

# Carnet de site

## Future zone commerciale de Quievrechain



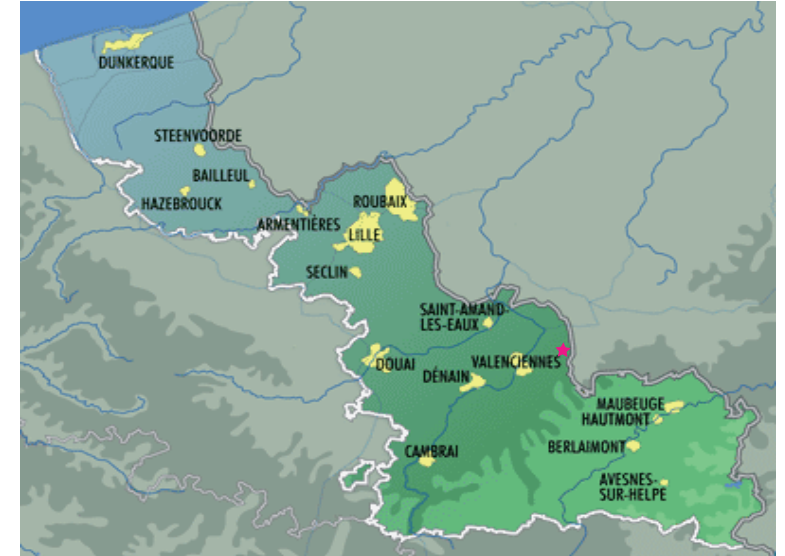
# Présentation de l'observation :

## Localisation et présentation :

L'observation porte sur un projet de centre commercial sur la commune de Quiévrecrain.

La future zone commerciale étudiée comprendra un supermarché match, un driv'in et d'autres cellules commerciales.

Quiévrecrain est une commune frontalière située dans l'agglomération de Valenciennes.



Ce support d'observation a plusieurs objectifs qui ont pour but commun de mieux connaître l'environnement commercial et de mieux l'appréhender lors d'extension ou de création de zones.

Le premier objectif est de réaliser un diagnostic de quelques centres commerciaux en périphérie des villes du territoire du nord d'après trois catégories : La périphérie métropolitaine, la périphérie des villes moyennes et enfin les centres commerciaux en zone rurale. Ce diagnostic nous a permis de définir des typologies de centres commerciaux.

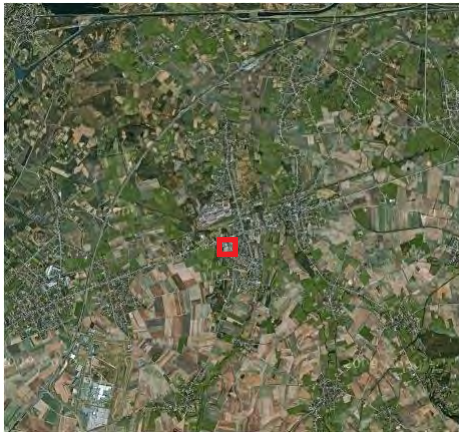
Le deuxième objectif est de comprendre les enjeux des centres commerciaux dans l'aménagement du territoire et le développement durable. Quelles sont les questions qu'il faut se poser lors de la conception d'un projet de création de zone commerciale ? Quelles sont les bonnes pratiques en matière de développement durable, de prise en compte des paysages et de l'aménagement durable à mettre en oeuvre lors d'une création ou extension de zone ?

Enfin cette étude a pour but de sensibiliser et d'informer tous les acteurs qui prennent part aux créations de zones (concepteurs des dossiers, personnes siégeant en CDAC, ...).



# La méthode de lecture :

L'observation des centres commerciaux a été réalisée selon quatre niveaux d'analyses.



Le centre commercial et le TERRITOIRE d'agglomération

Le niveau 1 présente le territoire, c'est une petite échelle qui permet de situer les centres commerciaux dans un environnement large et une organisation du territoire spécifique. Cette échelle permet de situer le projet dans un contexte urbain ou rural.



La structure de la zone commerciale

Le niveau 3 présente la structure, c'est à dire la zone commerciale en elle-même. Cette échelle nous donne des informations sur son aménagement interne, son évolution au cours du temps et sur ses potentialités d'extension.



Le centre commercial dans son SITE

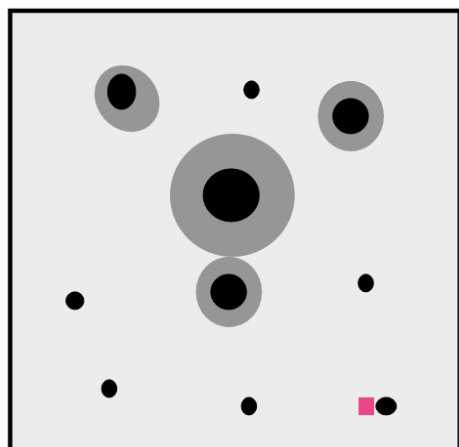
Le niveau 2 présente le site, c'est un zoom qui est réalisé et qui permet de situer le centre commercial dans le territoire. Cette échelle nous permet de comprendre la morphologie du lieu ainsi que son histoire dans le temps.



