

Centre Ville d'Arques

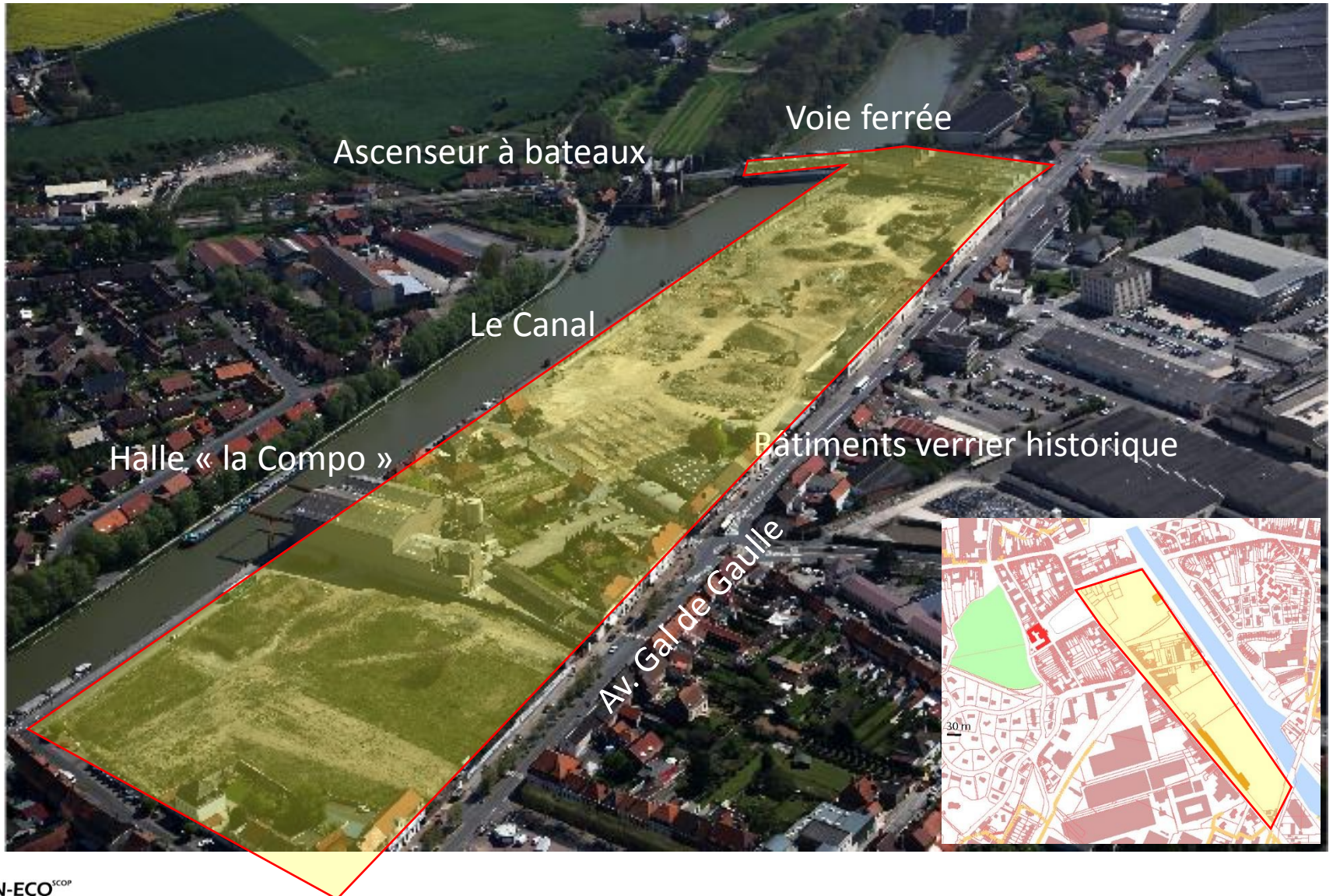
Réunion publique

17/12/2015



AGENCE
D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT
Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure

Site du projet



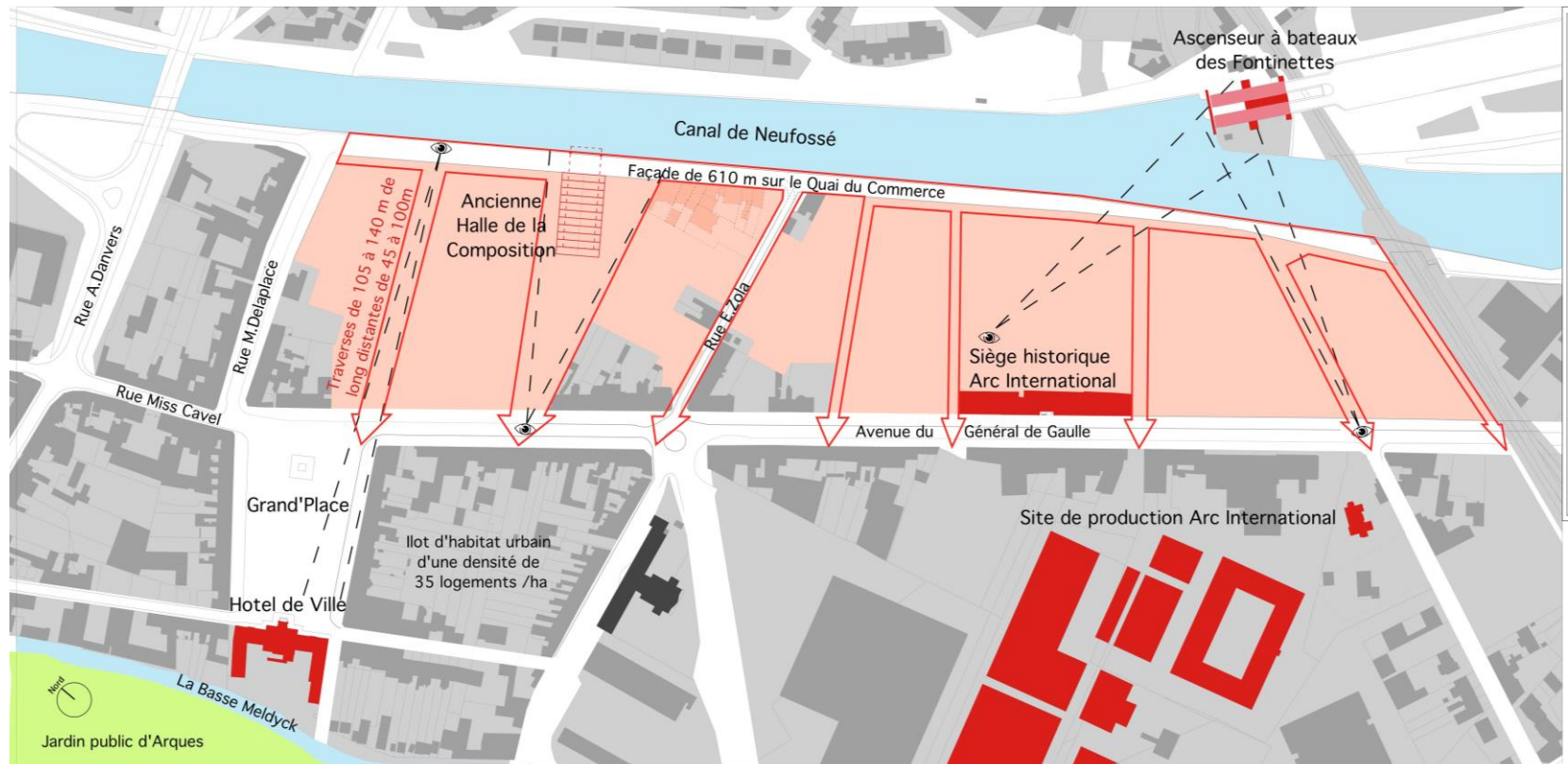
Concertation

- Au cours de 6 ateliers de concertation, le groupe a très en amont :
 - réfléchi sur le territoire et le projet,
 - appris à concevoir un écoquartier,
 - et défini les grandes orientations.
- Une des étapes a été d'organiser le bâti sur les passerelles



