



## SYNDICAT MIXTE PAYS COEUR DE FLANDRE

Mission d'accompagnement et de conseils  
pour un urbanisme de qualité

Décembre 2014



Europese Unie - Europees  
Fonds voor Regionale  
Ontwikkeling

Union européenne - Fonds  
Européen de  
Développement Régional



## Dossier de synthèse des missions sur le traitement des friches

Atelier de Paysage  
Violaine MUSSAULT  
21 rue du Maire André  
59000 LILLE  
T 06 86 51 53 59

Ad'AUC  
Ludovic DURIEUX  
130 rue des Coquelicots  
59000 LILLE  
T 03 20 37 03 81



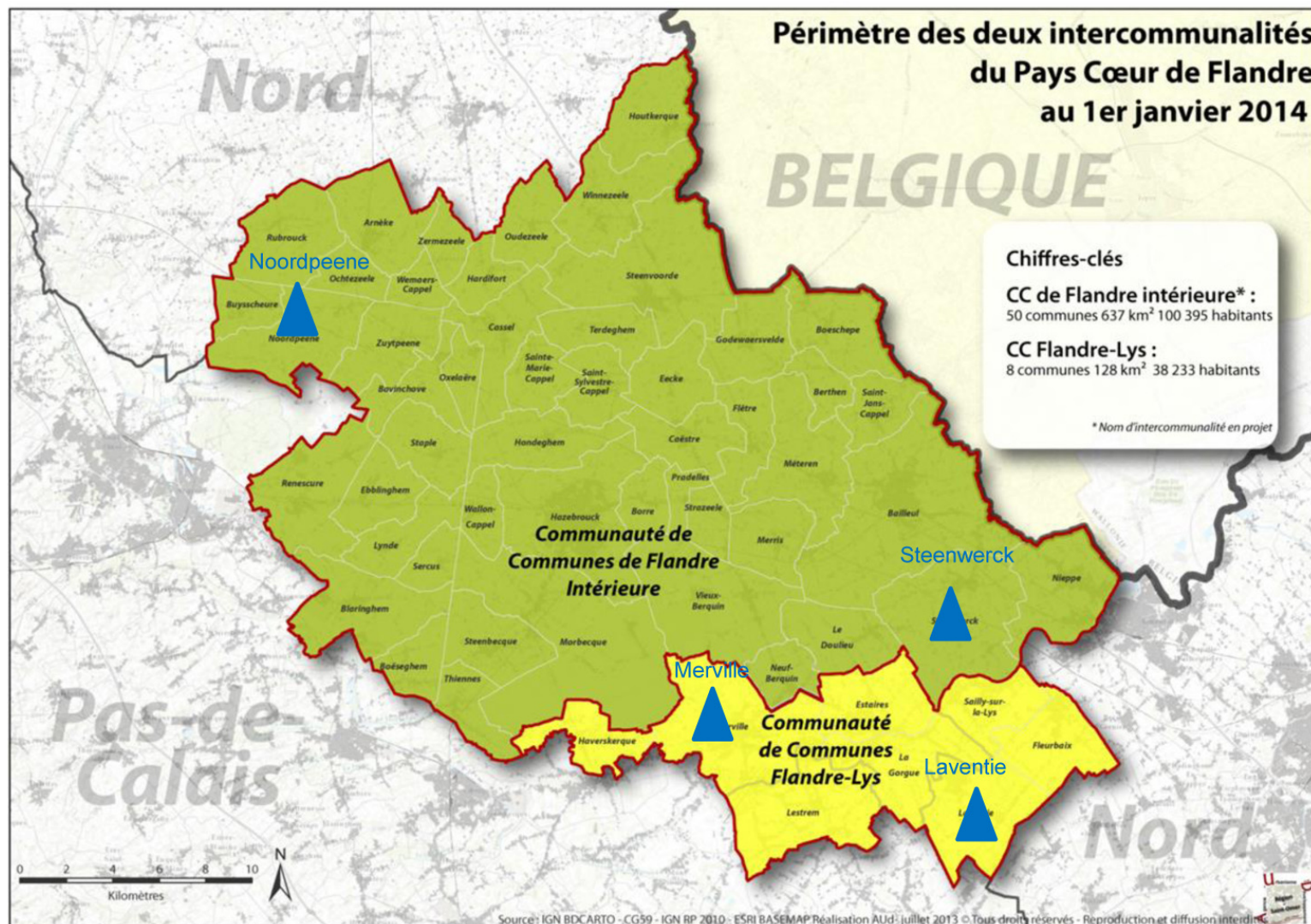
## 1 - LA PRÉSENTATION DES SITES

La mission porte sur quatre sites, répartis sur l'ensemble du Pays Coeur de Flandre :

- les deux manoirs et la zone 1AU située à l'Est à Laventie,
- le moulin Hennion à Merville,
- le positionnement des nouveaux équipements et la zone 1AU à Noordpeene,
- la friche horticole «Dutrie» et la zone 1AU à Steenwerck.