Le centre commercial comme ELEMENT

Le niveau 4 présente l'élément, les types de bâtiments qui constituent la zone commerciale. Les différents éléments présents sur la zone ne fonctionnent pas pareils et n'ont pas le même rôle. Cette échelle permet de les situer et de les identifier.

# I. Le territoire :

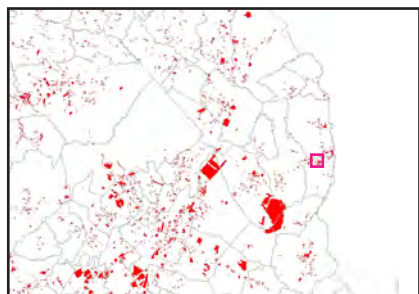


Le centre commercial de Quievrechain se trouve dans le territoire du Valenciennois accueillant 350 000 habitants et fait partie de la communauté d'agglomération de Valenciennes métropole qui compte en son sein 35 communes. Ce territoire ne prend pas en compte la zone de chalandise du centre commercial mais plutôt le territoire spatial auquel il appartient.

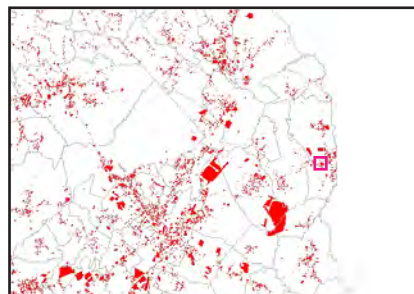
Le Valenciennois est organisé autour de la ville moyenne de Valenciennes et d'un ensemble d'autres communes plus ou moins denses réparties sur le territoire. La commune de Quievrechain est une petite commune transfrontalière au nord est de la ville moyenne en périphérie lointaine (12 km).

Ci-contre : Pictogramme représentant le territoire de ville moyenne.

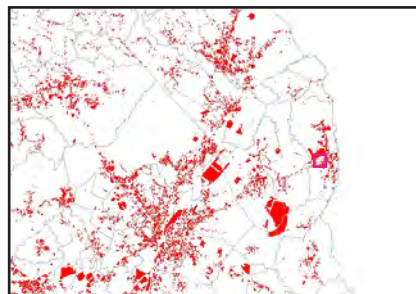
Le territoire a eu une évolution importante au cours du temps traversant cinq grandes époques :



Le Valenciennois en 1850



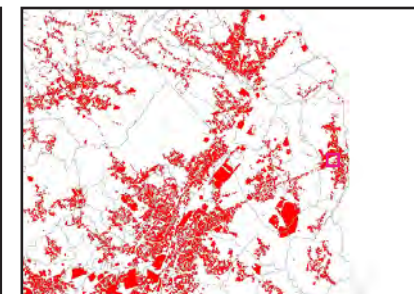
Le Valenciennois en 1900



Le Valenciennois en 1950



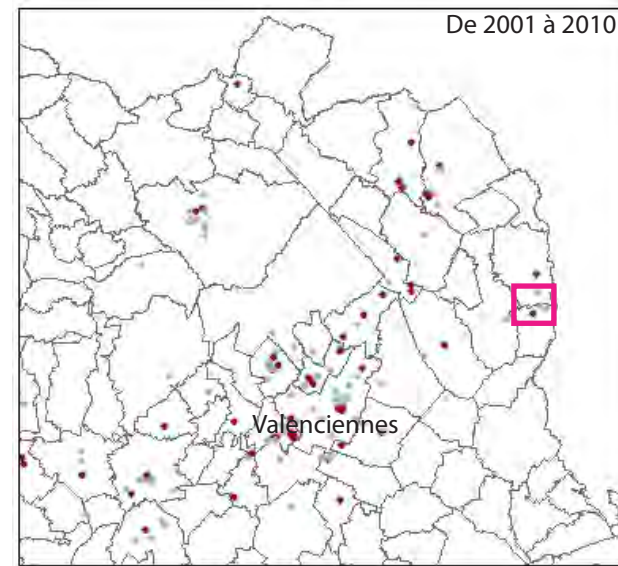
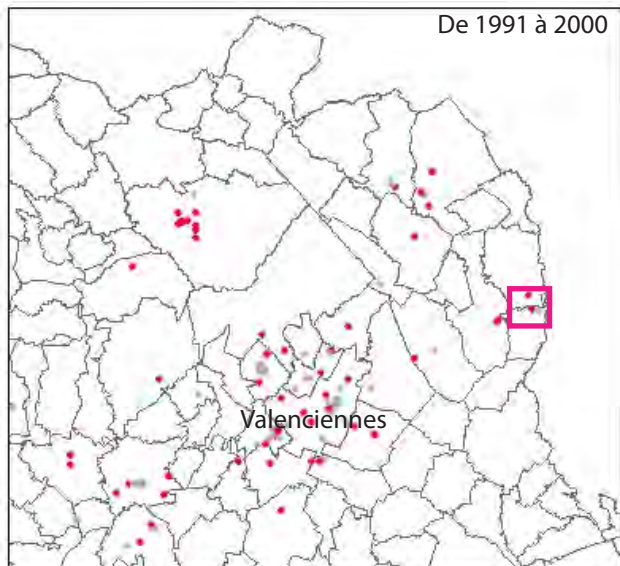
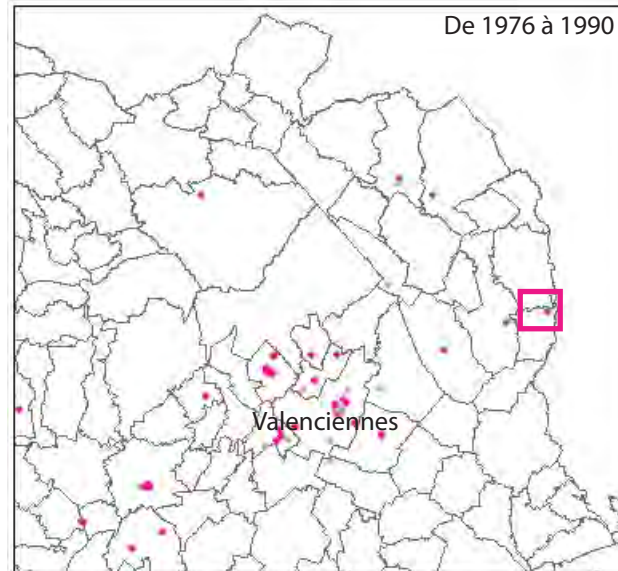
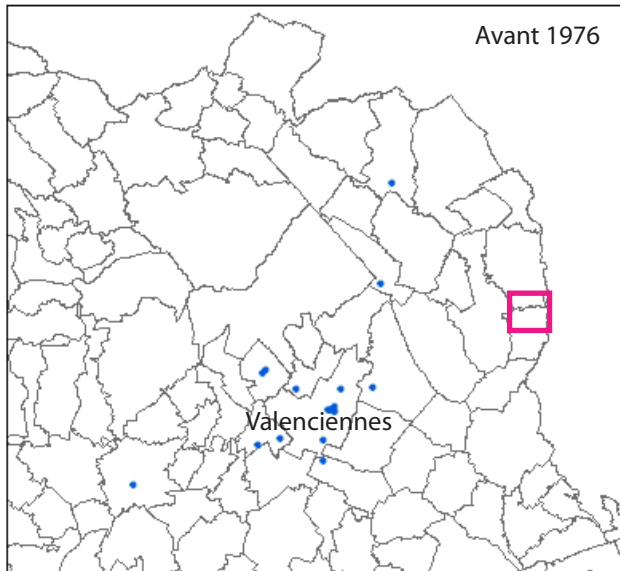
Le Valenciennois en 2000



