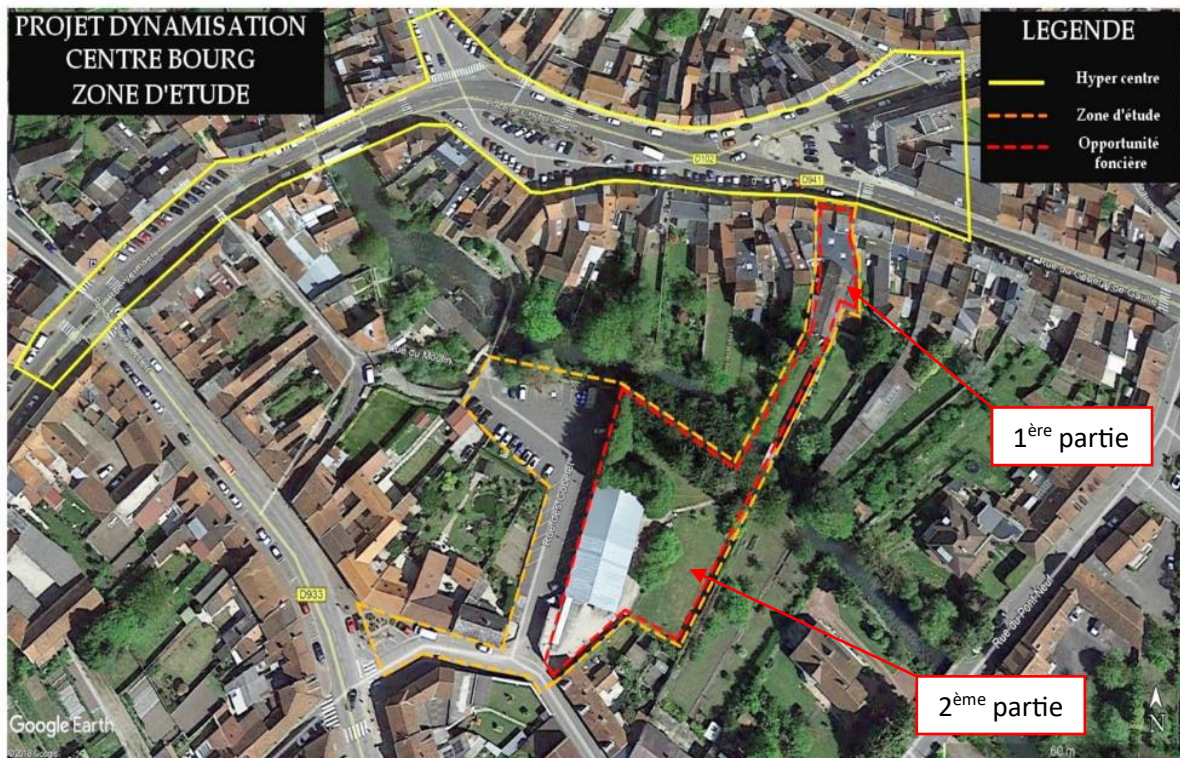


Action 8 : Réhabilitation d'une friche commerciale en centre-ville : construction d'une halle couverte et aménagement de ses abords

Contexte général

À la suite du départ à la retraite des propriétaires d'une ancienne quincaillerie, la commune dispose d'une friche commerciale en plein centre-ville qui présente une réelle opportunité d'aménagement pour porter le projet global de redynamisation du territoire. Cette friche, dite la « Friche Courcy » se compose de deux espaces situés de part et d'autre de l'Authie.

- Une 1^{ère} partie : Des locaux commerciaux d'une surface d'environ 500m² situés sur la Place de l'Hôtel de Ville, avec 2 appartements en R+1 et R+2.
- Une 2nd partie : Un hangar de stockage de 400m² sur une parcelle verdoyante de 2500m² situé à l'arrière de la parcelle de l'ancienne quincaillerie.



La résorption de cette friche permettra de recréer une balade de centre-ville, en mettant en valeur l'Authie et les atouts naturels de la commune, qui sont actuellement impossibles à percevoir depuis le centre-ville urbanisé.

La réalisation de cette action contribuera ainsi à la redynamisation du centre-bourg, avec le projet de halle qui va créer un nouveau lieu de centralité, mais aussi, en permettant de réintroduire du commerce et du logement sur la Place de l'Hôtel de Ville.

Lors de l'adhésion au programme PVD, la commune a souhaité faire de la résorption d'une friche, le projet phare du programme d'action de la convention. Cependant, la commune rencontre des

difficultés importantes dans sa mise en œuvre, à la suite de la crise sanitaire, et désormais à la forte inflation économique. La commune doit faire face à une hausse des coûts de l'énergie, de la masse salariale, et des frais de gestion, réduisant fortement sa capacité d'autofinancement et d'obtention des crédits relais (TVA, avance de subventions) sur le marché privé.

Mise en œuvre des projets

Le 15 février 2022, la commune a signé une convention avec l'EPF des Hauts-de-France, afin qu'il porte l'intégralité de la friche commerciale pour le compte de la commune. La parcelle AB 480 sur laquelle le projet d'aménagement est porté par la commune a déjà été acquis auprès de l'EPF qui ne porte plus que la partie bâtie de la friche.

On a donc, pour une friche, deux projets qui évoluent parallèlement, en étant liés l'un et l'autre.

1 – L'aménagement de la partie commerce, située Place de l'Hôtel de Ville

Sur la 1^{ère} partie de la friche (commerce), l'objectif est de trouver un aménageur pour porter la réhabilitation du bien, afin de réintroduire des activités commerciales en rez-de-chaussée et des logements à l'étage.