La synthèse de ces missions prend la forme de deux documents distincts qui traitent :

- pour le premier, de la méthode mise en oeuvre pour traiter les friches de Laventie, Merville et Steenwerck à travers l'exemple détaillé de Merville,
- pour le second, de la méthode mise en oeuvre pour organiser le développement des zones à urbaniser de Laventie, Noordpeene et Steenwerck, à travers l'exemple détaillé de Steenwerck.

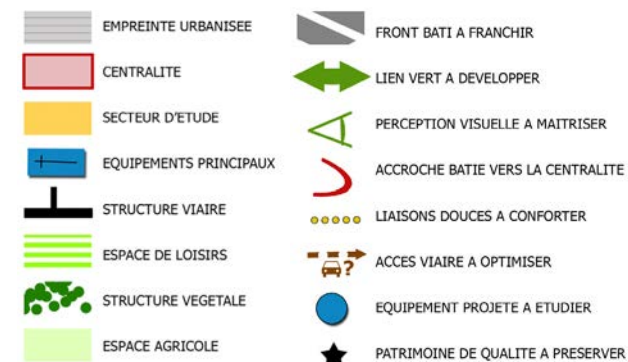


## 1 - LA PRÉSENTATION DES SITES SUR LE TRAITEMENT DES FRICHES

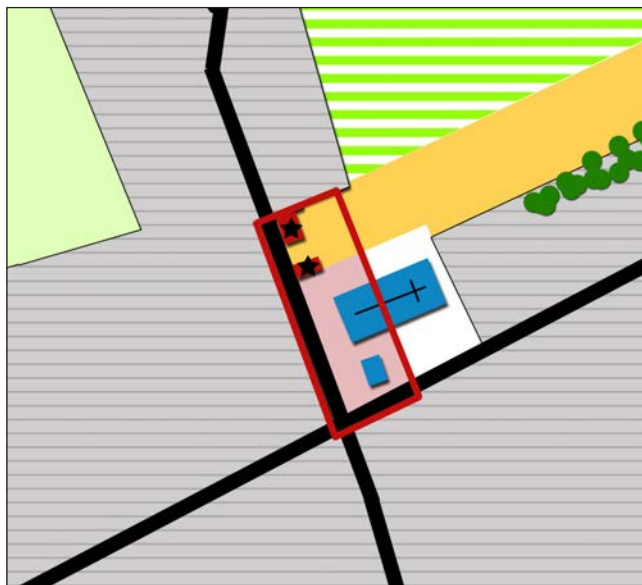
Les missions de Merville et de Laventie, questionnent la programmation de bâtiments architecturaux de forte qualité patrimoniale :

- Sur la commune de Merville, un ensemble de bâtiment industriel (ancienne minoterie) en friche, en position privilégiée sur le canal de la Lys.
- Sur la commune de Laventie, deux manoirs appartenant à la commune, en bon état général, et en position privilégiée sur la place centrale.

La mission de Steenwerck porte également en partie sur une friche horticole qui ne comporte plus aucun bâtiment.



Laventie



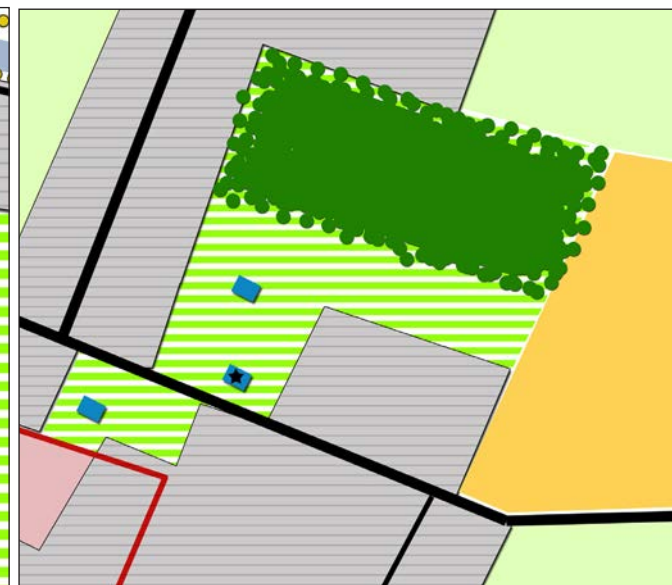
Quel programme pour ces deux manoirs au caractère patrimonial exceptionnel et participant à la centralité de la commune ?