Le Valenciennois en 2008



## Le centre commercial de Quievrechain et le commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> :



### Légende

- ◆ Commerces ouverts lors des périodes précédentes
- ◆ Avant 1976
- ◆ De 1976 à 1990
- ◆ De 1991 à 2000
- ◆ De 2001 à 2010

Avant 1976, le commerce de plus de 300m<sup>2</sup> n'était présent que dans la périphérie proche de Valenciennes, le reste du territoire étant isolé de l'offre commerciale.

Quievrechain voit apparaître le supermarché Champion (devenu Carrefour Market) en 1985 et Valenciennes augmente de façon importante son offre commerciale.

Durant les années 90 et 2000, la grande distribution s'exporte dans le reste du territoire Valenciennois ayant petit à petit le territoire. Aujourd'hui l'offre commerciale est surtout concentré autour de la ville moyenne de Valenciennes, mais avec l'intention depuis le début des années 90 de mailler le territoire.

## Au coeur du bassin minier :

Le territoire du Douaisis fait partie d'une entité plus vaste dictée par la géologie du sol et par son exploitation : Le Bassin Minier. Il s'étend de la commune d'Enguinegatte (à l'Ouest de Lens) jusqu'à Crespin (au Nord-Est de Valenciennes). Ce vaste territoire montre la puissance de l'activité minière (première source d'énergie au XIX début XXème siècle) source de richesse pour la région.

Ce site a vécu au rythme de la mine pendant plus de deux siècles d'exploitations. Les pratiques urbaines se sont calées sur ce mode vie et sont toujours présentes sur le site une vingtaine d'années plus tard devenant donc très contraignantes. En effet des quartiers miniers entiers ont été construits de façons linéaire sans centralité urbaine à coté des mines plutôt que de les installer à proximité des centres bourgs.

### Carte du bassin minier



Source : Mission Bassin Minier





Source : Mission Bassin Minier

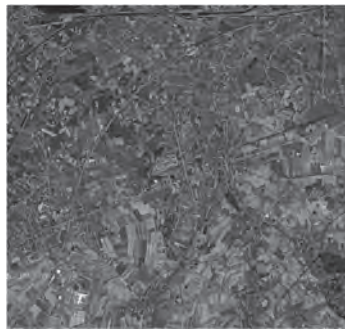


Aujourd'hui tout le bassin minier est en reconversion et doit faire face à des problèmes importants de pollution des sols, de traitements des friches minières et industrielles, mais aussi des problèmes de salubrité des logements, de manque de mobilité et donc d'attractivité du territoire pour les investisseurs. Pour s'insérer dans ce site riche en histoire, les centres commerciaux doivent s'adapter au contexte économique difficile qui découle directement de cette histoire.