La commune a sollicité un accompagnement auprès de l'ANCT pour mener une étude de pré-programmation dont l'objectif est de définir les principales orientations d'aménagement sur le site et de déterminer ses potentialités et les éventuelles contraintes techniques.

Les résultats de cette étude permettront de justifier notre demande de prorogation de délais sollicitée auprès de l'EPF et de déterminer les éventuels travaux à effectuer qui pourrait être porté par l'EPF dans le cadre du portage foncier.

2- La réhabilitation du hangar de stockage

Contexte

Sur la 2nd partie de la friche, où se situe un ancien hangar de stockage, la commune souhaite porter la réhabilitation du site, afin de créer une halle couverte polyvalente qui pourra accueillir le marché hebdomadaire, un marché de producteurs locaux et diverses festivités. Le tout s'articulera autour d'une placette, avec une aire de jeux et autres activités, créant une véritable centralité, et un lieu de convivialité autour de l'Authie.

Le projet de halle couverte était initialement prévu sur une réhabilitation du hangar existant. Les premières études engagées avec une AMO (*Verdi*) n'ayant pas présenté de contre-indication à la réhabilitation du bâti, le budget planifié et les subventions demandées se sont faites sur la base de ce projet de rénovation.

A l'issue des études menée par l'AMO, la commune a sélectionné le maître d'œuvre du projet, *EN ACT Architecture*. Lors des études d'avant-projet, il s'est avéré que la structure du bâti existant était trop fragile pour supporter une réhabilitation, il a donc fallu revoir le projet sur la base d'une démolition suivie d'une reconstruction, augmentant considérablement les estimations financières du projet.

Nonobstant ces difficultés, le permis de construire a pu être déposé le 21 juin 2022, mais les difficultés économiques entraînées par l'inflation, cumulée au surcoût du projet, ne permettent plus à la commune d'engager les frais nécessaires à la réalisation du projet, dans le temps imparti.

De plus, à la suite de l'arrêté préfectoral du 20 juillet 2023, le site doit également faire l'objet d'un diagnostic archéologique qui n'était initialement pas envisagé par les divers conseils de la commune. Ce diagnostic peut, selon les résultats, engendrer des coûts supplémentaires et un allongement du délai, avant commencement des travaux.

La commune a donc fait le choix de phaser le projet et se contentera de réaliser lors d'une première phase (2024-2026) l'aménagement des abords de la halle comme initialement prévu. Ce phasage a été présenté aux partenaires financiers le 26 janvier 2024 dans le cadre d'un comité technique. Les objectifs de cette première phase restent identiques à ceux du projet initial et s'inscrivent dans l'ambition de redynamisation du centre-bourg, avec une optique de traiter rapidement la résorption de la friche en cœur de ville.

La construction de la halle fera l'objet d'une seconde phase prévue après les élections municipales de 2026, la décision de poursuivre ou non le projet reviendra ainsi à la future équipe municipale.

Mise en œuvre du projet

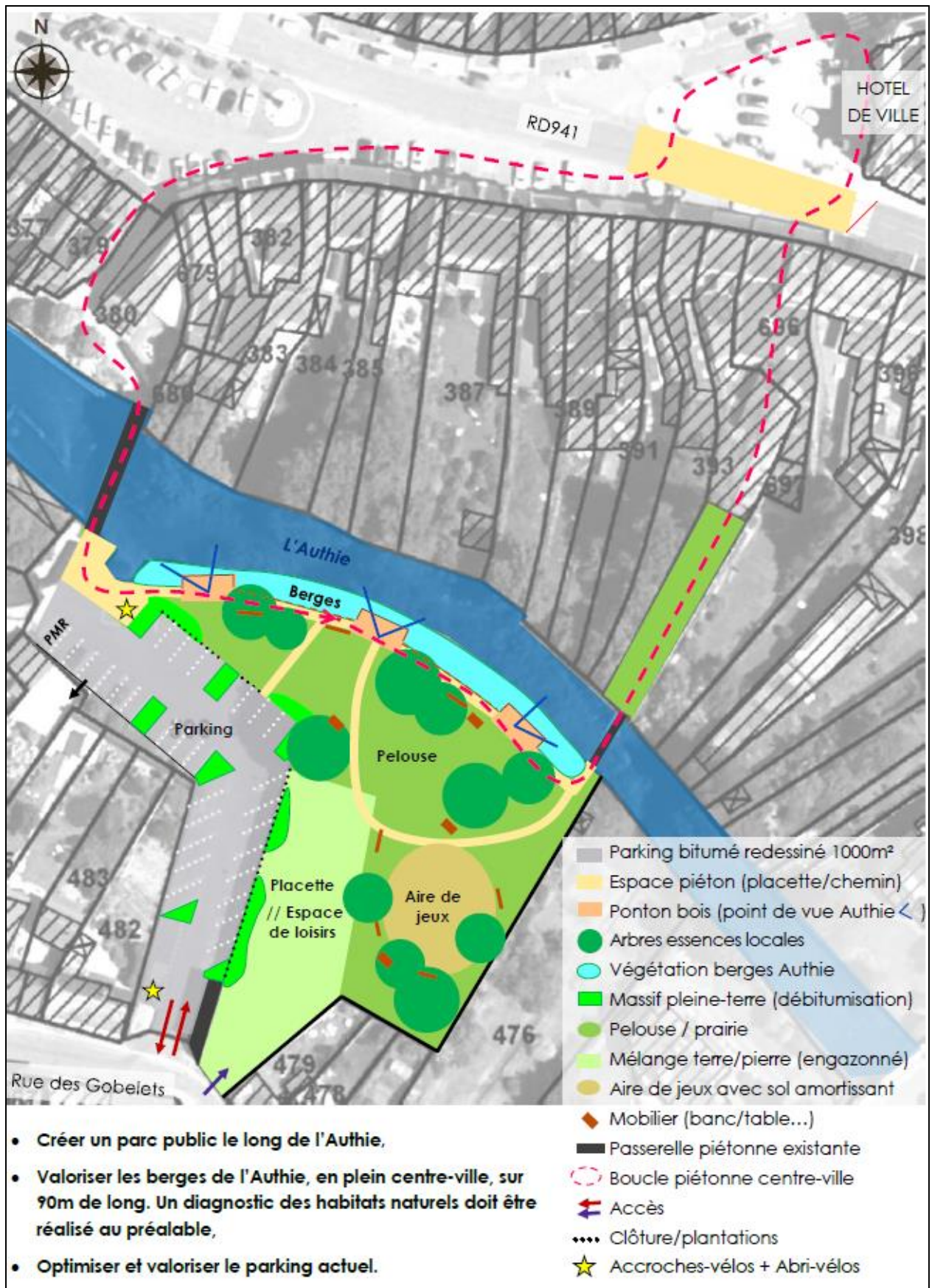
Suite à la décision de phaser le projet, la commune a sollicité l'appui du CAUE 62 afin de bénéficier de son expertise pour affiner le projet d'aménagements paysagers de la parcelle AB 480. A l'issue d'un travail de diagnostic ayant permis de déterminer les enjeux du site, le CAUE a établi une proposition d'aménagement présentée aux élus à l'occasion d'une commission PVD qui s'est déroulée le 2 juillet 2024.