Merville



Quel programme pour cet imposant bâtiment, repère et symbolique en front de Lys ?

Steenwerck



Quelle vocation pour ce bois, ces clairières, ces grands espaces ouverts et ces murs de clôtures ?



## 2 - LA MÉTHODOLOGIE GÉNÉRALE

- 1 - La lecture partagée du site pour commencer à échanger sur le terrain ...



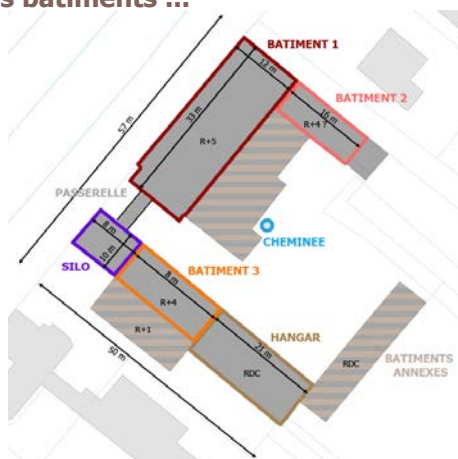
- 2 - Le diagnostic-bilan paysager et urbain pour comprendre le rôle de ce bâtiment dans la ville ...



- 3 - Les recherches historiques pour connaître l'évolution du site et retrouver les images de son état d'origine ...



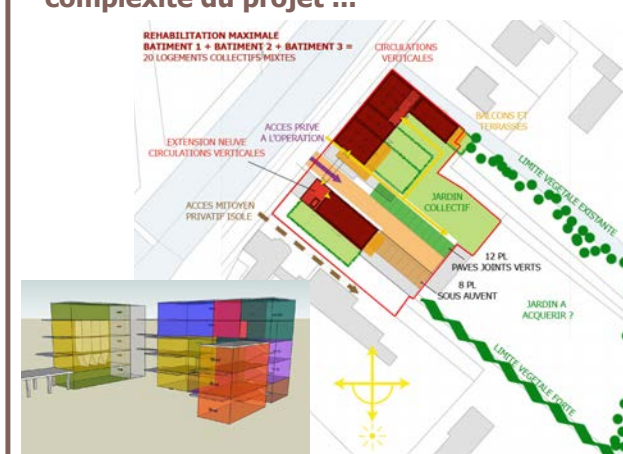
- 4 - Le relevé architectural et sanitaire pour connaître les surfaces et l'état visuel des bâtiments ...



- 5 - Les scenarios programmatiques pour tester les capacités et les différentes vocations possibles ...



- 6 - Les plans schématiques et la modélisation 3D pour comprendre la complexité du projet ...