## II. Le site :



Le site est composé de l'Escaut urbain et minier qui est une entité paysagère particulière. En effet, une masse bâtie continue, qui s'épaissit au niveau de Valenciennes, longe le fleuve. On retrouve aussi une urbanisation linéaire et continue le long de la D630 (Avenue Jean Jaurès) de Valenciennes à la Belgique.

De plus, le fleuve concentre des industries lourdes mais aussi des friches industrielles et minières posant de gros problèmes écologiques.

Quievrechain a la particularité d'être une commune frontalière ayant des objectifs d'aménagement avec Valenciennes mais surtout avec Quievrain (Belgique), commune accolée à celle de Quievrechain.

### Un site traversé par une voie historique :

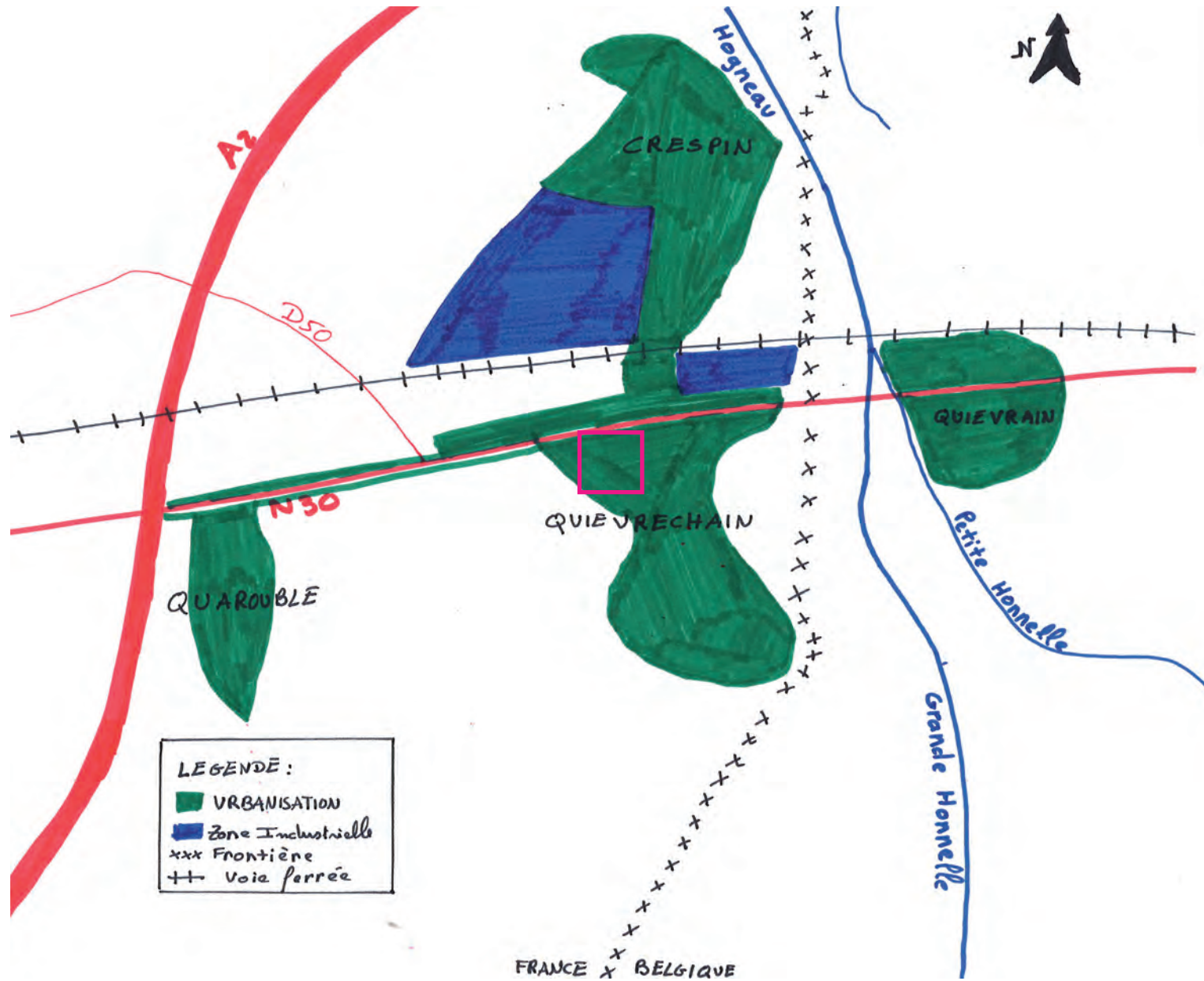
La carte de Cassini nous montre qu'au 18ème siècle, la route de Mons aujourd'hui appelée D630 existait déjà et reliait Valenciennes à Mons (Belgique). Cette voie a beaucoup d'importance car c'est un lien privilégié avec la Belgique. Cette route date de plusieurs siècles, elle était la route impériale 32 de 3ème classe qui reliait Rouen à Namur (Belgique) en 265 km.