Cette proposition répond aux enjeux identifiés, et se construit autour de 3 principaux objectifs :

- Créer un parc public le long de l'Authie
- Valoriser les berges de l'Authie
- Optimiser et valoriser le parking actuel

Après avoir été présentée aux membres de la commission, cette proposition a été retenue, avec quelques ajustements. Les aménagements suivront en majeure partie les recommandations du CAUE à l'exception des pontons en bois imaginés sur l'Authie. En effet, pour des raisons de sécurité et pour limiter l'impact des aménagements sur le cours d'eau, classé site Natura 2000, il a été décidé de ne pas intégrer ces pontons au projet.

Aménagements prévus dans le cadre de la 1^{ère} phase



> Voirie d'accès au parking de l'Authie recalibrée et végétalisée

Le projet doit rester compatible avec l'utilisation du parking de l'Authie. Ainsi, une voirie à double sens est maintenue sur celui-ci. Le projet prévoit une désimperméabilisation partielle du parking actuel en optimisant sa surface, permettant ainsi d'éloigner le stationnement des berges de l'Authie. L'espace récupéré permettra de valoriser les berges de l'Authie, en étroite relation avec l'accès via la passerelle piétonne en direction du centre-ville, Place de l'Hôtel de Ville.

> Parc paysager polyvalent

L'accompagnement végétal du projet et les équipements seront déterminés de manière à rester sobres et fonctionnels, en étant au service de l'équipement. Ainsi, une aire de jeux incarnera le point d'attraction majeur du parc. Cette dernière sera composée de structures de jeux (adaptées à diverses tranches d'âges) et de mobiliers urbains, permettant de proposer un secteur ludique et intergénérationnel.

L'arrière du parc et les berges de l'Authie, en conformité avec les orientations de l'AVAP et la zone NATURA 2000 « Pelouses, bois, forêts neutro-calcoles et système alluvial de la moyenne vallée de l'Authie », seront renaturées par des essences locales permettant de mettre en valeur l'Authie.

Véritable colonne vertébrale du parc, une allée piétonne perméable permettra de relier différents espaces (placette perméable, aire de jeux...) entre eux et de faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite.

La démolition de l'ancien hangar de stockage laissera place à un aménagement temporaire et perméable permettant l'organisation de diverses manifestations. Dans le cas où l'équipe municipale en place décide de mener un projet de construction durable, les aménagements temporaires utilisés seront réemployés sur divers sites au sein de la commune, dont certains sont déjà identifiés.



Auxi-le-Château - Réhabilitation d'une friche commerciale Rendu phase 1

Accord-cadre de prestations
d'appui aux territoires- ANCT- Lot
8 Développement économique

19/06/2025



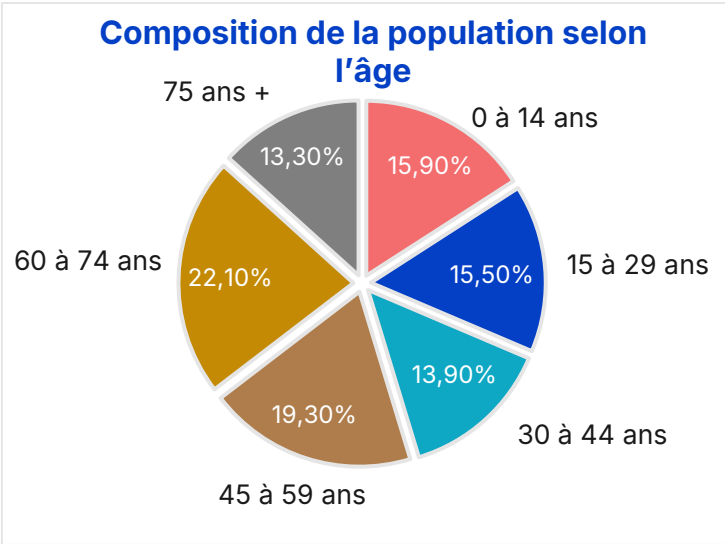
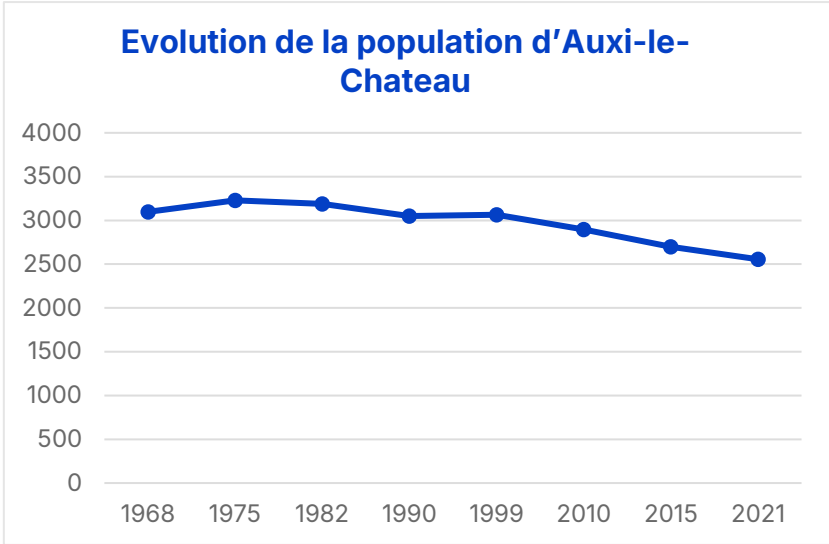
28, rue du chemin vert / 75011 Paris
61, cours de la Liberté / 69003 Lyon