### 3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE MERVILLE

#### 3.1 La lecture partagée du site

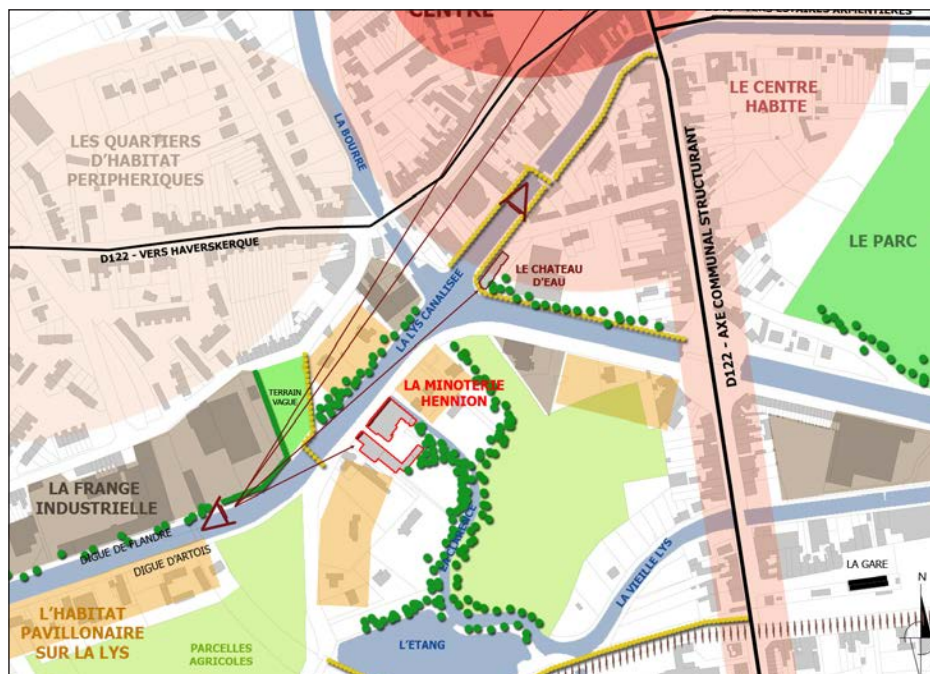


Cette étape consiste à organiser une première réunion d'échanges entre les élus, les techniciens et les membres de l'équipe pour partager le vécu quotidien de la maîtrise d'ouvrage et le regard neuf de la maîtrise d'oeuvre.



### 3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE MERVILLE

#### 3.2 Le diagnostic-bilan paysager et urbain

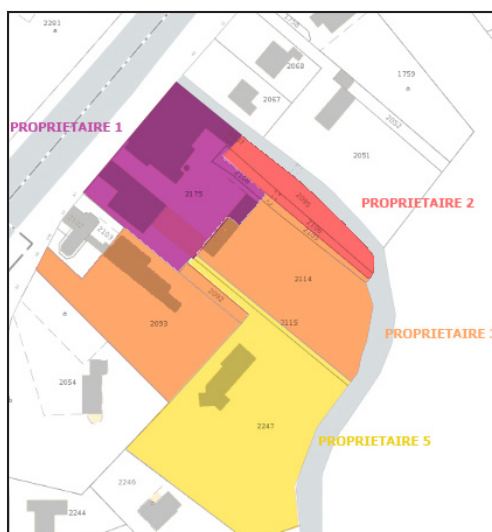


##### Les enjeux :

- une situation privilégiée sur le canal de la Lys et tout proche du centre ville,
- une silhouette bâtie imposante, et symbole du passé industriel de la ville, dont la structure principale est en bon état,
- une relation à l'eau sur 3 côtés ! (la Lys et la Clarence, et le grand étang juste à l'arrière du site).

##### Les points de vigilance :

- la parcelle est en zone bleue du PPRI de la Lys ...
- les propriétés foncières sont imbriquées.



##### Un bâtiment repère et symbolique dans la ville ...



Quelle programme pour cet ensemble de qualité, à la situation géographique exceptionnelle, et symbole du passé industriel de la ville ?

##### Une organisation en U et des volumes favorisant la réhabilitation en logements ...



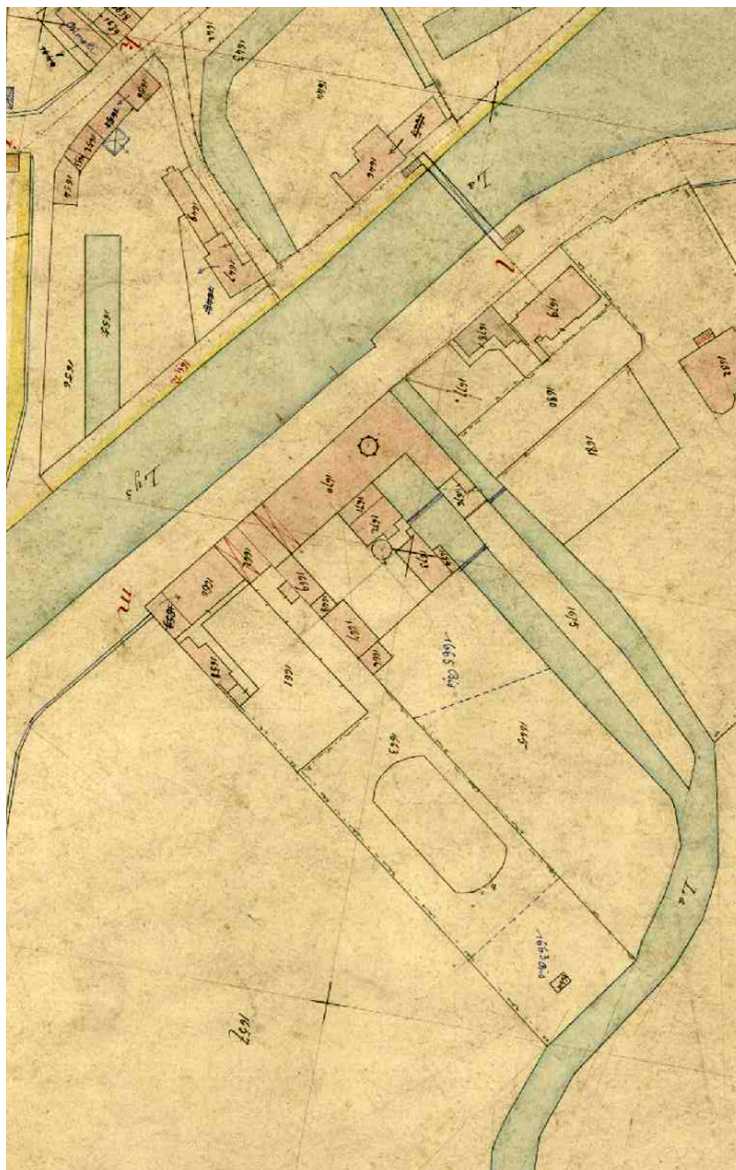
Quelles typologies de logements et quel portage pour réhabiliter un tel bâtiment ?