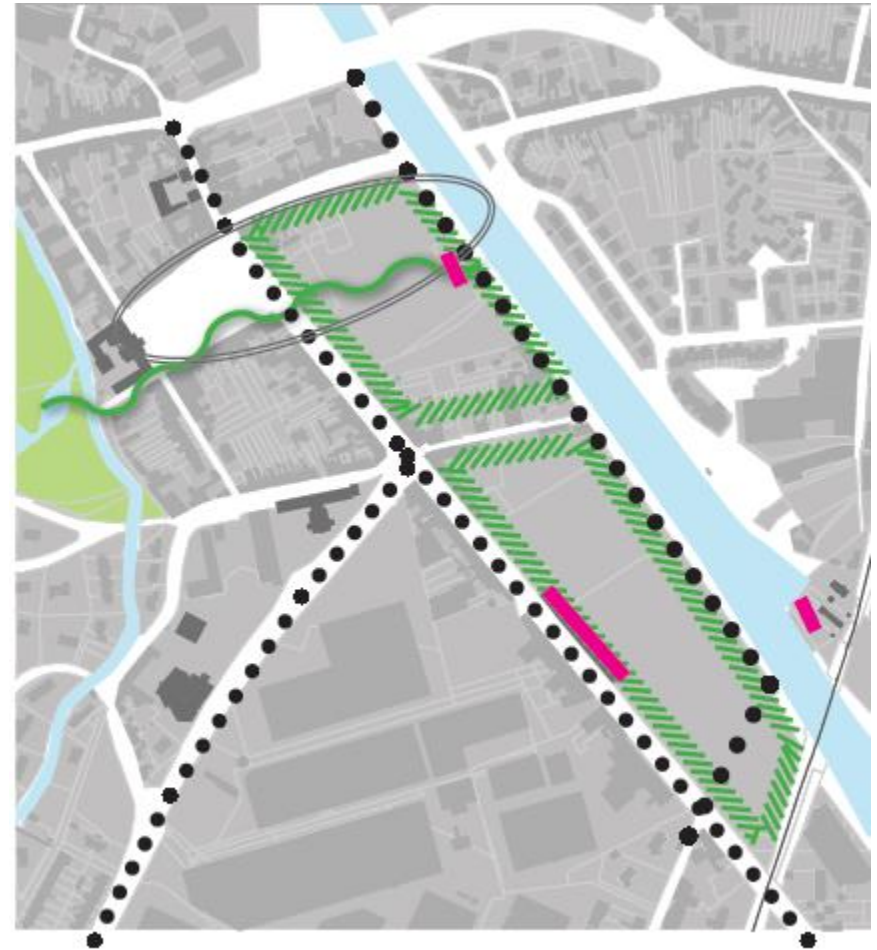
Synthèse du diagnostic urbain

- 1- Mettre en valeur le patrimoine existant par la préservation de points de vue
- 2- Renouer des attaches multiples entre la ville et son canal
- 3- Conforter la polarité touristique existante par de nouveaux équipements et commerces
- 4- Créer des liens agréables entre les différents centres d'intérêt du cœur de ville
- 5- Développer progressivement des îlots d'habitat urbain moyennement denses



Synthèse du diagnostic environnemental

- Intégrer le paysage patrimonial d'Arques dans le projet :
 - Le canal et l'ascenseur à bateaux
 - La trame verte entre le parc et le canal
 - La place de l'Hôtel de ville et la Compo
- Ménager des vues entre l'Av. Ch. de Gaulle et le canal
 - Par les axes circulés et en modes doux
 - Par l'organisation du bâti
- Gérer de manière optimum les pollutions des sols
- Prévoir une forte performance énergétique
- Intégrer le végétal dans les rues et gérer les eaux pluviales au-delà du simple réglementaire, pour promouvoir un quartier adapté au changement climatique
- Organiser les circulations et cheminements pour réduire l'usage de la voiture et créer un quartier apaisé



Les invariants du projet urbain

- Liés au déjà-là :
 - Réseaux humides réalisés en 2013
 - Îlots construits existants
 - Voies existantes
- Liés aux formes urbaines :
 - La halle « Compo »
 - La cohérence entre centre-ville et nouveau quartier
 - La valorisation du canal
 - La connexion avec le jardin public



Le programme : logements + activités + commerces + équipements publics

1 pôle verrier en partenariat avec Arc International :

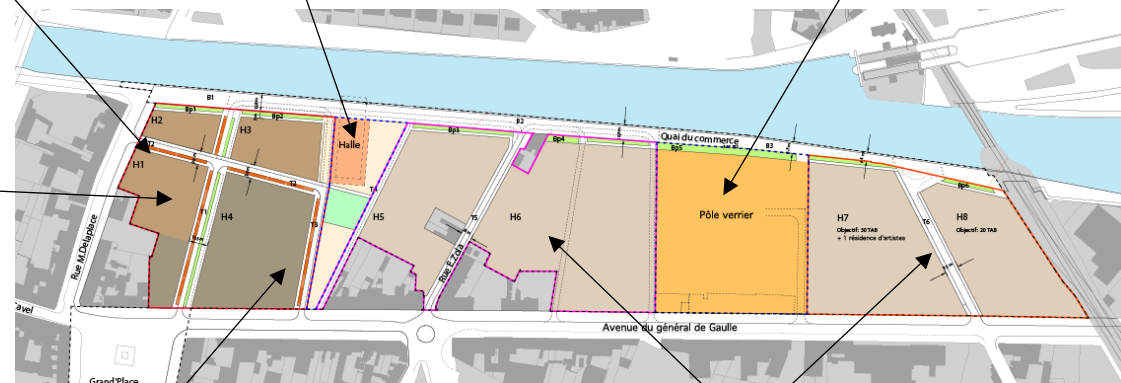
- 1 musée du verre
- 1 atelier verrier
- 1 restaurant
- 1 boutique
- 1 parc urbain
- 1 parking véhicules de 180 places
- 1 parking bus de 4 places

1 halle de 1170 m² et son parvis pour les marchés et manifestations festives

H1-H2-H3 : maisons de ville + Logements collectifs

600 m² d'activités et commerces sur des cellules de -150 m² en rez-de-chaussée des collectifs

