

Un nouveau quartier

dans les traces de l'ancienne abbaye

La proposition d'aménagement de l'équipe DEGW s'appuie sur le potentiel patrimonial du centre historique. Les anciens tracés du jardin potager de l'abbaye et du parcellaire servent de trame à l'aménagement du nouveau quartier. Reliée aux voies existantes, la trame viaire redessine une structure en îlots propre au centre-ville permettant d'étendre la ville dans la continuité du patrimoine existant.

La construction de logements neufs sur un périmètre plus étendu que celui de départ est suggérée par l'équipe DEGW afin de favoriser l'équilibre budgétaire de l'opération. A la différence de la recherche de financements pour la réhabilitation ponctuelle de bâtiments menée habituellement, l'équipe DEGW suggère d'adopter une approche à l'échelle de l'ensemble de la ville qui permettra de conjuguer les opérations de reconquête et de construction neuve dans un équilibre financier global.

Coût d'une réhabilitation ?

Le coût d'une réhabilitation est avant tout fonction de l'état initial du bâtiment. A titre indicatif, pour des bâtiments anciens (ici du XVIII^{ème} siècle) dont le clos et le couvert sont encore en relatif bon état, le coût de réhabilitation se situe entre 1 000 et 1 200 euros/m². Mais ce coût peut baisser de moitié pour un bâtiment plus récent dans lequel les travaux sont moins lourds.

(source: DEGW, estimations des coûts de réhabilitations, 2013)

→ Schéma d'aménagement proposé par l'équipe



Réalisation: E. Blondeel d'après l'étude Renouer par le groupement DEGW, 2013

Maison individuelle

R+1+attique*



Maison de ville

R+1+attique



Maisons-appartements

R+1+attique



Villa urbaine / Petit collectif

R+2+attique



*Rez-de-chaussée + 1 étage + étage en retrait

- Espace public
- Stationnement
- Villas urbaines
- Maisons-appartements
- Maisons de ville
- Maisons individuelles
- Béguinage
- Bâtiments réhabilités:
- 1 Presbytère > logements
- 2 Hôtel > restaurant type estaminet et vente de produits locaux, location de vélos...
- 3 Médiathèque > maison des associations
- 4 Maison non occupée > plusieurs logements
- 5 Brasserie > pôle culturel (médiathèque, office de tourisme, école de musique, espace de co-working..)

Les prochaines étapes :

Deux montages opérationnels s'offrent à la municipalité:

- la création d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) sur l'ensemble du périmètre du projet;
- ou la réalisation de chacune des opérations neuves et de réhabilitations, indépendamment les unes des autres, confiées à plusieurs opérateurs.

La ZAC aurait l'avantage de garantir la cohérence d'ensemble de l'opération, une vision à long terme via l'intervention d'un unique aménageur et d'une mission d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage). L'AMO pourrait constituer le dossier de ZAC et proposer un équilibre financier sur l'ensemble de l'opération.

Pour aller plus loin :

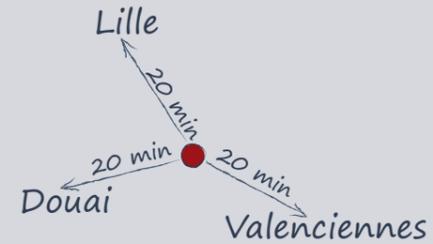
Coordonnées de la mairie de Marchiennes:
tél: 03 27 94 45 00

L'étude complète est disponible auprès d'ENRx:
tél: 03 20 12 89 12

Contact: PNR Scarpe-Escaut, tél: 03 27 19 19 70

MARCHIENNES

Une commune attractive au cœur d'une nature protégée



Située au cœur de la plaine de la Scarpe, Marchiennes détient une position attractive combinée à un cadre de vie agréable mêlant forêt et bords de rivière. Le bourg est entouré de milieux naturels protégés ou cultivés, ce qui en limite l'expansion à deux zones à urbaniser, dont une d'environ 5 ha, actuellement agricole, proche du cœur historique.

La place de l'Abbaye constitue le cœur historique du bourg et regroupe les services municipaux. Elle a perdu son dynamisme au cours du temps, la place où se concentre l'offre commerciale ayant pris le relais. Le patrimoine bâti historique qui l'entoure est aujourd'hui délaissé.