### 3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE MERVILLE

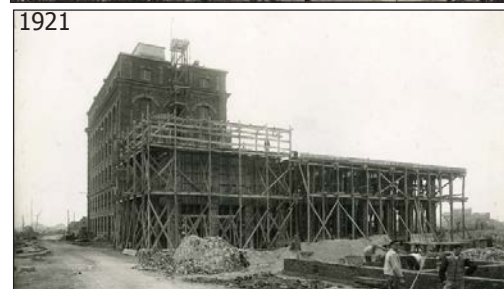
#### 3.3 Les recherches historiques

Plan 1890 - zoom



#### Archives Départementales du Nord :

- dossier de Dommages de guerre : 10 R 5020



Les recherches historiques visent à comprendre les différentes étapes de construction du site. Elles visent également à inventorier les usages successifs pour mesurer un éventuel risque de pollution.

Elles permettent également de retrouver les traces d'un état d'origine pouvant influencer les propositions constructives de réhabilitation.

#### Cité de l'Architecture et du Patrimoine à Paris :

- inventaire Hennebique BAH 17 1920 09191





### 3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE MERVILLE

#### 3.4 Le relevé architectural et sanitaire

##### BATIMENT 1

Emprise au sol : 390 m<sup>2</sup>

390 x 6 niveaux = 2 340 m<sup>2</sup>



##### BATIMENT 2

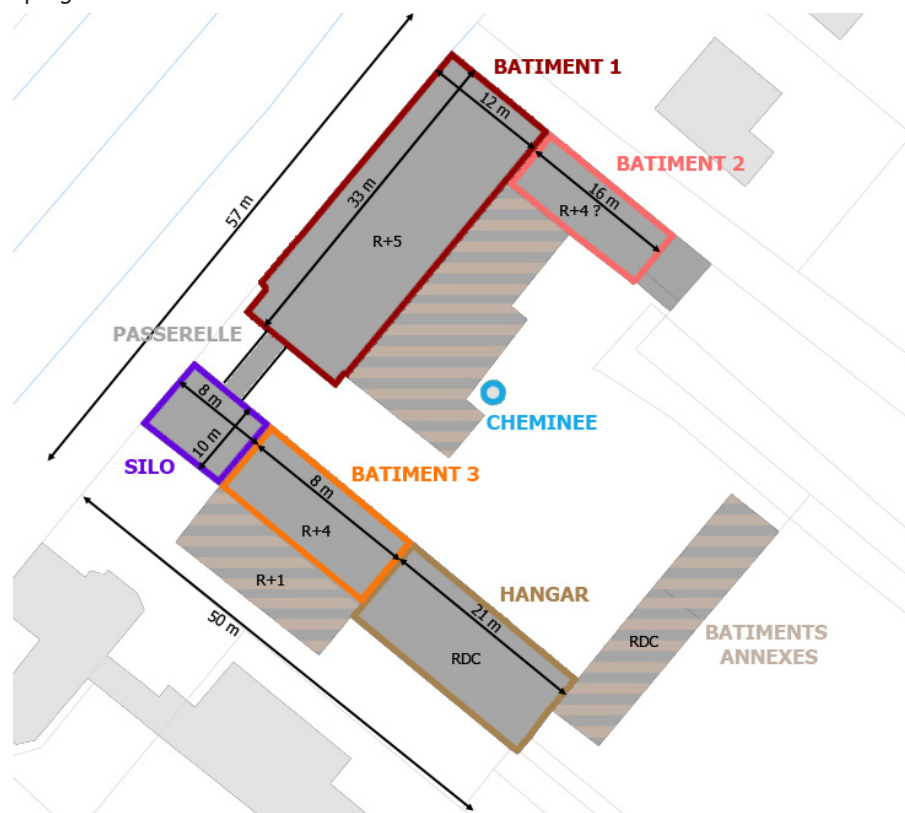
Emprise au sol : 100 m<sup>2</sup>

100 x 3 niveaux = 300 m<sup>2</sup>



Le relevé architectural cherche à inventorier toutes les surfaces disponibles à exploiter ou au contraire à démolir.