1 résidence d'artistes

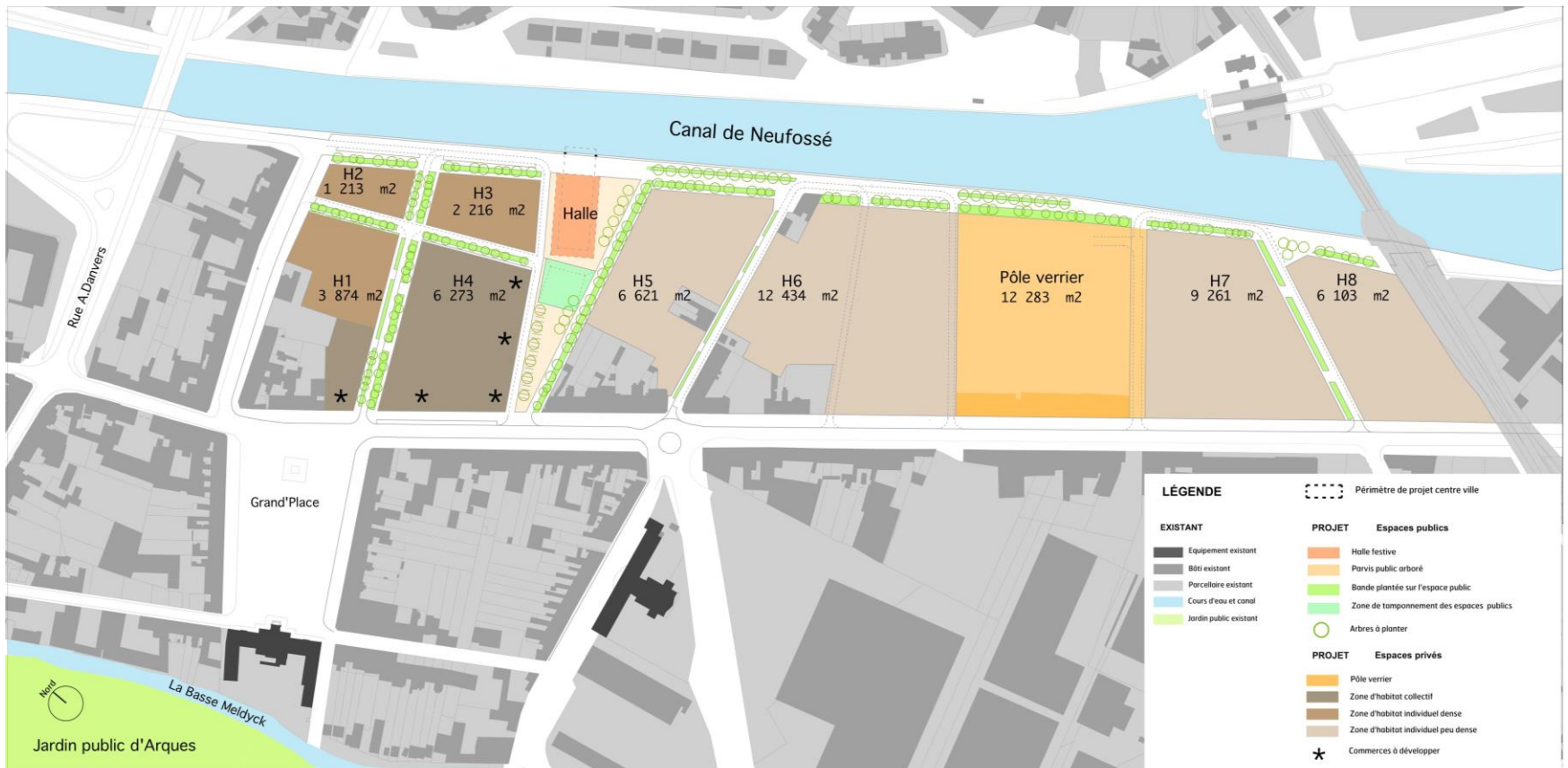


Béguinage

H5-H6-H7-H8 : Logements Modèles isolés ou jumelés libres

Le projet – plan de référence

- 70 000 m² de foncier mobilisé :
 - Espace public (voies, place, une partie des quais...) = 15,5 %
 - Habitat (logements, commerces...) = 65 %
 - La Halle = 2 %
 - Le Pôle verrier = 17,5 %



Le projet – exemple possible d'organisation de l'habitat

- 218 nouveaux logements sur 48 000 m² :
 - 73 logements collectifs en locatif social
 - 20 maisons de ville en accession sociale
 - 23 maisons de ville en accession libre
 - 102 maisons modèles, isolées ou jumelées libres



Les formes urbaines envisagées

- Des îlots urbains avec des collectifs, maisons de ville en bande ou isolées implantés à l'alignement des espaces publics ou des allées privées
- Des typologies bâties offrant une exposition Sud à l'ensemble des séjours
- Des cœurs d'îlots plantés et arborés visibles depuis les dessertes publiques ou privées
- Des allées privées instaurant une mise à distance du pôle verrier
- Des stationnements organisés sur la parcelle des individuels et en poches autour d'allées privées Est-Ouest permettant de multiples traversées piétonnes



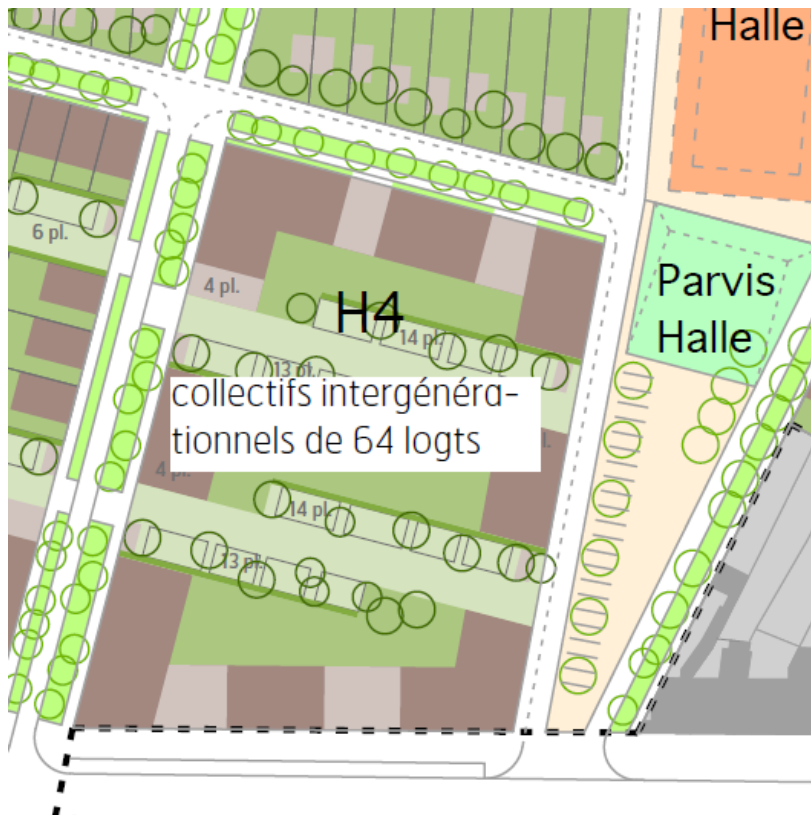
Les formes urbaines envisagées

- Les îlots bordant l'entrée du quai du commerce et la rue M. Delaplace proposeront une réinterprétation contemporaine de l'îlot urbain du cœur de ville d'Arques à dominante de maisons de ville mitoyennes.
- Lots H1, H2 et H3



Les formes urbaines envisagées par îlot

- L'îlot intergénérationnel ou béguinage associera petits collectifs R+1 à R+3 et individuels superposés R+1 autour d'un jardin collectif présentant de nombreux usages propices à la rencontre des habitants (jardins de jeux, jardins potagers, jardins de fleurs,...). Les 64 places de stationnement seront gérées sur la parcelle dans 2 poches traversantes Est-Ouest.
- Lot H4



Les formes urbaines envisagées par îlot

- Les îlots de terrains à bâtir accueilleront des individuels à choisir parmi 4 ou 5 modèles de maisons urbaines R+1 et personnalisables par les acquéreurs (implantation et orientation du bâti sur la parcelle, nature et colorimétrie des menuiseries, des parements...).
- Lots H5 et H6