Analyse socio-démographique



Auxi-le-Chateau, une ville à la population vieillissante

Une dynamique démographique marquée par la baisse des actifs et la hausse des retraités

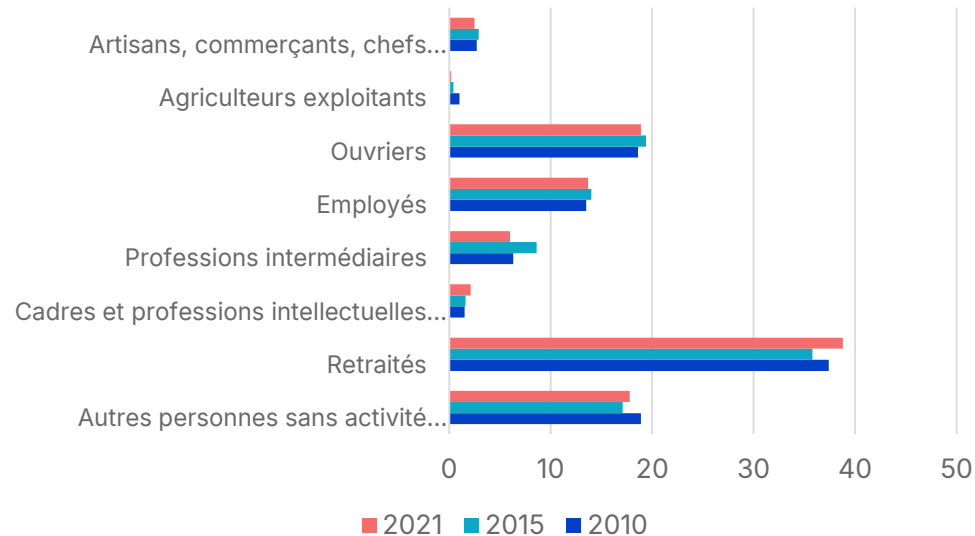


Source : Insee

- Une baisse progressive de sa population, marquée notamment par le départ des jeunes actifs.
- Un **vieillessement global de la population** : seule la part des personnes de plus de 60 ans est en augmentation, +5 points en six ans.

Une population à revenus modestes

Emplois par catégorie socioprofessionnelle

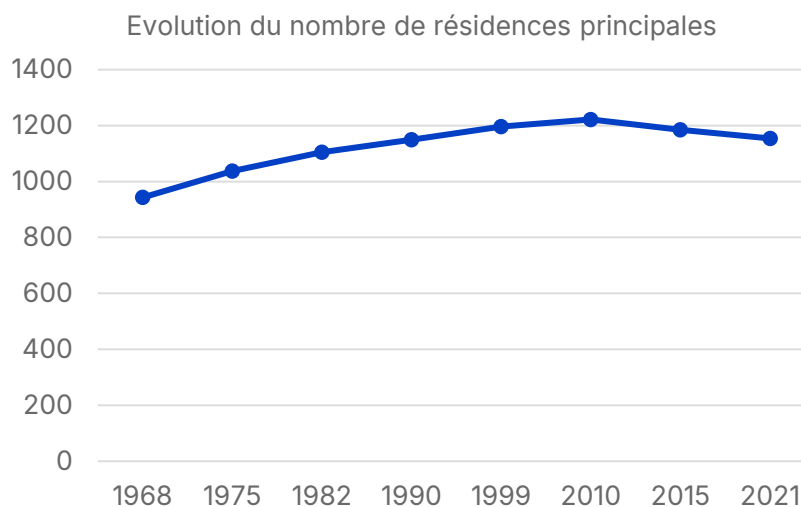


- **Revenu médian des ménages fiscaux 18 150 € par an à Auxi-le-château**
 - 20 720 € à l'échelle du département.
- **Presque 40 % de la population d'Auxi-le-Chateau est retraitée**
 - 26,7 % à l'échelle du département
 - 30,9 % à l'échelle de la communauté de communes.

Source Insee 2021

- Une **majorité relative de la population est retraitée**, suivie par une part importante **d'ouvriers** et de **personnes sans activité professionnelle**.
- Un revenu médian inférieur à la moyenne départementale
- Une **faible dynamique économique locale**, avec **peu de revenus nouveaux injectés** dans le tissu économique de la ville.