Carte de Cassini dans les environs de Quievrechain



## Une zone transfrontalière donc stratégique :

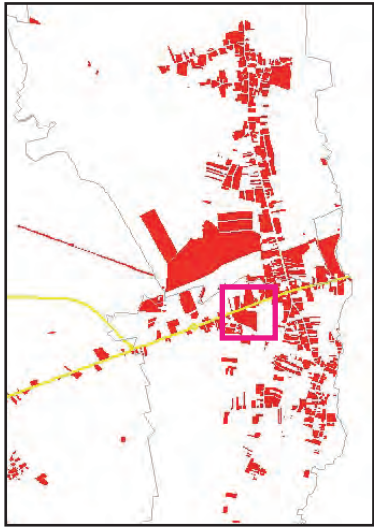


Schématisme de la structure urbaine et transfrontalière aux alentours de Quievrechain.

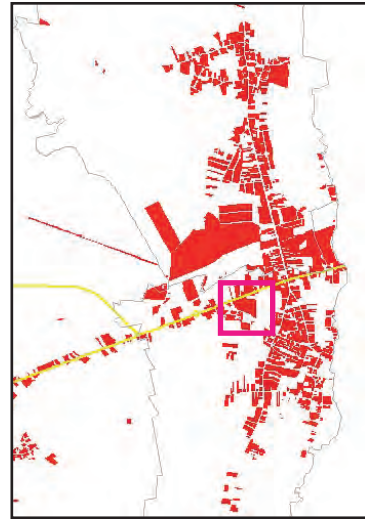
Source : Timothée HUBSCHER

Quievrechain se trouve le long de la frontière belge mais aussi le long de la Nationale 30 qui est un axe historique important faisant la liaison entre Valenciennes et Mons (Belgique). Cette zone de flux est aussi caractérisée par la voie ferrée encore utilisée par l'industriel canadien Bombardier. La situation du centre commercial (carré rose) est stratégique, car c'est une reprise de friche industrielle qui se fait dans un programme commun de reprise des friches, mené par les communes de Quievrechain et de Crespain (ANRU, lotissement,...).

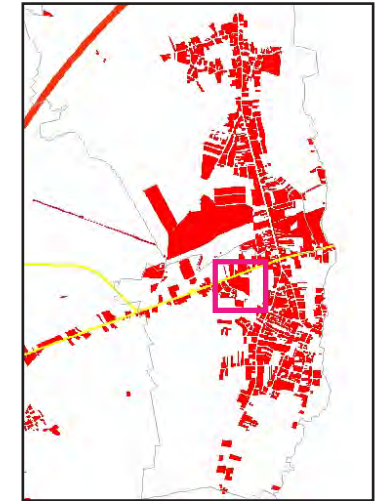
## Evolution du territoire de 1950 à nos jours :



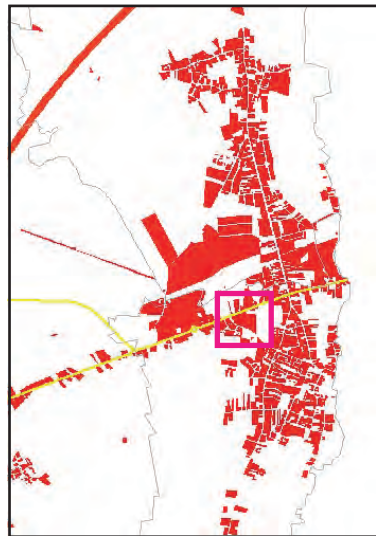
**Territoire de campagne**  
Quievrechain en 1950



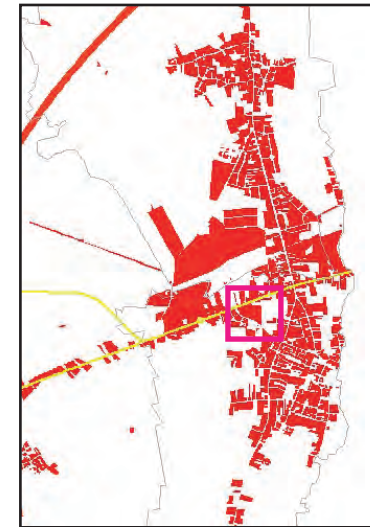
**Densification du centre  
de Quievrechain**  
Quievrechain 1970