Le relevé sanitaire, limité à l'examen visuel, permet de se forger une première idée sur l'état du bâtiment et également de lister les investigations complémentaires à programmer.



##### BATIMENT 1 + BATIMENT 2 + BATIMENT 3 =

3 340 m<sup>2</sup> de surface brute

- 15% murs + isolation (500 m<sup>2</sup>)

- 10% circulation (334 m<sup>2</sup>)

- 5% locaux techniques (168 m<sup>2</sup>)

= 2 340 m<sup>2</sup> surface de plancher, soit entre 20 et 30 logements dans l'hypothèse d'une réhabilitation maximale.

##### BATIMENT 3

Emprise au sol : 140 m<sup>2</sup>

140 x 5 niveaux = 700 m<sup>2</sup>



##### BATIMENT SILO

Emprise au sol : 80 m<sup>2</sup>

80 x 5 niveaux = 400 m<sup>2</sup>





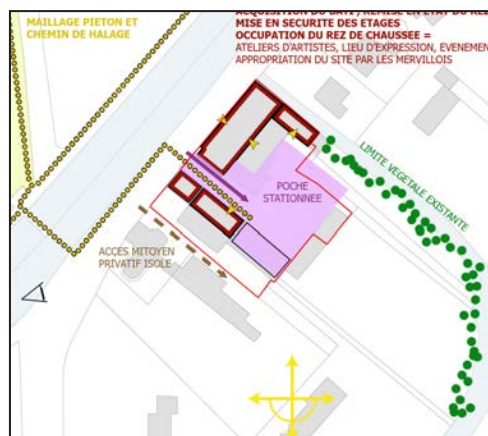
### 3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE MERVILLE

#### 3.5 Les scenarios programmatiques

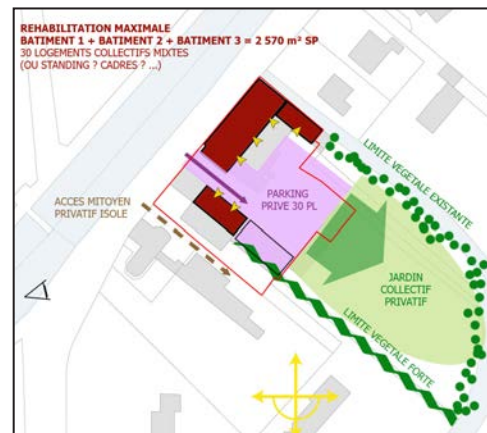
A partir d'une approche socio-démographique permettant de faire émerger les principaux besoins en matière d'habitat, d'équipements et d'activité, les scenarios programmatiques confrontent l'adéquation de ces besoins avec les surfaces disponibles et l'ensemble des contraintes du site (pollution, risques, état, structure, réglementation du PLU ...).

Cette étape fait l'objet d'un choix de la maîtrise d'ouvrage permettant d'amorcer la phase de proposition.

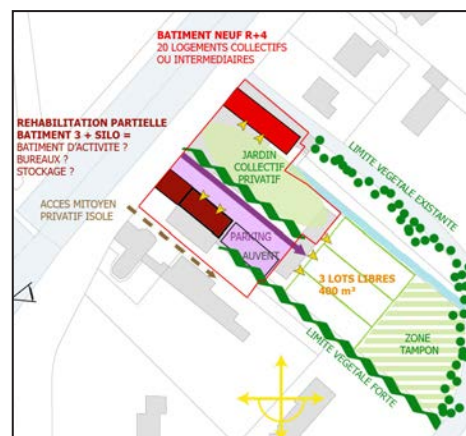
La minoterie valorisée en attente d'un projet global