→ Structure du bourg historique et périmètres d'étude



Réalisation: E. Blondeel d'après l'étude Renouer par le groupement de DEGW, 2013

Groupement DEGW

LA COMMUNE

4 812 habitants (INSEE 2010)
2 144 ha

Bourg entouré d'espaces naturels protégés ou cultivés

EPCI : Communauté de communes Cœur d'Ostrevent :
Compétence urbanisme non-déléguée

Documents d'urbanisme: PLU, SCOT, PLH

LE SITE

Centre-bourg historique

Propriété: publique et privée

Superficie : 8 ha

Composition: bâtiments à réhabiliter et parcelles agricoles à urbaniser

Bâtiments : ensemble de bâtiments du XVIII^{ème} siècle

Centre-bourg riche de bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques



Bâtiments caractéristiques de l'architecture du centre-ville historique

- pôle commercial
- pôle de services municipaux
- emprise bâtie
- périmètre de réflexion large
- périmètre de projet



Une stratégie de renouvellement urbain à définir

Identifiée comme pôle relais dans le SCOT, Marchiennes a vocation à accueillir une population supplémentaire. Les contraintes d'urbanisation imposées par les périmètres de protection environnementale obligent donc la municipalité à faire du renouvellement urbain une priorité. Il est proposé que l'étude Renouer lui fournisse des clés de réflexion pour réemployer les bâtiments anciens délaissés, et pour définir les principes d'aménagement du secteur urbanisable en lien avec la reconquête du centre historique.

Repérer le gisement foncier : Le mandataire DEGW a élaboré une grille-type d'analyse du gisement foncier que la municipalité pourra utiliser pour mettre en place une démarche de veille foncière. Le but est de parvenir à recenser les bâtiments ou parcelles sous-occupés ou abandonnés qui, par leurs caractéristiques et leur situation, peuvent être affectés au développement et à la densification du centre-bourg. L'équipe DEGW a entrepris ce recensement et en dégage deux caractéristiques :
 - les cœurs d'îlots offrent l'opportunité de densifier le centre-bourg,
 - les grands logements anciens inoccupés ou sous-occupés peuvent être découpés en logements de plus petite taille.



Fiche d'analyse type du gisement foncier proposé par le groupement DEGW



Photo du bâtiment analysé



Situation du bâtiment analysé dans le bourg

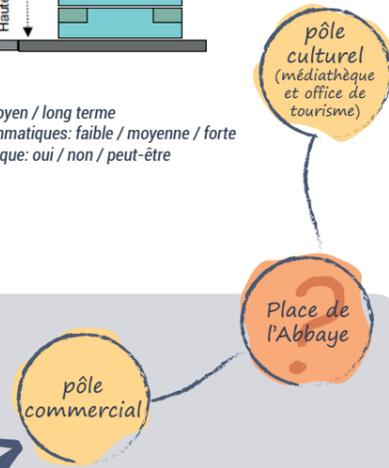
FONCIER	BÂTIMENT
REPÉRAGE : adresse: 1 place de l'abbaye PROPRIÉTÉ : • Maîtrise foncière: privée / publique • Statut: location / propriété ETAT DES LIEUX : • Taille de la parcelle • Physique (forme de la parcelle, topographie, orientation, hydrographie...) • Intégration urbaine • Présence de bâti • Emprise au sol du bâti • Occupation (friche, vacance, occupé) • Etat de conservation ENVIRONNEMENT : • Réglementation: (POS, PLU, servitudes) • (constructibilité résiduelle, servitudes diverses y compris passage d'infrastructures existantes ou projetées...) • Classement • Accessibilité et desserte: (transport en commun, maillage, stationnement...) • Risques naturels • Risques technologiques POTENTIALITÉS : • Projet: (existence de projets, état d'avancement...) • Dynamiques d'aménagement à l'échelle du périmètre élargi • Habitabilité: (proximité des équipements, des infrastructures, cadre de vie...) • Perspectives: (enjeux, contraintes, orientations)	ETATS DES LIEUX : • Date de construction : • Restructuration-rénovation : • Propriété : • Surface terrain : • Surface SHON : • Nombre d'étage : • Surface moyenne par niveau : • Hauteur sous-plafond : CARACTÉRISTIQUES URBAINES : • Architecture • Qualité patrimoniale du bâti • Intégration urbaine du bâtiment • Intégration paysagère du bâtiment • Pied de bâtiment (activités, logements) • Image ENJEUX • Mutabilité: court / moyen / long terme • Potentialités programmatiques: faible / moyenne / forte • Implantation stratégique: oui / non / peut-être

Le centre historique au cœur des enjeux de développement du bourg

La place de l'Abbaye est aujourd'hui un secteur peu dynamique du bourg, pourtant porteur de son identité historique. Située à l'interface entre le pôle commercial (place Charles de Gaulle), l'école primaire, et un futur pôle culturel qui sera créé au Nord de la place, elle est au cœur d'une réflexion globale à mener sur le centre-bourg.