**Ouverture de  
l'autoroute A2**  
Quievrechain 1980



**Densification industrielle**  
Quievrechain 1990



**Programmes d'habitats  
et de commerces**  
Quievrechain 2010

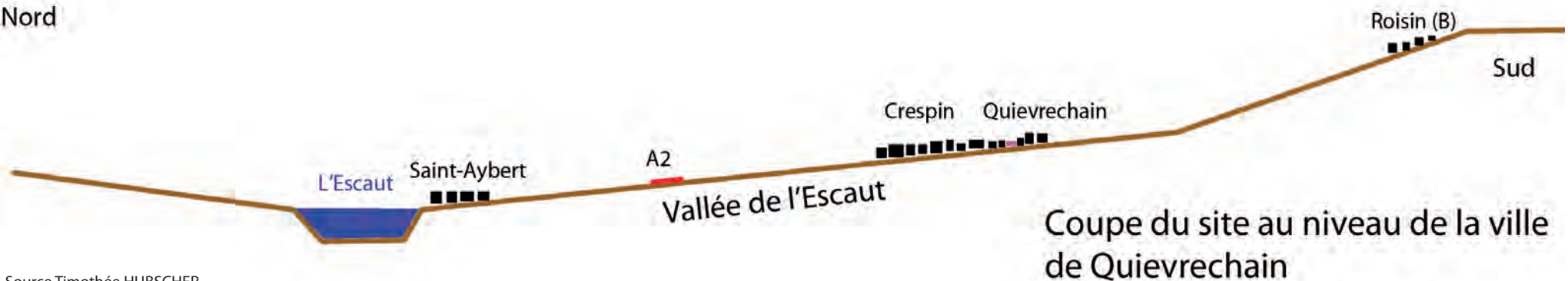




La future zone commerciale va s'installer sur une friche industrielle située dans la ville de Quievrechain. Le projet se trouve le long de la route départementale D630 (anciennement N30) qui relie Valenciennes à la Belgique. Le projet est intéressant car il ne met pas en cause l'environnement, mais au contraire il résorbe une friche industrielle en ville. La question de l'eau devra être soulevée car la pollution du sol est importante.

Photo de la friche industrielle  
Source Timothée HUBSCHER

Nord



Coupe du site au niveau de la ville de Quievrechain

Source Timothée HUBSCHER

## Analyse de la structure :

### Evolution de l'urbanisation :

En 1950, Quievrechin est un village peu dense qui est découpé en deux ; un petit centre au sud de la nationale 30 et une urbanisation de part et d'autre de la route nationale qui relie la Belgique. A cette époque l'industrie est déjà bien présente sur la commune (en 1962, la commune offre plus de 2500 emplois industriels).

En 1970, le centre de Quievrechin c'est considérablement densifié et la ville de Quievrechin prend de l'ampleur pour atteindre une population supérieure à 7000 habitants.

En 1989, Bombardier rachète l'industrie sur place et relance ce secteur d'activité sur la commune de Crespin, mais ceci n'empêche pas la population de Quievrechin de diminuer de manière importante.

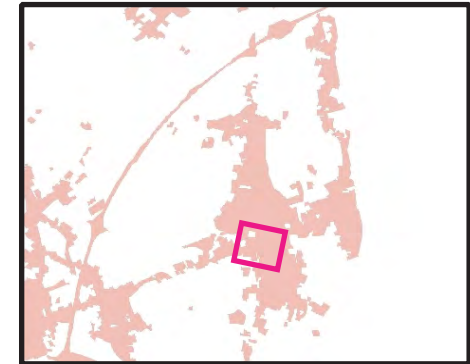
Aujourd'hui la commune a la volonté de traiter ses friches industrielles pour créer de l'habitat et des commerces afin de rendre à Quievrechain son attractivité.

### Evolution des infrastructures :

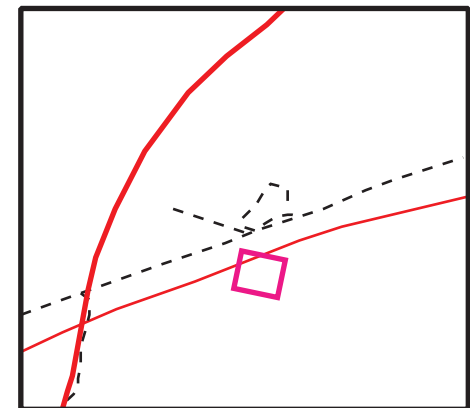
Le futur centre commercial va être installé le long de la voie impériale 32 (aujourd'hui D630 après avoir été classée N30) classée comme route impériale de 3ème classe. Cet axe reliait Rouen à La capelle (Belgique) en passant par Quievrechain.

En 1972, l'autoroute A2 est ouverte et Quievrechain perd sa fonction de barrière douanière.

Nous constatons la présence d'une voie ferrée en parallèle avec la départementale 630 qui rejoint aussi la Belgique. C'est une voie importante car elle longe le programme ANRU de la commune de Crespin. De plus le passage du Tramway reliant Valenciennes à Quievrin est étudié pour passer sur cette ancienne voie ferrée qui sert aujourd'hui en grande partie à l'industriel Bombardier pour faire du fret.



Couche Bâti en 2000



Couche Infrastructure en 2000



### Evolution de la nature :

La ville de Quievrechain est une petite ville en périphérie lointaine de Valenciennes (12km). L'impact de l'entreprise bombardier a été mineure car ils ont racheté un site industriel quant ils se sont installés. De plus l'étalement urbain de cette commune est faible . La particularité de cette structure urbaine est le mitage qui existe le long de la D630. De plus les programmes d'habitats et de commerces que mène la commune se réalisent sur des friches industrielles protégeant les paysages du parc naturel régional.



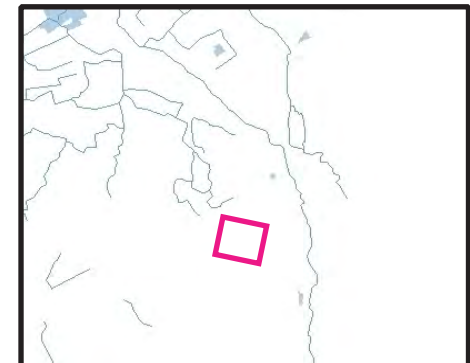
Source des photos : <http://www.annuaire-mairie.fr/ville-quievrechain.html>