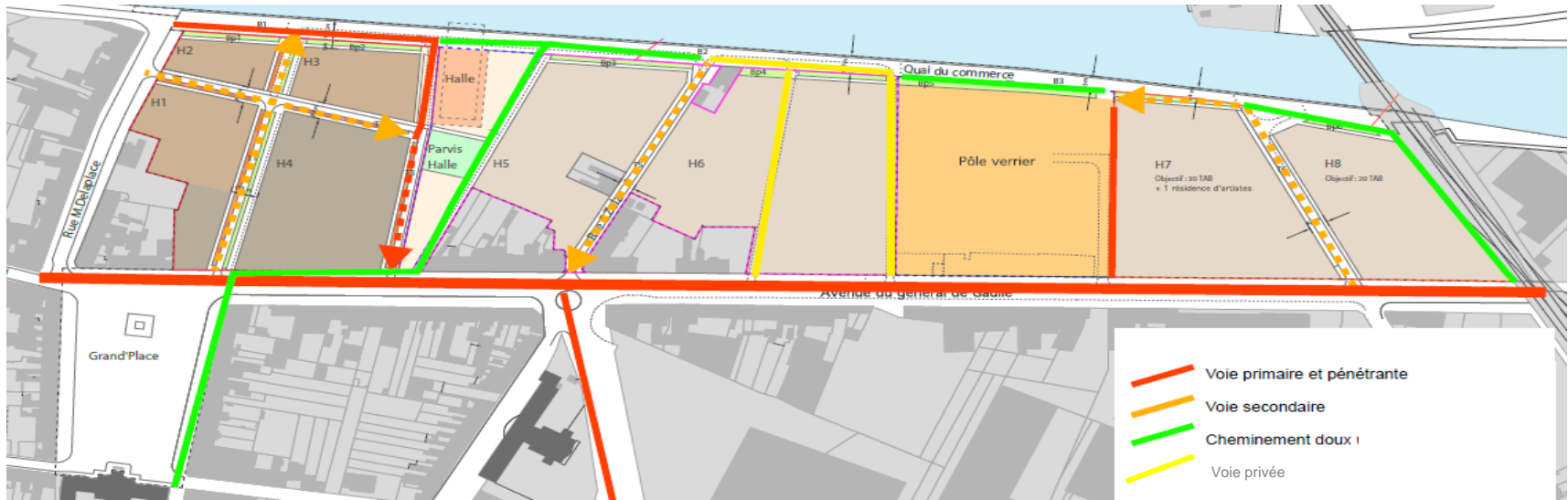


Les formes urbaines envisagées par îlot

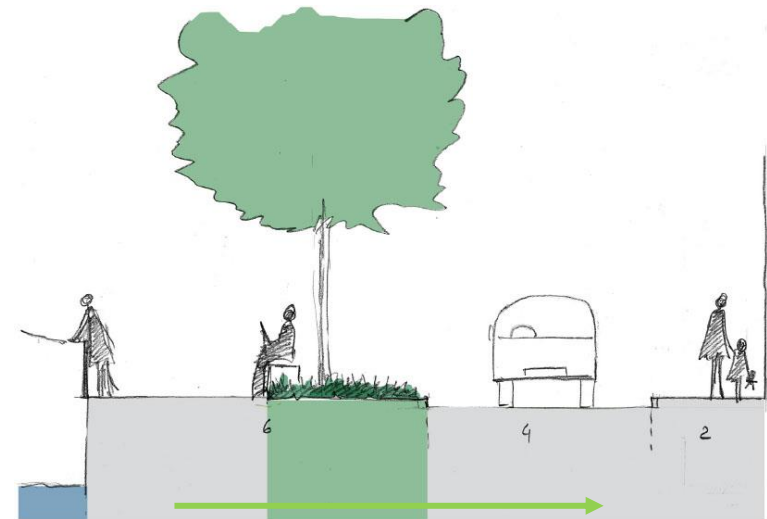
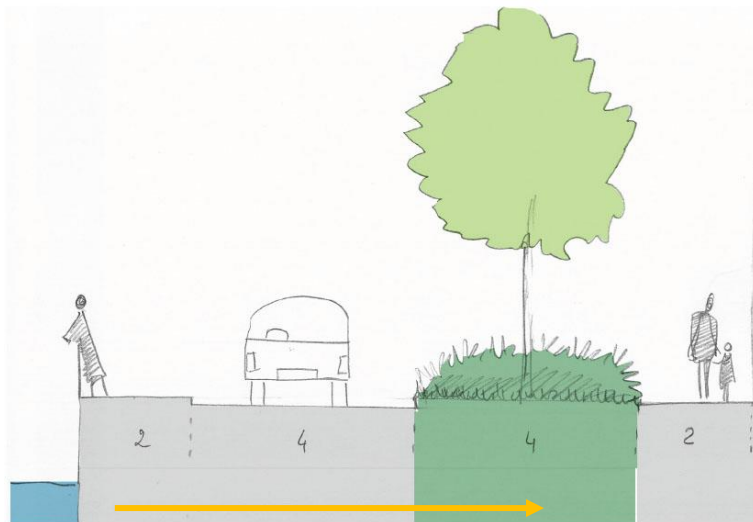
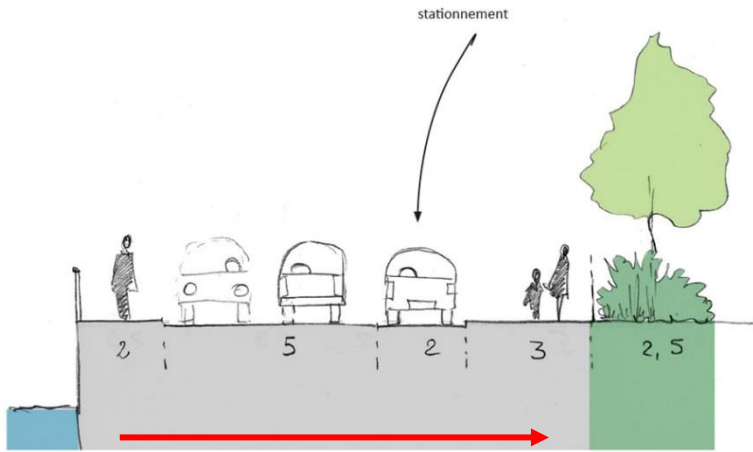
- Ces modèles permettront un accompagnement urbain du bord à canal, de l'avenue du Général de Gaulle, du parvis de la halle... :
 - Matériaux modulés selon la situation : introduction de parements plus colorés à l'approche du bord à canal, par exemple
 - Organisation intérieure variée en fonction des tailles et orientations des parcelles
- Lots H7 et H8



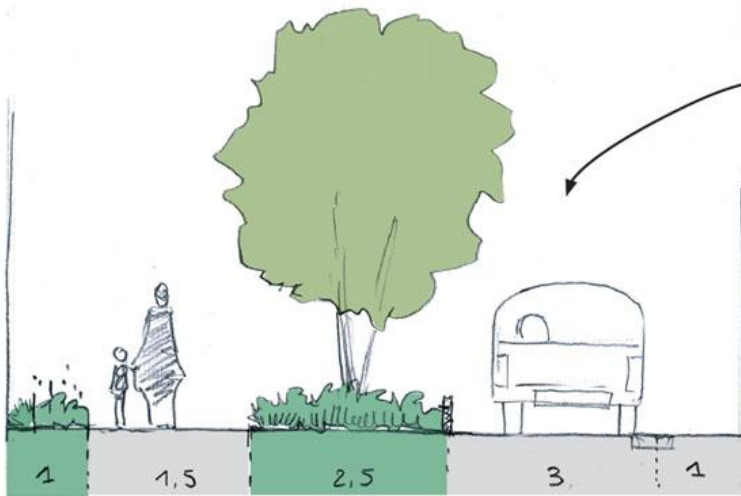
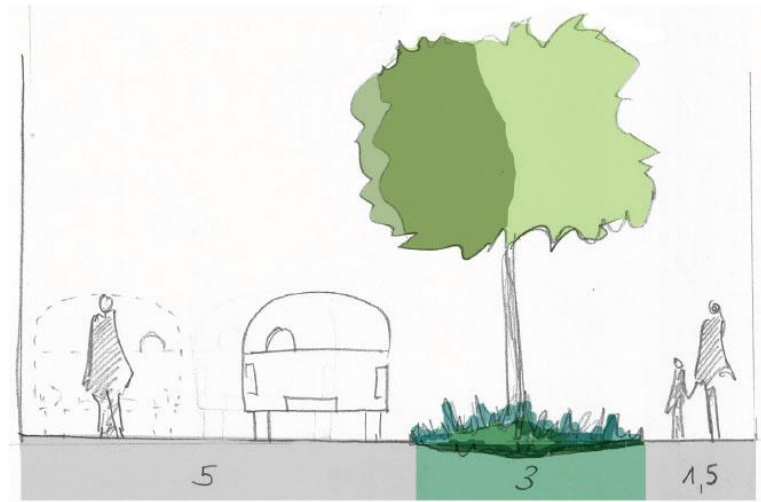
Types de voies