Le nombre de résidences principales reflète le déclin démographique

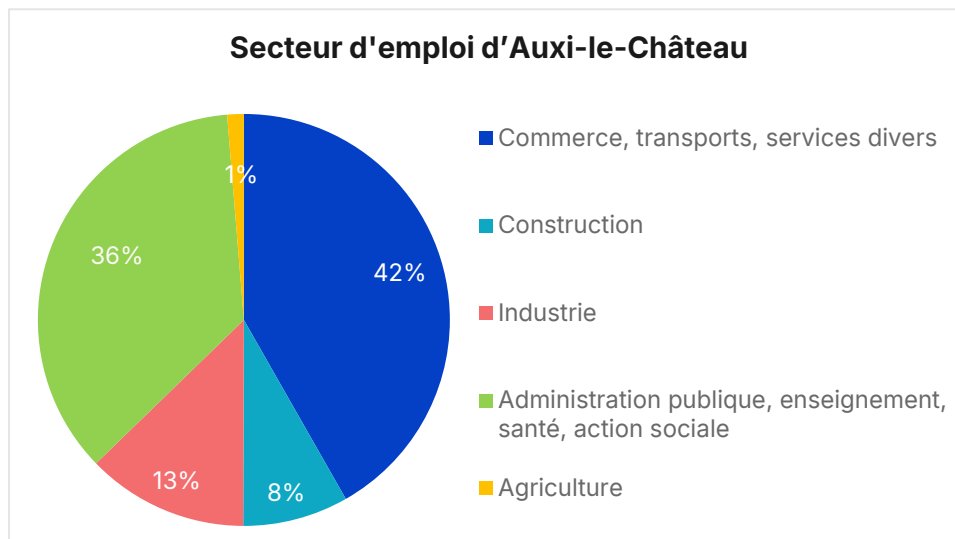


	Nombre (2021)	Pourcentage (2021)	Evolution (6 dernières années)
Propriétaires	647	56,1	- 1,2
Locataires	495	42,9	1,7
<i>Dont Locataire en HLM</i>	195	16,9	1,7
Résidences secondaires	37	2,6	-0,2
Résidences principales	1154	80,3	-3,7
Logements vacants	246	17,1	3,9

- En cohérence avec la **dynamique démographique peu favorable**, Auxi-le-Château connaît également une **réduction du nombre de résidences principales**, témoignant d'un parc résidentiel en perte d'attractivité.
- Le **marché immobilier local est en stagnation**, voire en régression depuis une dizaine d'années, ce qui contribue à une **augmentation progressive de la vacance**.
- Le **secteur du locatif et des résidences secondaires restent globalement stables**

Source : Insee 2021

Une commune à l'activité économique modeste mais dynamique



- Un taux de chômage important 24,8%, contre 14,7% pour le département
- L'indicateur de centration d'emploi est de 113,2

Source Insee 2021

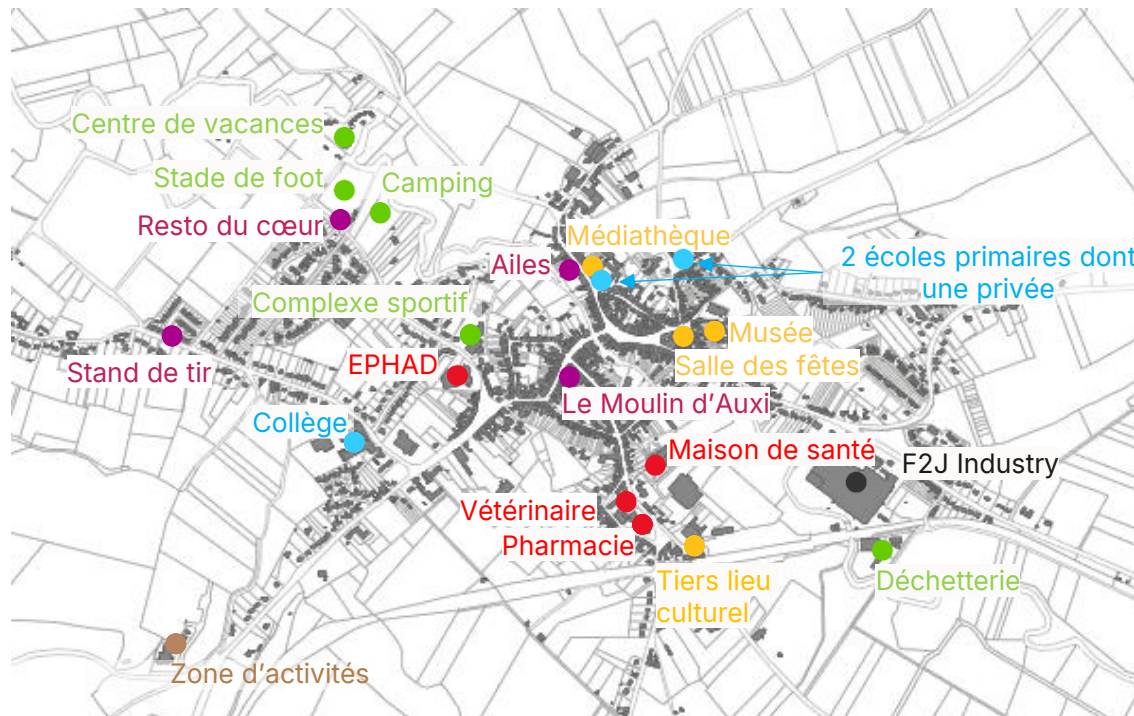
*L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

- Près **d'un quart de la population active est sans emploi**, soit un taux nettement supérieur à la moyenne départementale (24,8 % contre 14,7 %).
- Un tissu économique dominé par le secteur tertiaire :
 - ➔ La majorité des emplois relèvent du **commerce, des transports et des services divers**, avec une forte présence de services et de commerces de proximité
 - ➔ Un second pôle se concentre dans les secteurs publics
- Dynamique entrepreneuriale intéressante : 9 créations d'entreprises en 2023, dont 5 dans le commerce, transports et services divers. En 2022, il y avait 24 entreprises qui ont vu le jour. Cette baisse de créations est visible dans les villes avoisinantes.
- En 2023, Saint Pol sur Ternoise a eu 30 nouvelles entreprises, 3 pour Le Ponchel et 19 pour Frévent. Sur la Communauté de communes 237 créations d'entreprises en 2023.

