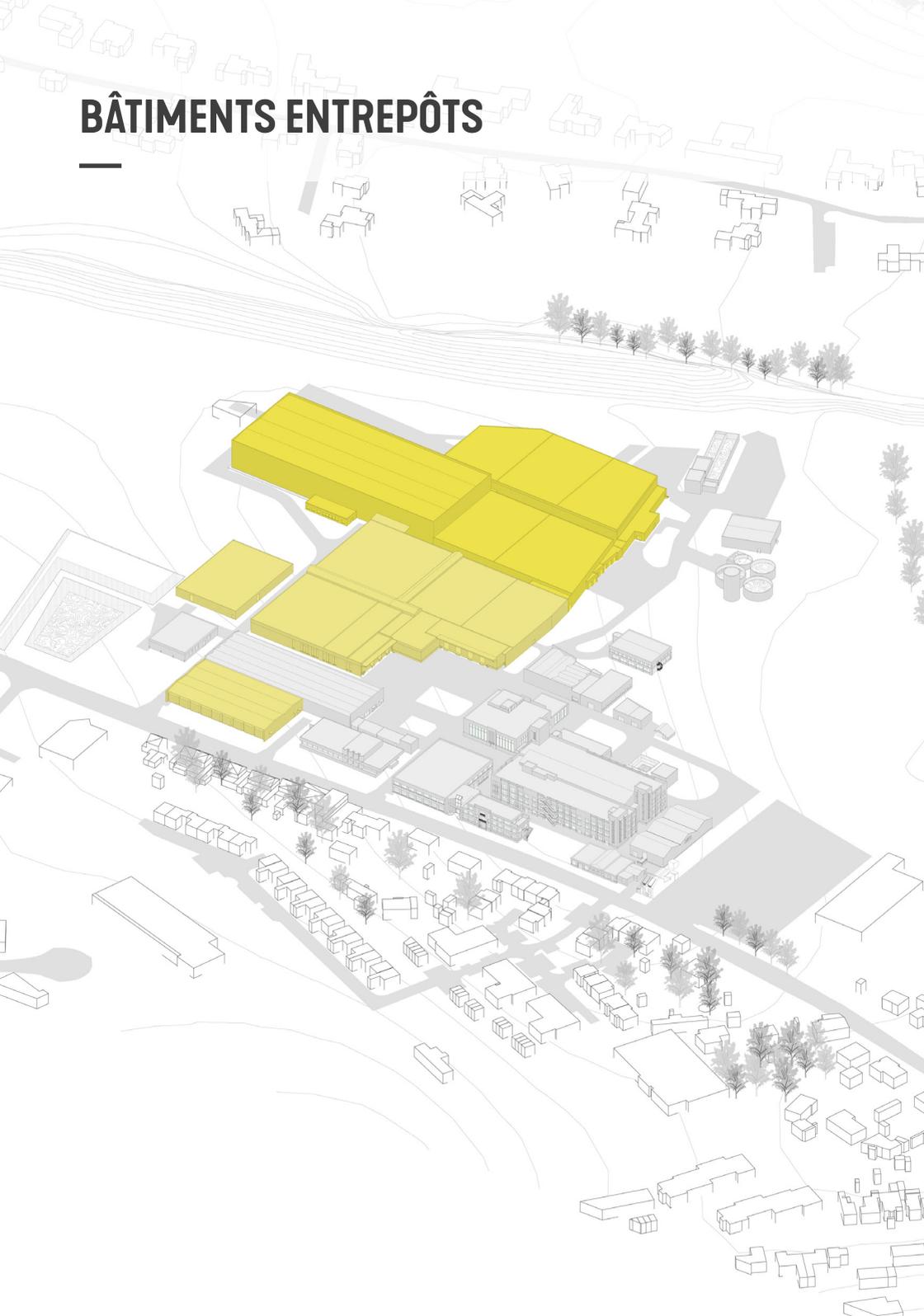


- +
- Façade sur rue
  - Grande superficie sans contraintes structurelles
  - Facilité d'occupation par un programme d'activité

- 
- 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



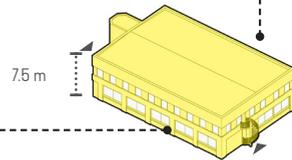
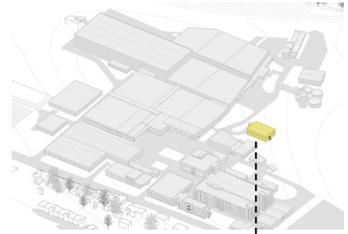
Bardage métallique noir



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 m<sup>2</sup>
- **Hauteur libre :** 6,5 m
- **Adressage :** Intérieur du site : 2 accès