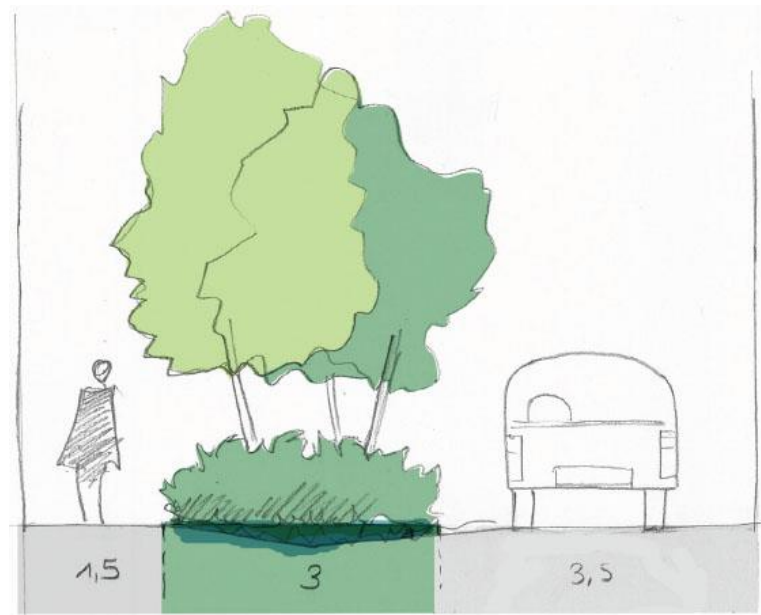
Le canal



Les voies intérieures

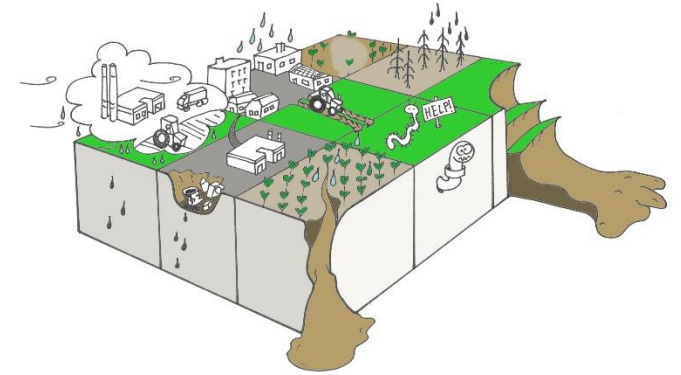


Voie partagée sur un des côtés de la voie

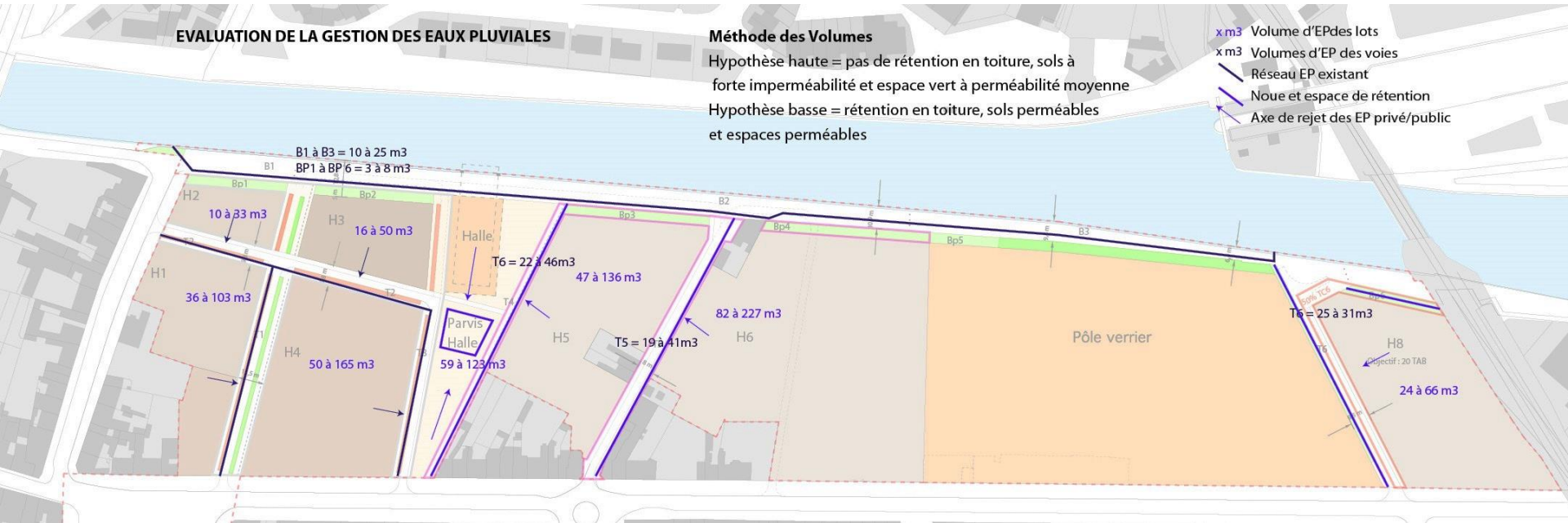


Objectifs durables

- Un quartier mettant en valeur l'histoire, le patrimoine et s'inscrivant dans la dynamique d'Arques
- Un quartier résilient pour offrir un cadre de vie agréable proche de la nature
- Un quartier ouvert à tous et proposant des parcours résidentiels adaptés
- Un quartier connecté à plusieurs échelles et performant énergétiquement

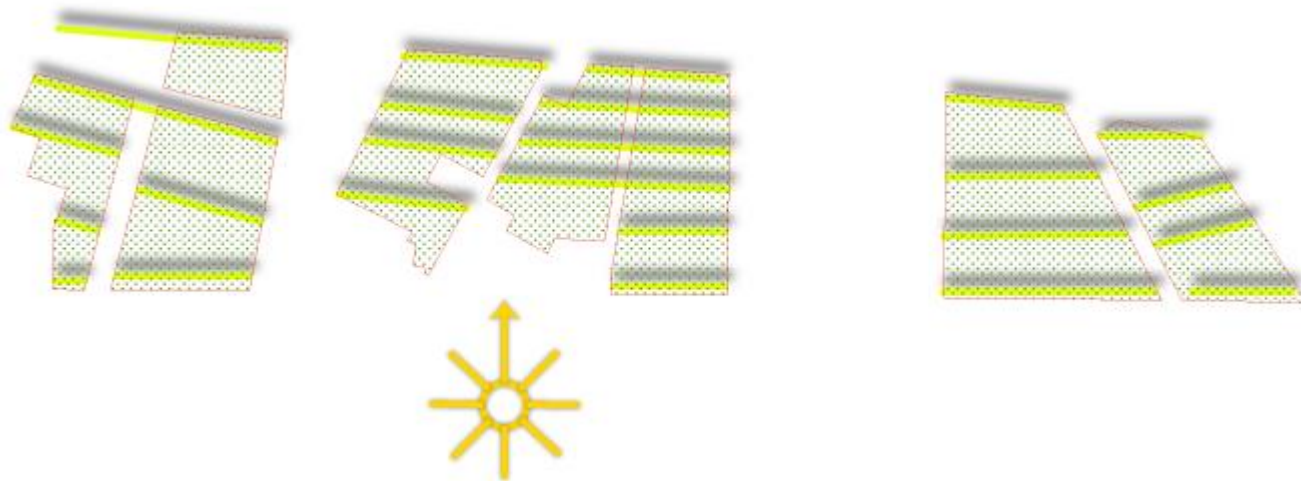


Principe de gestion des eaux pluviales



Principe bioclimatique

- Bâti orienté majoritairement Nord/Sud, en gérant les ombres portées
- Taux de végétalisation des parcelles, d'au moins 30 à 50 %.



Performance du bâti < 50kwh/m²/an

Mode de chauffage = géothermie collective

L'approche bioclimatique des bâtiments et la maîtrise des températures : inertie thermique par isolation extérieure, exposition, performance thermique basse consommation...

Protection solaire + logements traversants + inertie = rafraîchissements diurnes et nocturnes.