Analyse de l'environnement du projet



Des services assez variés présents sur le territoire, malgré un manque de dynamisme économique



Légende

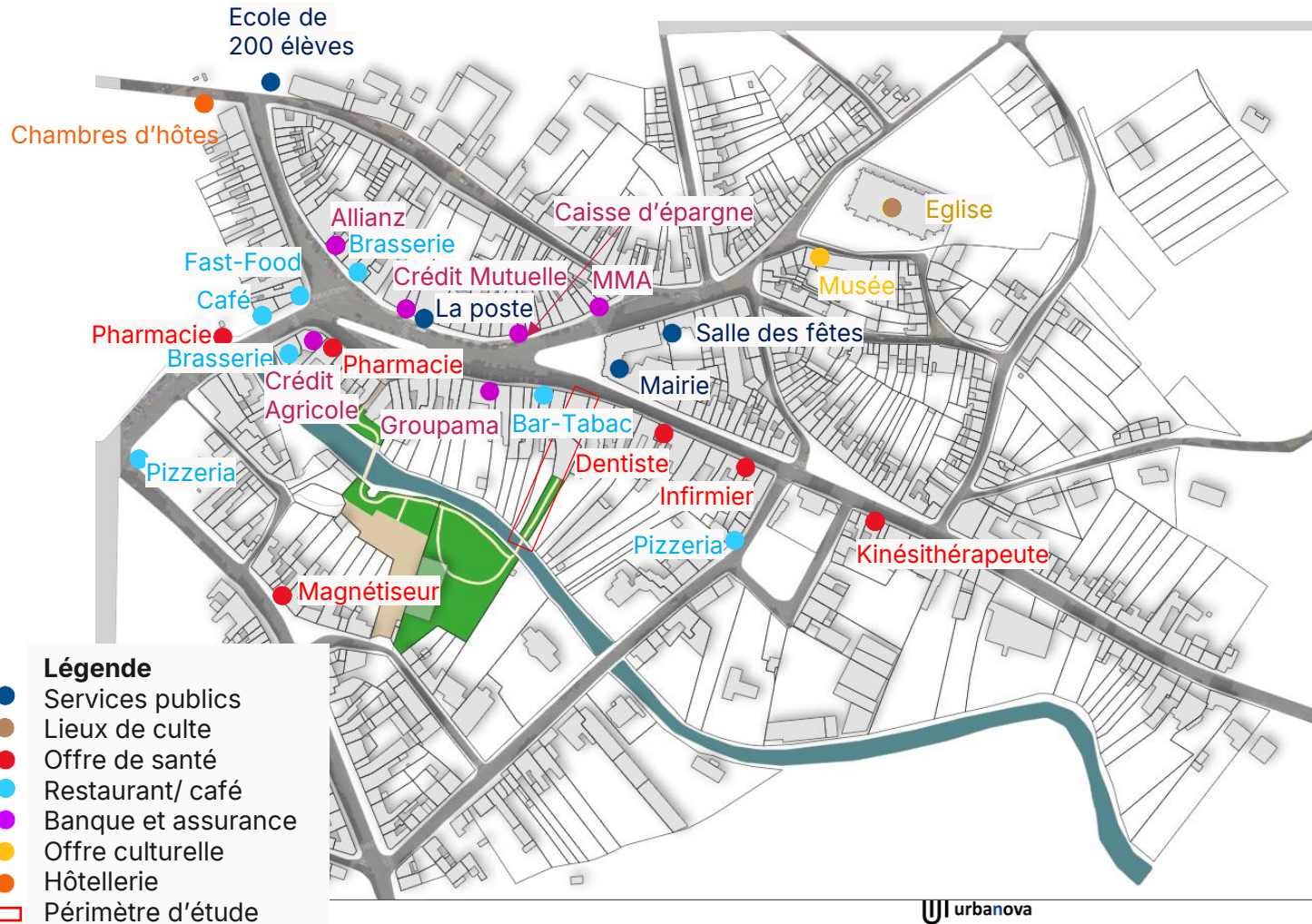
- Equipements publics
- Offre de santé
- Offre culturelle
- Associations
- Education
- Industries
- Zone économique

Auxi-le-Château joue un rôle central pour les communes voisines grâce à une diversité de services :

- **Une vie associative dynamique :**
 - 17 associations sportives s'adressant à des publics variés
 - Des initiatives à fort impact comme **Le Moulin d'Auxi** qui est dynamique et créatrice de lien
- **Une ville en zone d'intervention prioritaire**, qui joue un rôle central pour l'accès aux soins d'une trentaine de communes environnantes. Elle concentre une offre de santé structurée : dentiste, infirmiers, maison de santé, pharmacies...
- **Des équipements culturels qui se structurent :** Installation d'un tiers-lieu à l'ancienne gare, incluant une école de musique

Pour autant, la commune n'accueille que peu d'activités économiques nouvelles (hors commerce) et dispose de nombreuses disponibilités foncières pour de l'immobilier économique.