Couche Nature en 2000

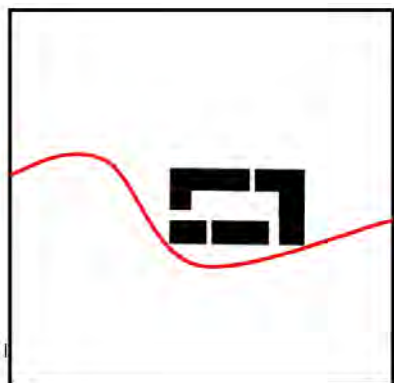
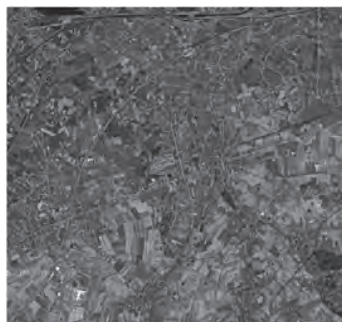
### Evolution de l'hydrographie :

Quievrechain se trouve le long de la grande Honnelle (en Belgique) Le site est assez humide car nous sommes dans la vallée de l'Escaut. La question de l'eau est importante dans ce site car avec la pollution du terrain, l'eau qui est une ressource sensible doit être protégée.



Couche Hydro en 2000

### III. La structure :



L'échelle de la structure nous permet de comprendre l'organisation de la zone commerciale. La future zone de Quievrechain est structurée sur une parcelle avec plusieurs cellules commerciales regroupées autour d'un seul parking. Le moteur de cette zone sera le supermarché Match et ce bâtiment comportera aussi une galerie commerciale avec un accès par le parking. Deux autres bâtiments composés de plusieurs cellules commerciales seront installés autour du parking tout comme un Driv'in.

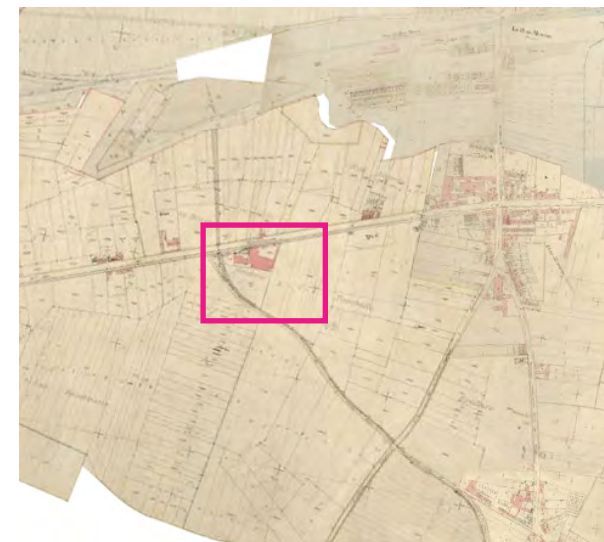
Ci-contre : Pictogramme représentant une structure regroupée.

### Un lieu industrialisé depuis plus d'un siècles :

Sur cadastre napoléonien, nous retrouvons la route de Mons et nous avons un aperçu de l'importance qu'a prit la ville de Quievrechain au cours du 19ème siècle. De plus le carrefour qui nous intéresse existe depuis le 1820 avec la rue Cronte Voye qui rejoint le centre ville. Nous voyons également que la parcelle du futur centre commercial a été urbanisée entre 1820 et 1880 et qu'elle a été un marqueur est un point de fixation pour l'installation de l'industrie et de l'urbanisation tout autour.



Cadastre napoléonien réalisé en 1820



Cadastre napoléonien réalisé en 1880



## Etat initial des lieux et projets de la mairie :



Collège



Site du programme ANRU



Avenue Jean Jaurès



Site du projet



Vue du site de la rue Cronte Voye



Belgique

Valenciennes

Centre-ville



Friche destinée à un projet d'habitat

La commune de Quievrechain possède des friches industrielles depuis une vingtaine d'années en entrée de ville. Plusieurs programmes de traitement des friches ont été à l'étude pour redonner de l'attractivité à cette petite ville de plus de 5 000 habitants. Le collège en construction a été installé le long de l'avenue Jean Jaurès (avenue historique et structurante) en face du projet de commerces. Des programmes d'habitats existent autour de ce projet et c'est donc tout naturellement que ces différentes opérations doivent concorder afin de créer une nouvelle centralité et un espace public de qualité.



## Projet présenté en CDAC :



Le projet proposé par l'aménageur en CDAC, accepté à l'unanimité pour des raisons de renouvellement urbain et de traitement des friches en entrée de ville, a tout de même soulevé plusieurs questions qui ont permis de retravailler cette esquisse et donc le permis de construire. La première question est : quelle est la destination des zones en rose dans le projet global? La réponse des aménageurs a été qu'un driv'in devrait s'installer au bord du rond point et une station de lavage derrière le magasin alors que le maire nous a répondu qu'il souhaite paysager ces zones. La deuxième question c'est portée sur le lien entre cette friches et celle qui se situe à l'Est. Et nous avons appris qu'il y avait un aménagement d'ensemble qui serait réalisé sur toute la zone. Mais qu'elles sont les liaisons entre la zone commerciale et les autres quartiers? La question se pose car le bâtiment annexe a pour effet de créer une barrière infranchissable. Le maire a organisé à l'issue de la CDAC une réunion avec tous les acteurs ainsi que l'invitation du CAUE pour exprimer les problèmes du projet et tenter d'y répondre pour redéposer un permis.