Végétalisation des voies et des espaces d'attente

- Avoir une grande qualité végétale sur le projet

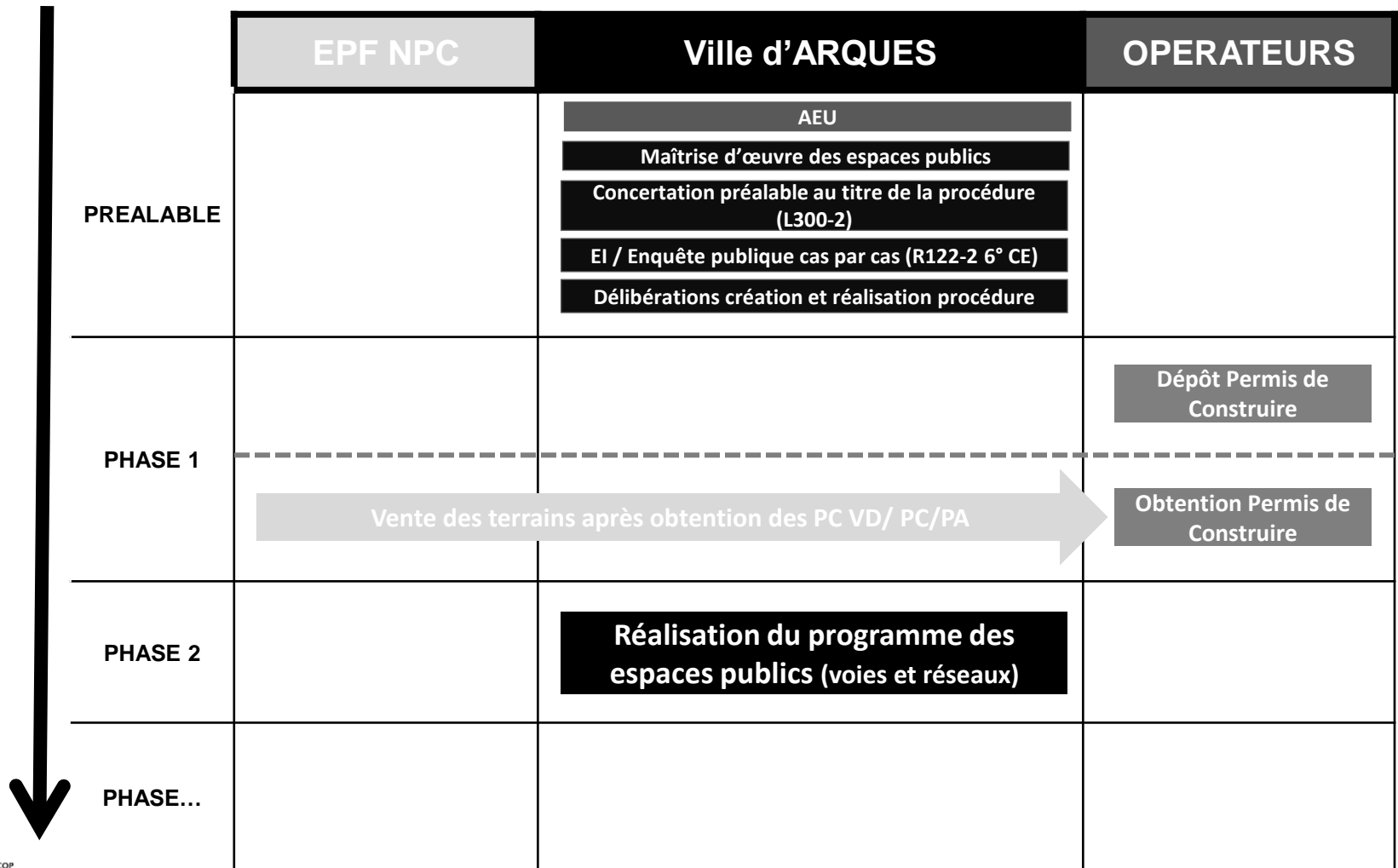


- Gérer les espaces aménagés en phases 2 et 3 par du pâturage

Le projet – le phasage et la procédure

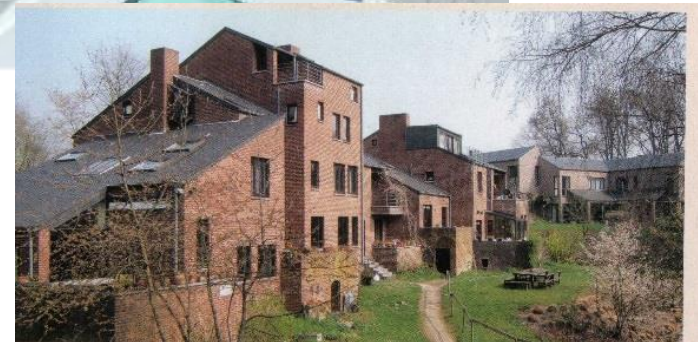
Procédure = Procédure administrative pour l'écoquartier

Grandes étapes :



Le projet – le phasage

Phase 1



Le projet – le phasage

Phase 2

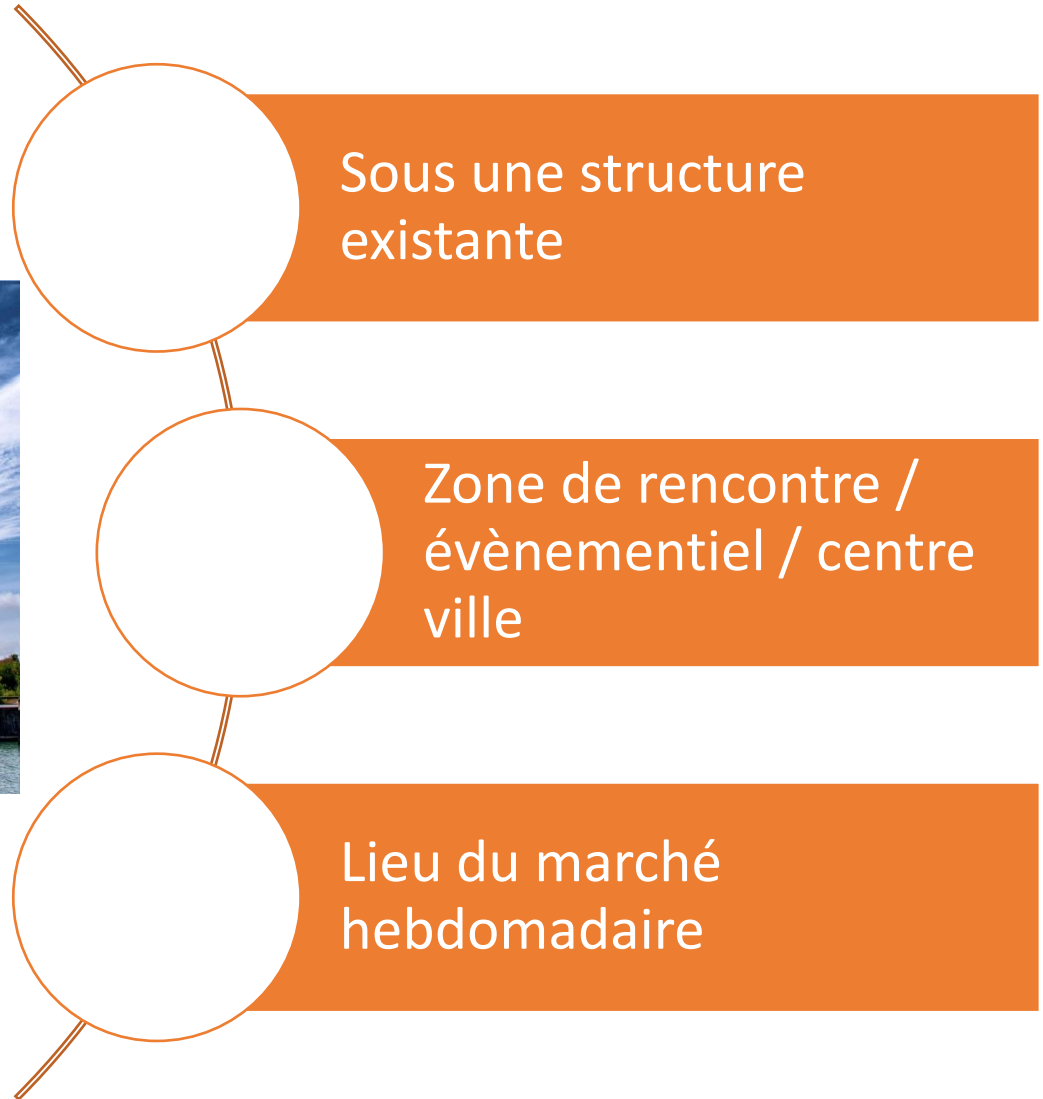
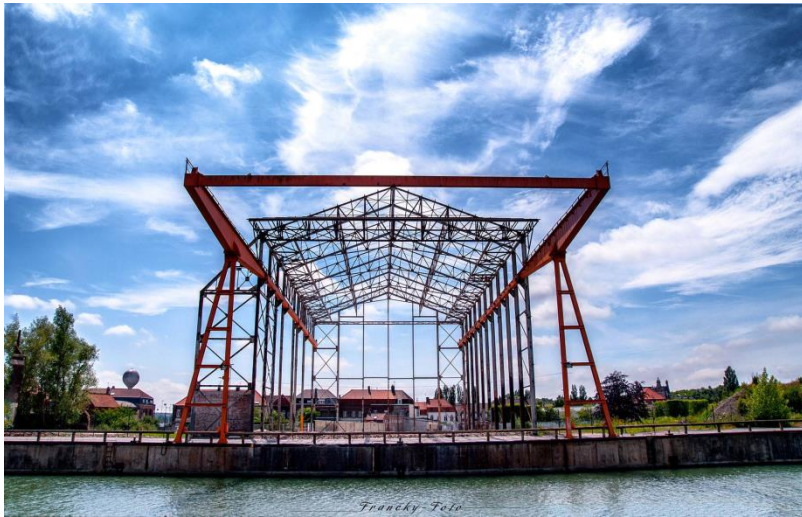