Un centre-bourg centralisant l'offre actuelle mais avec des problématiques de vacances importantes hors hypercentre



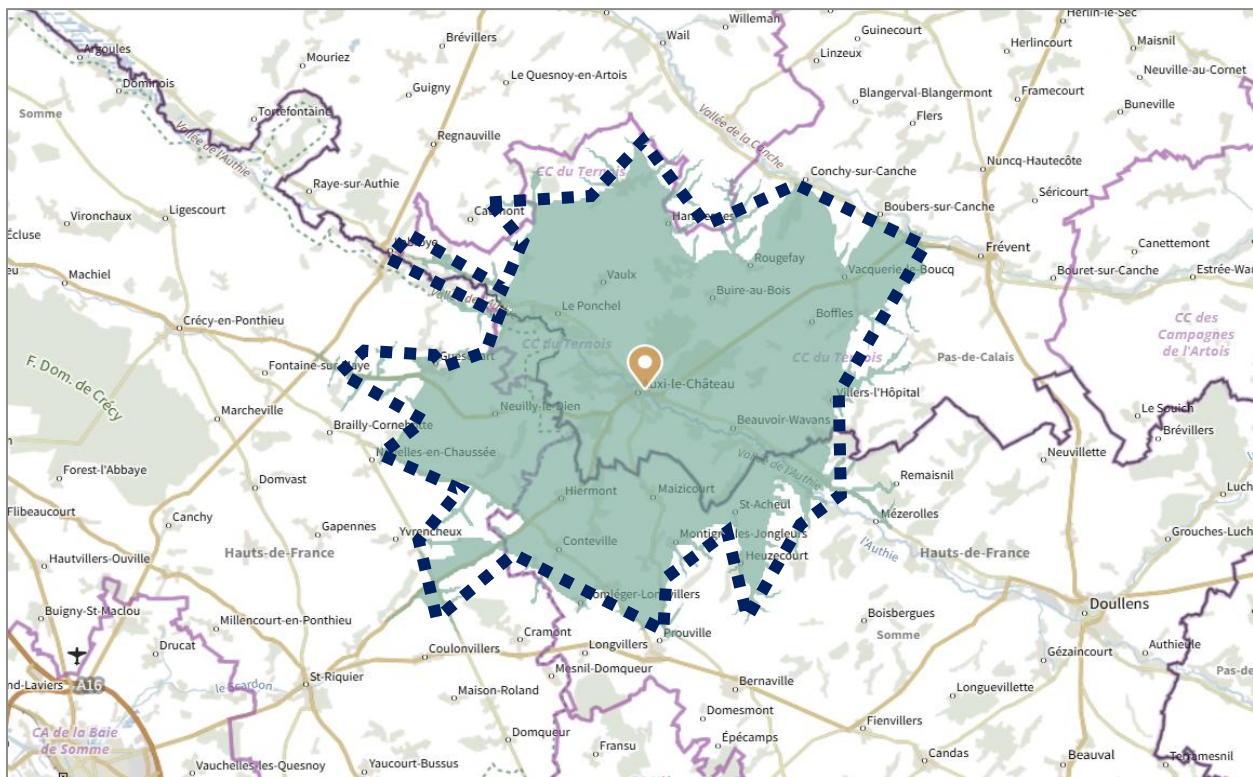
Un centre-ville commerçant à préserver

- Rue principale animée, mais marquée par une **vacance commerciale notable**
- Présence de **services et commerces de proximité** utiles au quotidien
- **Offre commerciale encore significative** malgré la concurrence des supermarchés en périphérie



Analyse du niveau d'équipement commercial et de la capacité d'absorption

Une zone d'attraction commerciale « naturelle » de près de 10.000 hbts pour le commerce auxilois - isochrone 15mn



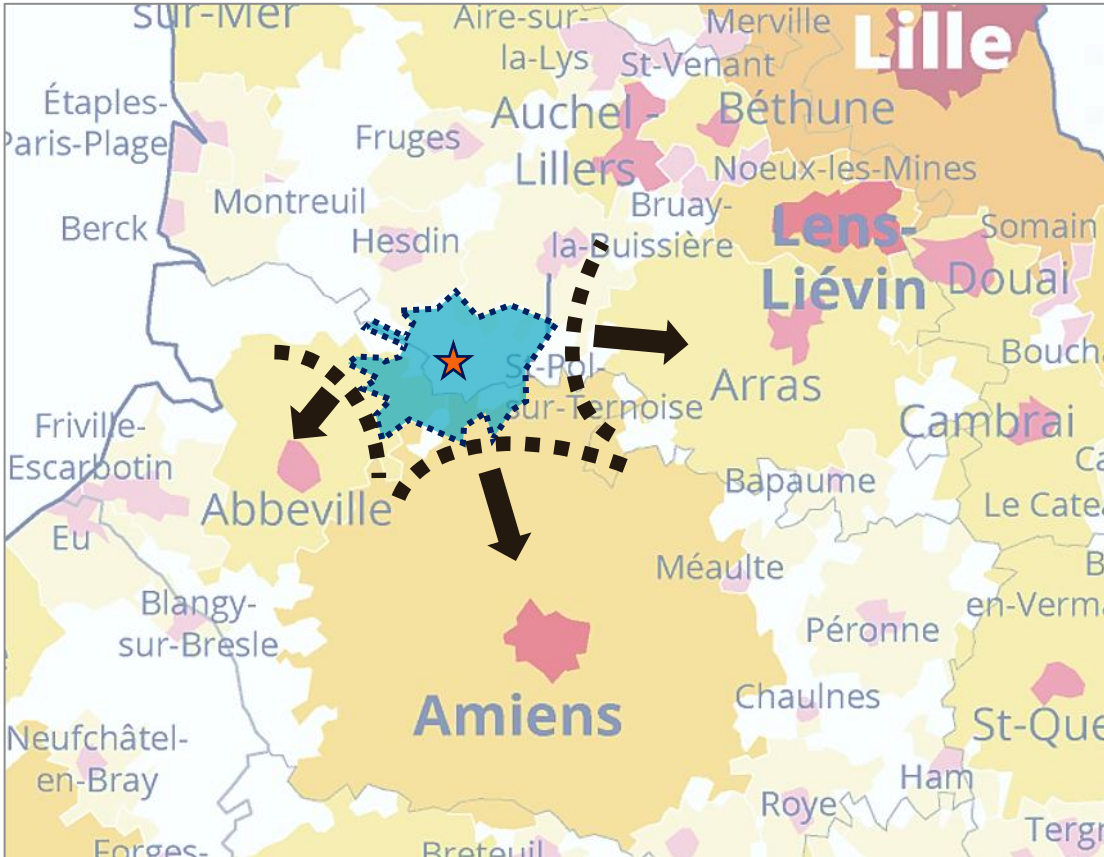
Sources :
Geoportail.gouv.fr
INSEE RP
INSEE BPE 2024