## Projet revisité après concertation :



Source : Agence MAES

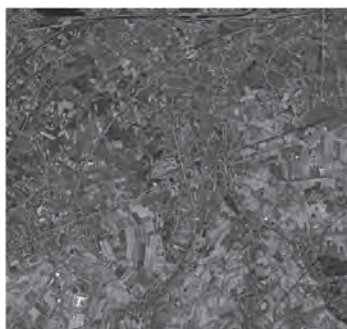
Le deuxième projet réalisé oublie la station de lavage pour paysager densément l'arrière du bâtiment match et les cellules commerciales. Ce projet découpe le bâtiment annexe en deux afin de laisser des axes au nouveau quartier en projet. De plus il intègre le driv'in tout en proposant en bordure de voie Jean Jaurès une bande de dix mètres vouée à être paysagée dans le but de masquer au maximum le parking.

Ce projet n'est pas parfait. En effet il ne structure pas l'avenue Jean Jaurès qui a sur le reste de la commune un bâti en bordure de voie. Une demande de liaisons piétonnes à l'intérieur du parking a aussi été émise afin de mieux qualifier cet espace, qui deviendra lors de l'ouverture du collège une nouvelle centralité urbaine, car il sera utilisé comme un espace public.

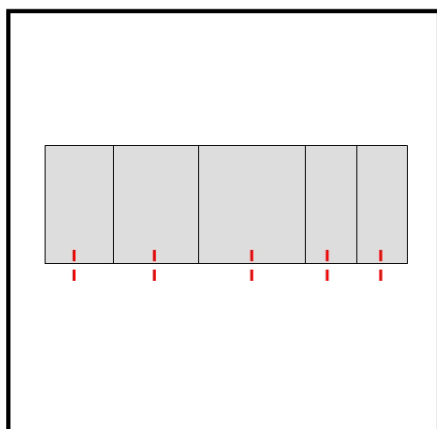
Ce projet opérationnel que le CAUE a suivi nous a prouvé que l'aménageur ne réfléchit qu'à l'échelle de la parcelle sans regarder les divers projets qui s'organisaient autour. La question des liaisons piétonnes n'avait pas été soulevée ni l'organisation globale du projet dans son environnement proche. L'aménagement n'est donc pas toujours pris en compte pas les acteurs du commerce qui ne sont pas experts sur ces questions là.



### III. L'élément :



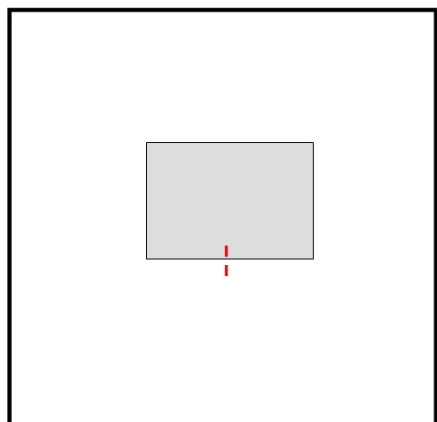
#### Des cellules commerciales regroupées :



La zone commerciale sera composée de trois bâtiments regroupant plusieurs cellules commerciales à chaque fois. Ces bâtiments seront arrangés autour d'un même parking qui sera le chemin d'accès aux cellules commerciales. L'un de ces bâtiments (le plus important) intégrera le supermarché Match. Les autres cellules commerciales seront spécialisées dans l'équipement pour la personne ou dans les loisirs.

Ci-contre : Pictogramme représentant le bâtiment regroupant plusieurs cellules commerciales.

#### Un driv'in indépendant :

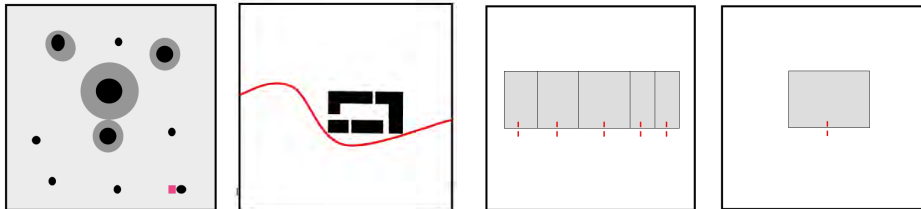


Le Driv'in sera indépendant des autres cellules commerciales du fait de son accessibilité particulière pensée pour la voiture.



# Typologies du centre commercial :

## Typologie de la zone commerciale :



Quievrechain se situe dans la lointaine périphérie de Valenciennes qui est une ville moyenne. La zone sera construite le long de l'avenue Jean Jaurès en entrée de ville. Elle sera organisée autour d'un parking commun avec plusieurs bâtiments.

## Typologie des commerces :



La zone commerciale de Quievrechain sera composée d'un supermarché Match, d'un restaurant de restauration rapide (driv'in) et de plusieurs autres cellules commerciales dont les enseignes ne sont pas connus pour le moment.

## Typologie des mobilités :



La zone commerciale de Quievrechain est surtout accessible en voiture par la D630 qui joint Valenciennes à la Belgique. Il existe une ligne de bus qui relie la ville au reste de la communauté d'agglomération. Un Tram est aujourd'hui à l'étude.