Le projet – le phasage

Phase 3



HALLE - MARCHÉ COUVERT



CENTRE VILLE



Ilot inter générationnel

Commerce de proximité

Liaison avec le canal

Cœur de ville attractif

CITE VERRIERE



Technopôle touristique,
économique et culturel du
verre

Maintien de l'identité du
territoire

Un partenariat Public / Privé
fort

Thématiques identifiées



Arques, une identité verrière

- EDARD
- Arc International
- SaverGlass



Le Verre: Histoire et Techniques

- Histoire de la verrerie
- Industrialisation



De la Verrerie d'Arques à Arc International

- Evolution de l'entreprise
- Histoire du design et des innovations

Ressources mobilisables ou potentielles



Articles verriers

- Vaisselle
- Bouteilles
- Décoration



Machines et outils

- Moules
- Machines
- Outils



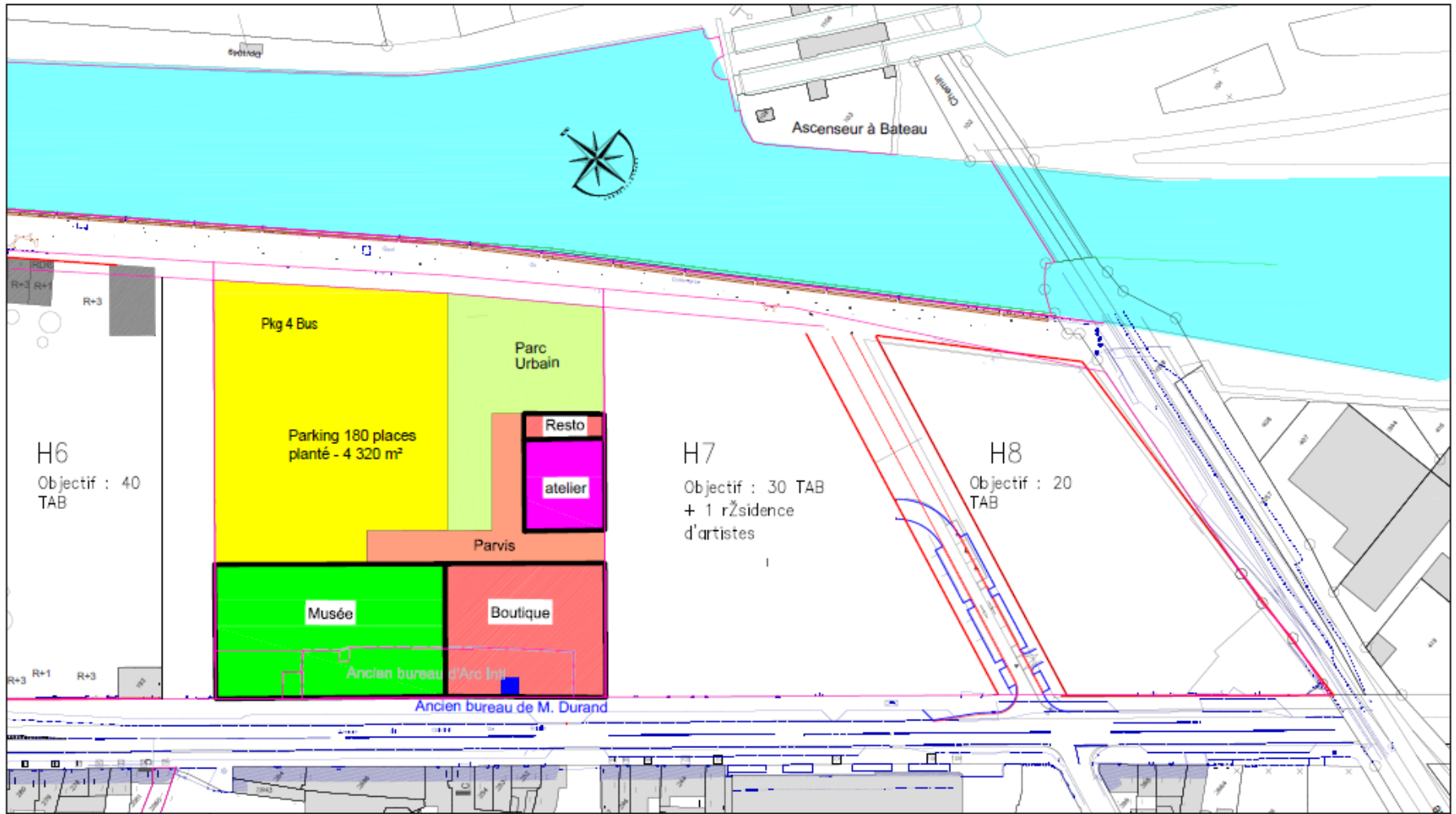
Documentation

- Historique
- Interne
- Publicité

Synthèse du contenu



Plan



BERIM AMO
297 boulevard de Liège
59502 DOUAL Cedex
Téléphone : 03 66 36 90 39
Télécopie : 03 27 08 13 95