Une vue de la place de l'Abbaye



Les bâtiments qui l'entourent datent pour la plupart du XVIIIème siècle, le centre-ville historique est d'ailleurs riche de bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Aujourd'hui sous-exploités et en mal de vocation, ils doivent être réinvestis pour être sauvés et redynamiser la place. L'accessibilité piétonne et automobile du secteur doit également être repensée afin d'améliorer la circulation à l'échelle du centre-bourg. Le secteur urbanisable adjacent offre l'opportunité de développer un nouveau quartier qui sera le support de la revitalisation du secteur.



La porte de Marchiennes, ancienne entrée de l'abbaye

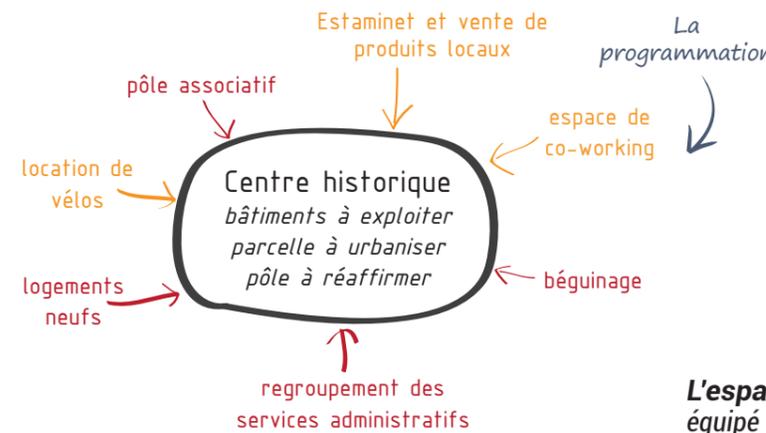
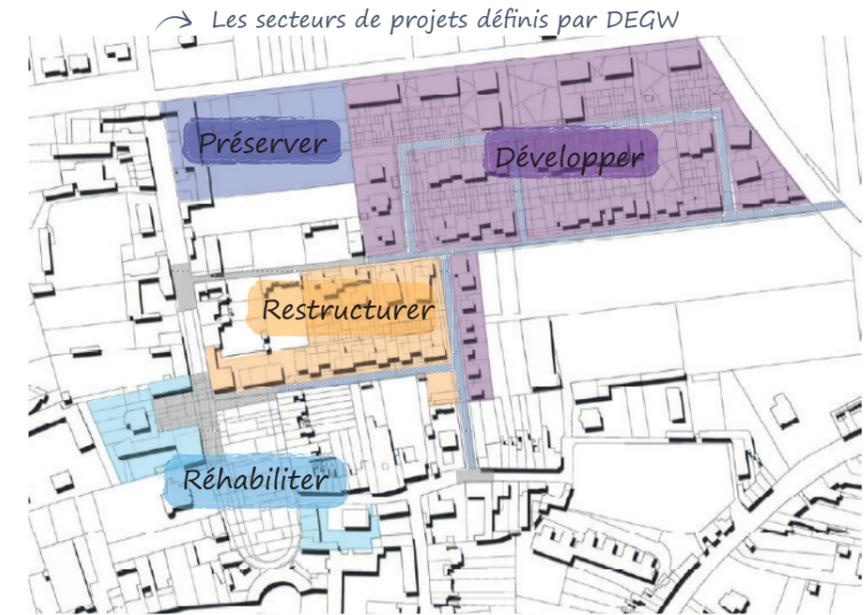


L'ancien presbytère de l'abbaye

L'hôtel de l'abbaye



Le pavillon



○ Bâti à valoriser
 → Activités envisagées par la municipalité
 → Activités additionnelles proposées par l'équipe
 Réalisation: E. Blondeel d'après l'étude du mandataire DEGW, 2013

Articuler centre-ville et nouveau quartier

Face à ces enjeux, l'équipe DEGW a identifié quatre secteurs de projet :
 - Réhabiliter : les bâtiments entourant la place en leur affectant des fonctions complémentaires à celles existantes, axées sur des services et équipements dédiés à la population. L'équipe propose la création d'un espace multi-services et d'un espace de co-working;
 - Restructurer : l'îlot à l'interface entre la place et la parcelle urbanisable pour créer une continuité et le densifier;
 - Développer : un nouveau quartier sur le secteur urbanisable en introduisant de nouvelles typologies de logement adaptées au caractère dense du centre-bourg et répondant aux besoins de la population;
 - Préserver : un espace jardin cultivé à l'emplacement de l'ancien jardin de l'abbaye.
 L'objectif est de créer un pôle urbain qui améliore la cohérence globale du centre-bourg et diversifie l'offre d'activités et de logements existante.

L'espace de co-working : C'est un espace de travail équipé (connexion internet, salles de réunion, ...) partagé par des travailleurs indépendants. Cela répond à un problème de mobilité domicile-travail, tout en créant un réseau entre les travailleurs, favorable à l'échange et à l'enrichissement mutuel.