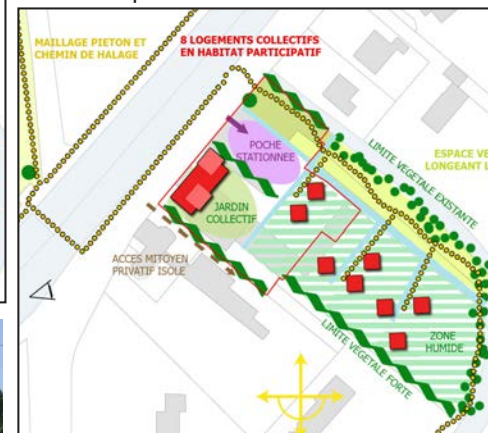
La minoterie réhabilitée totalement, en équipement ou en logements



La minoterie réhabilitée partiellement et complétée par un programme neuf



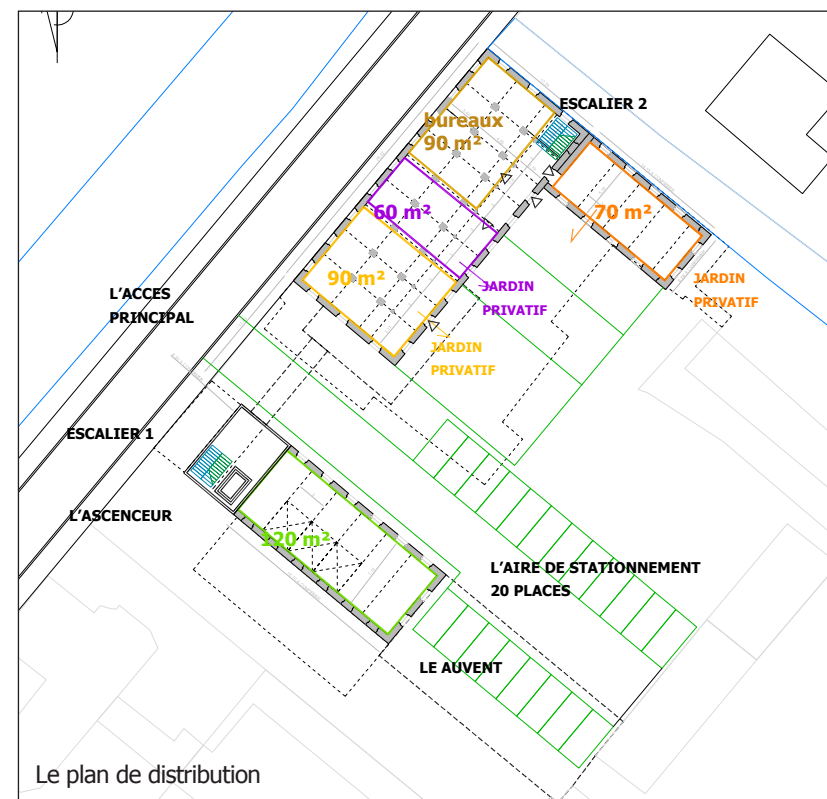
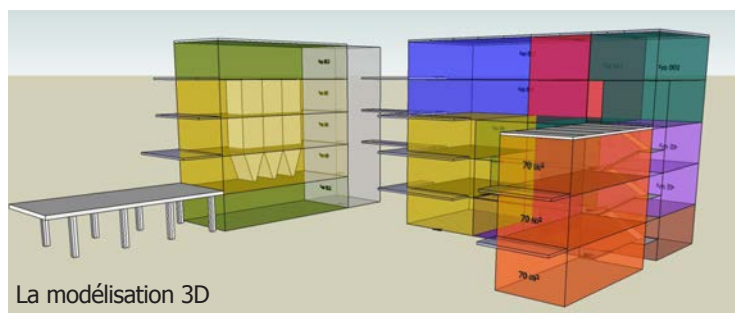
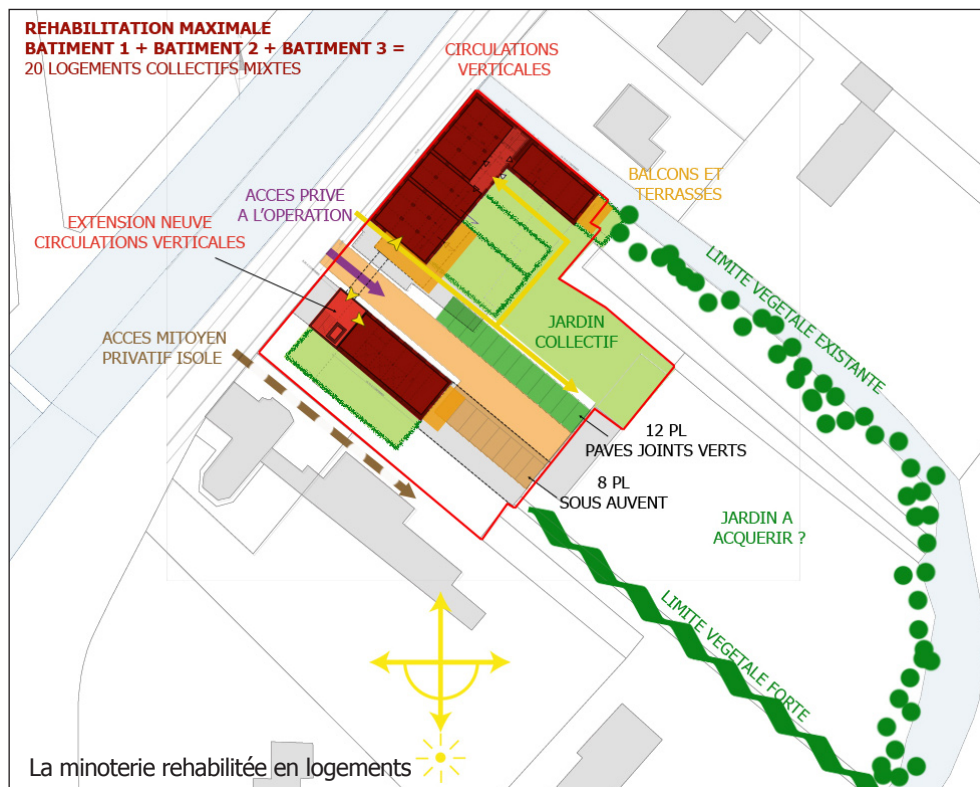
La minoterie déconstruite au profit d'une nouvelle opération de logements compatible avec le risque inondation