ETUDE DE FAISABILITE
Pôle Verrier

Scénario 02a-v10

02a-3

Ville d'Arques - Place Roger SALENGROS 62507 ARQUES

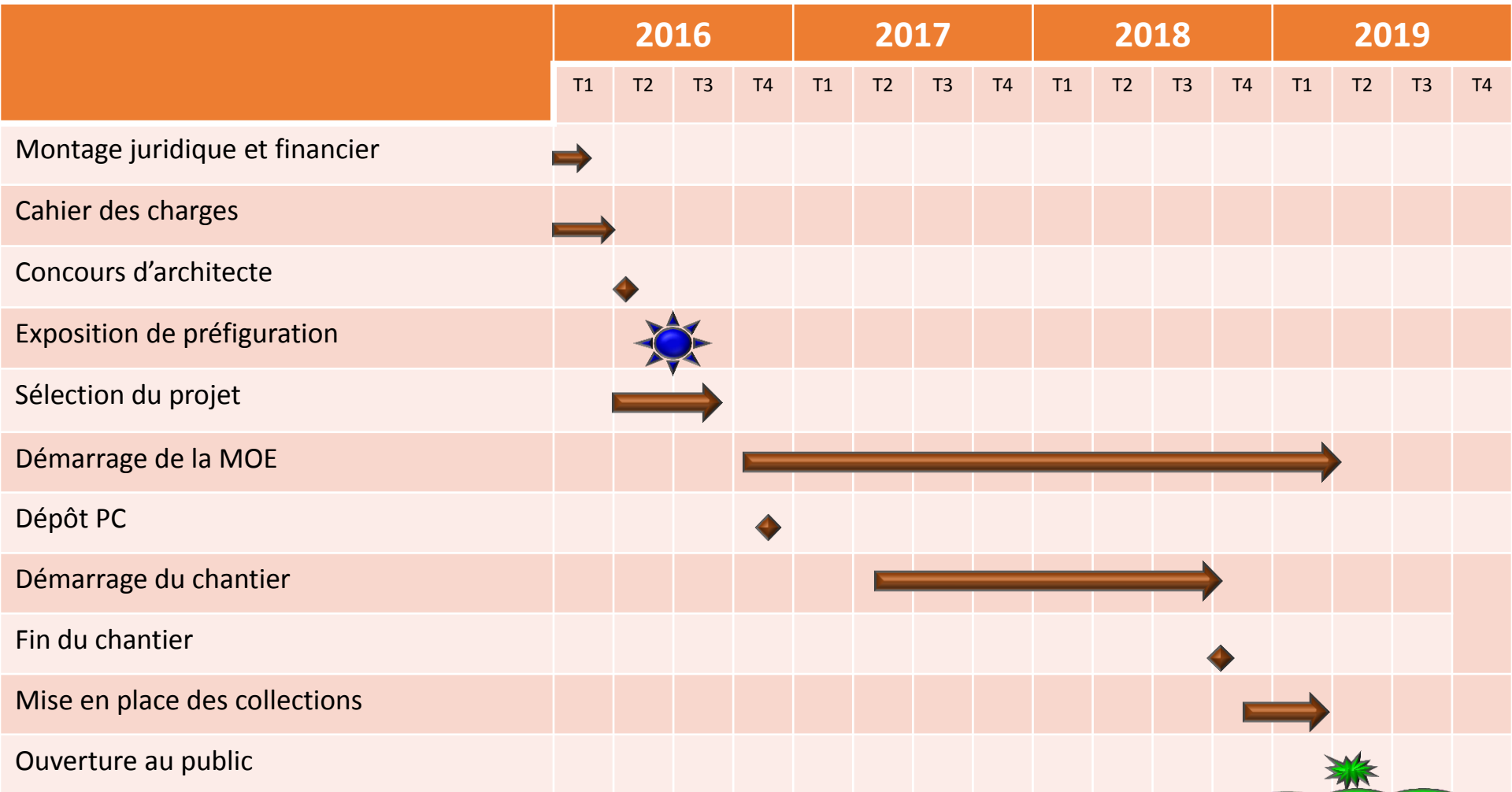
PROG

Date	Echelle	Indice
17 / 11 / 2015	1 / 1000	a

Surfaces

POLE VERRIER (1+2+3)		SCENARIO 02A_v10					
		surface utile	surface de plancher		Emprise au sol		
			RdC	RdC / Etages		Total	
		4 017 m ²	4 013 m ²	1 209 m ²	5 222 m ²	4 790 m ²	
1	MUSEE DU VERRE	2 153 m ²	1 993 m ²	806 m ²	2 799 m ²	2 396 m ²	Surf de Pl RdC+50% RdC/Etage
2	ATELIER DU VERRE	514 m ²	460 m ²	208 m ²	668 m ²	564 m ²	Surf de Pl RdC+50% RdC/Etage
3	BOUTIQUE ARC DECORATION	1 350 m ²	1 560 m ²	195 m ²	1 755 m ²	1 658 m ²	sur RdC
4	RESTAURANT	265 m ²	0 m ²	345 m ²	345 m ²	172 m ²	
5-Ext	AMENAGEMENT EXTERIEUR (B)					7 492 m ²	
TOTAL FONCIER NECESSAIRE A L'OPERATION (A+B)						12 282 m²	

Organisation



**Ouverture au public
Printemps 2019**

Budget

Investissement

19 589 103 €

Cité verrière à Arques		
DEPENSES		BILAN en € HT
1. FONCIER		2 577 157 €
	prix d'acquisition (terrain EPF)	1 282 500 €
	prix d'acquisition (V2R)	314 000 €
	prix d'acquisition hotel d'entreprise	800 000 €
	frais d'actes	95 000 €
	géomètre (avant le concours)	15 000 €
	études géotechniques G1 (avant le concours)	10 000 €
	PM Diagnostic Pollution fourni par l'EPF	0 €
	études géotechniques G2 PRO (après le concours)	35 000 €
	Concessionnaire	18 000 €
	Diagnostic archéologique (0,53 €/m² tarif 2015) saisine à lancer le plus tôt possible et diag avant le dépôt de permis de construire	6 797 €
2. TRAVAUX		14 163 291 €
	Assise Restaurant	6 511 714 €
	Atelier du verre	1 130 800 €
	Boutique Arc Décoration	3 080 000 €
	Scénographie (exposition, espaces du musée)	2 096 875 €
	Espace extérieurs VRD - compris parc urbain	1 343 902 €
3. HONORAIRES TECHNIQUES		2 211 892 €
	Maîtrise d'œuvre	1 345 513 €
	2 Indemnités de concours en phase Esquisse sur la base de trois participants	453 225 €
	Divers-Tirages-Insertions	5 000 €
	Bureau de contrôle	49 572 €
	Coordinateur SPS	32 576 €
	Examen visuel et Mise à jour du Dossier Technique	
	Amiante avant travaux	4 500 €
	Assurance Dommage Ouvrage	141 633 €
	AMO Programmation	40 000 €
	AMO Conduite d'opération	139 874 €
4. FRAIS FINANCIERS		636 763 €
	Frais financiers	636 763 €
	T.V.A. sur marge	0 €
TOTAL		19 589 103 €

PROJET

Budget

Fonctionnement

737 000€

9 emplois

CHARGES T.T.C. (€)		PRODUITS T.T.C. (€)	
1. Fonctionnement des services			
Equipe permanente (9 personnes / salaires chargés)		Europe	
1 Directeur(rice)	45 000	DRAC NPdC	
1 assistant administratif	30 000	soutien à la création (résidences)	12 000
1 assistant "pôle communication"	35 000	sous-total	12 000
1 attaché de conservation	40 000	Conseil Régional NPdC	
1 Technicien	30 000	Culture	10 000
2 agents d'accueil	45 000	sous-total	20 000
2 Médiateurs(rices) (1,5 ETP)	45 000	Conseil Départemental 62	
Intermittents et vacataires	30 000	culture	20 000
sous-total	300 000	sous-total	20 000
Déplacements, frais de mission	10 000	ASO	
Communication	10 000	Fonctionnement	147 500
		sous-total	147 500
2. Action culturelle et programmation artistique			
Actions culturelles dont résidences		sous-total	
Résidence 1	5 000	Ville d'Arques	
Résidence 2	5 000	Fonctionnement	147 500
Ateliers pédagogiques	5 000	sous-total	147 500
Nuits des musées	5 000	Autres collectivités territoriales	
Journées du patrimoine	5 000	sous-total	
Journées du design	5 000	Fondations	20 000
		Mécénat	20 000
Autres actions culturelles	10 000	Autres partenaires	
Autres événements	5 000	Arc International (Loyer)	130 000
sous-total	47 000	sous-total	130 000
Programmation artistique		Recettes billetteries (50000 visiteurs)	
Exposition temporaire (x2)	160 000	30000 entrées à 5€	150 000
Exposition permanente	20 000	15000 entrées à 2€	30 000
sous-total	180 000	5000 entrées gratuites	
3. Utilisation et entretien des bâtiments		Recettes bar, restauration (loyer + redevance)	
Chauffage, consommables, entretien...		Recettes petite boutique	10 000
sous-total	160 000		
TOTAUX	737 000	TOTAUX	737 000
Bénévolat associatif		Bénévolat associatif	

Merci pour votre écoute



Des questions?