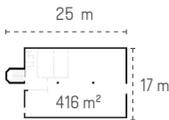
## Potentiel

### Possibilité de programmation :

- Bureaux

### Travaux :

- Isolation thermique
- Révision des menuiseries



### Adaptabilité



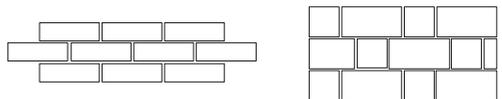
### Valeur patrimoniale



### Etat



Modénature à conserver sur les façades



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

- Excentré

# 10 - STATION D'ÉPURATION

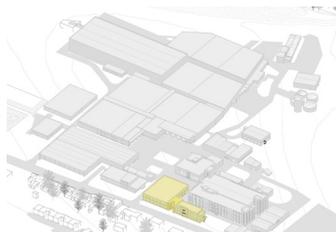


# 10 - STATION D'ÉPURATION

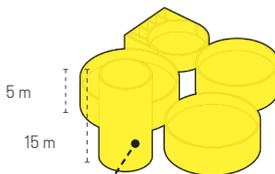
## Diagnostic

### Matérialité :

Béton



**Année :** 1998  
**Structure :** Ossature béton armé et soffite métallique  
**Matériaux :** Massif en béton armé  
**Surface totale :** 537 m<sup>2</sup>  
**Hauteur libre :** 5 - 15 m



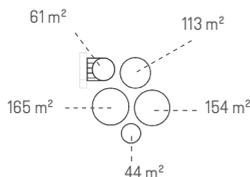
## Potentiel

### Possibilité de programmation :

- Aquaculture

### Travaux :

- Révision de la structure béton des cuves



### Adaptabilité



### Valeur patrimoniale



### Etat



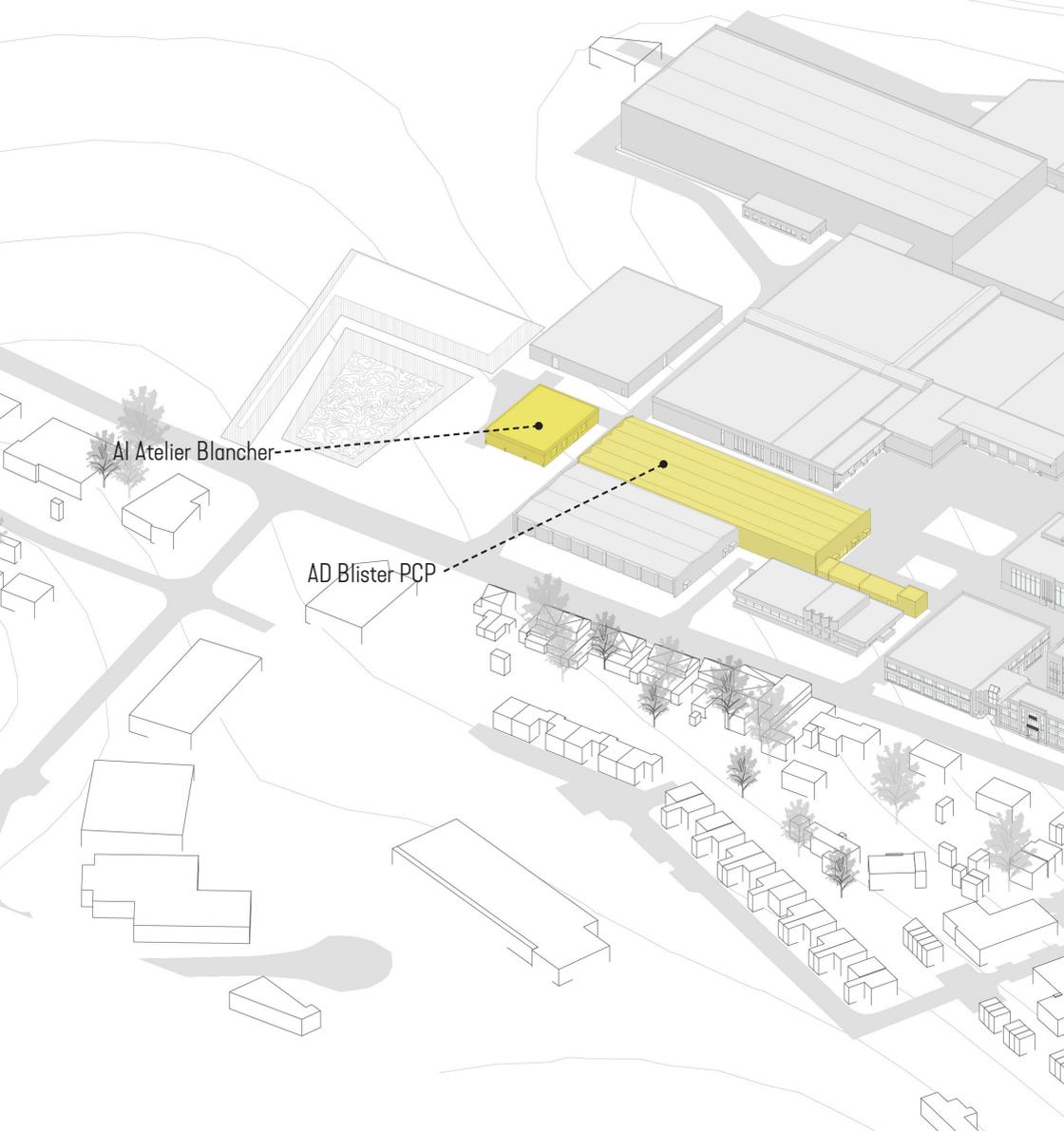
• Adapté pour des programmes liés à l'eau