### 3 - L'EXEMPLE DÉTAILLÉ DE LA MISSION SUR LA COMMUNE DE MERVILLE

#### 3.6 Les plans schématiques et la modélisation 3D

A partir du choix programmatique opéré par la maîtrise d'ouvrage, les propositions d'aménagement peuvent être détaillées sous la forme de schémas de distribution, d'organigramme des fonctions et de modélisation 3D permettant de comprendre toute la complexité de ce type de projet !



La répartition des logements et l'état projeté





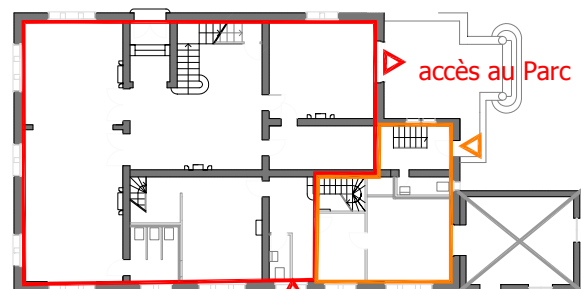
## 4 - LA SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS

### Laventie

L'état existant

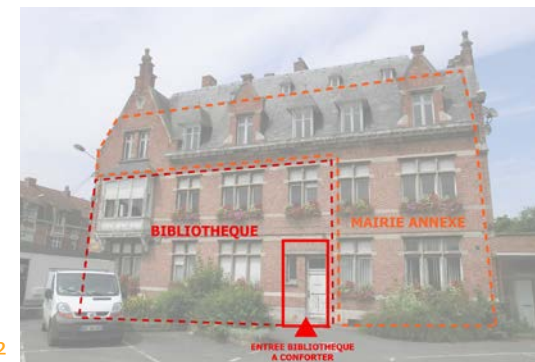


Le Rez de Chaussée



BIBLIOTHEQUE = 360m<sup>2</sup> / MAIRIE ANNEXE = 380m<sup>2</sup>

L'organisation projetée

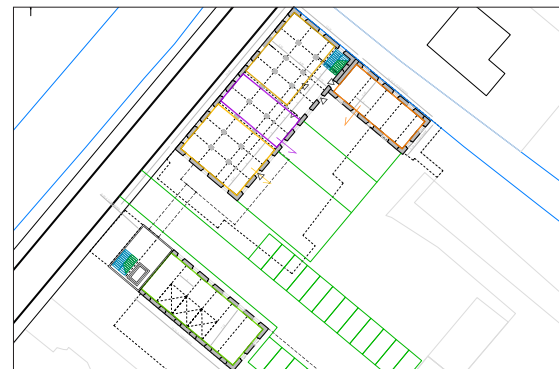


### Merville

L'état existant



Le Rez de Chaussée



L'organisation projetée



### Steenwerck

L'état existant



Le plan masse



L'image de référence