• Excentré



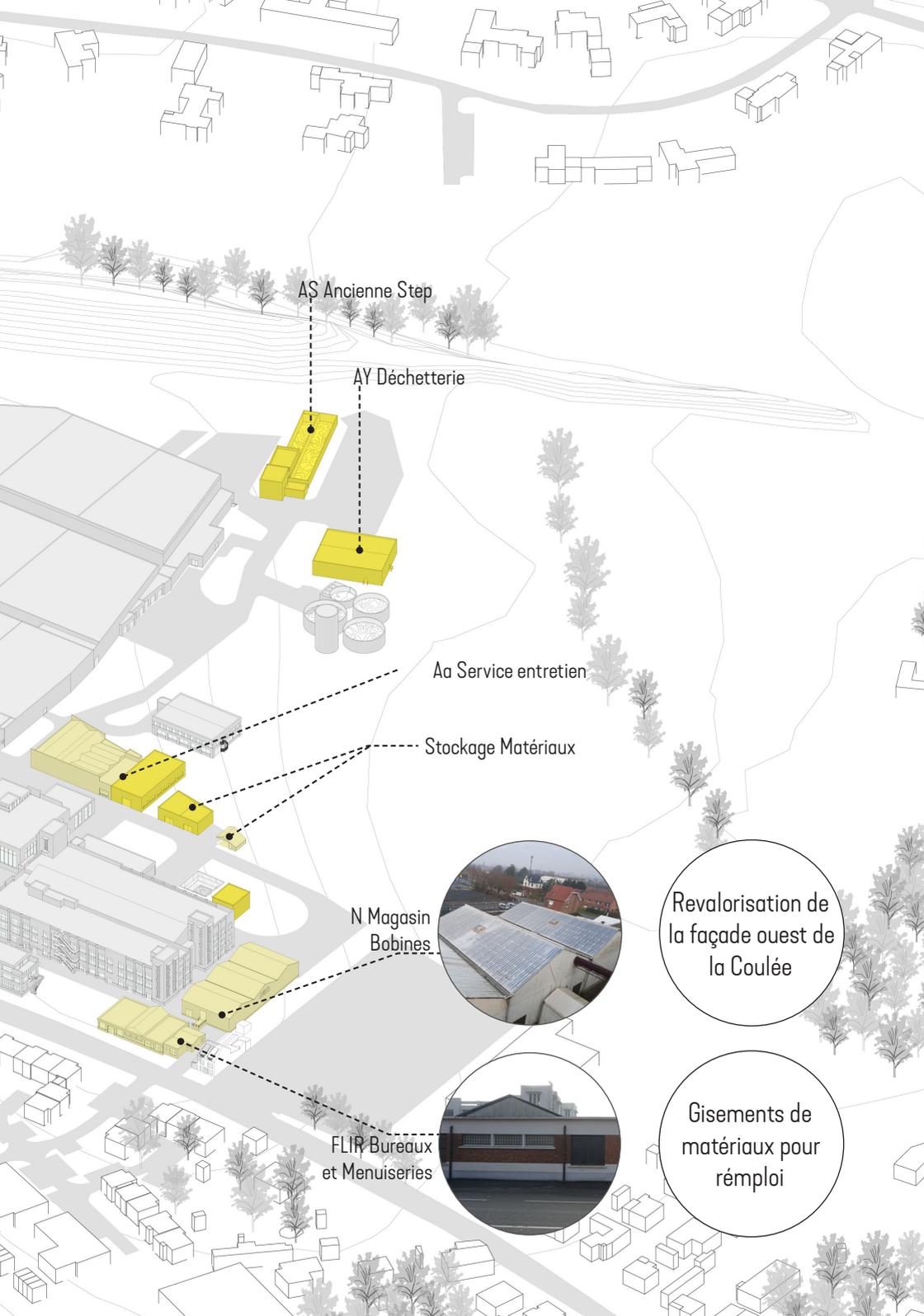
# BÂTIMENTS DE FAIBLE INTERÊT PATRIMONIAL OU À FAIBLE POTENTIEL PROGRAMMATIQUE

---



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