- Nous avons retenu comme hypothèse , étayée notamment par les entretiens avec les commerçants, le rayonnement relativement naturel du commerce auxilois sur **une zone de chalandise à 15mn de déplacement automobile**
- Celle-ci, centrée depuis notre site d'étude / la Mairie, est représentée en vert sur la carte , et comprend :
 - **39 communes**, dont 21 dans la Somme et 18 dans le Pas- de-Calais
 - **9.700 habitants** environ
 - **92 commerces & services, dont 56 sur la seule commune d'Auxois-le-Château**, qui concentre 61% de l'offre commerciale de la zone ainsi mesurée (Cf analyse détaillée pages suivantes)

Un commerce sous influence des aires d'attraction d'Abbeville, Amiens, Arras.

La zone d'attraction d'Auxi-le-Château, est naturellement **sous emprise, à ses franges immédiates, par des aires d'attraction (INSEE AA2020) de villes et grands territoires** dotés de centres commerciaux en nombre, zones commerciales et économiques, centres-villes attractifs, etc..

- **Abbeville** : relativement modeste mais densité commerciale assez significative
- **Arras** : une ville à la commercialité affirmée
- **Amiens** : la ville/métropole la plus importante entre la Région Parisienne et Lille



Légende

- ★ Centre Auxi LC :
- Zone chalandise 15mn voit. Auxi LC
- Symboles aires d'attraction des villes de l'environnement

Sources :
 Geoportail.gouv.fr
 INSEE AA2020 (data & carte)
 INSEE BPE 2024

Zone	Population	Nb communes	Nb commerces	Densité Nb commerces / 1.000 hbts
Chalandise 15mn Auxi-le-Château	9.700	39	92	9,5
A.A. Abbeville	54.000	75	764	14,1
A.A. Arras	160.000	163	2.004	12,5
A.A. Amiens	350.000	369	4.206	12,0

Une densité commerciale significative à Auxi-le-Château

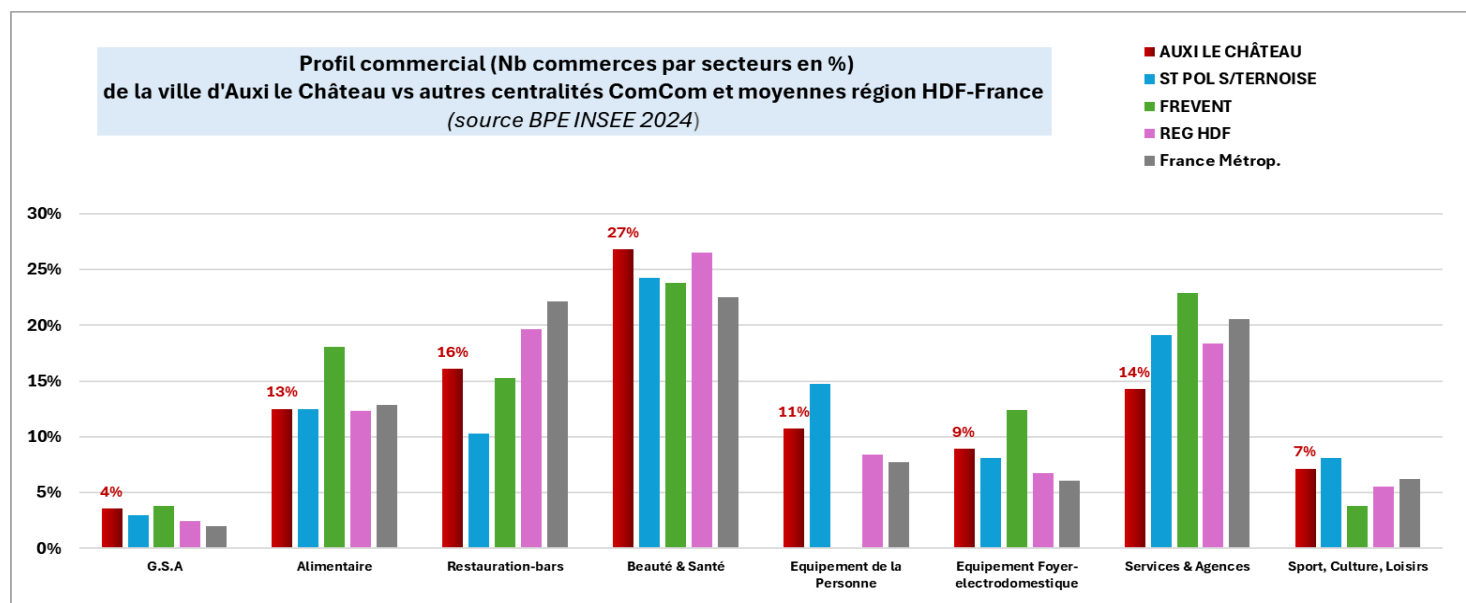
INSEE - BPE 2024 commerces et services en Nb d'unités	AUXI LE CHÂTEAU	ST POL S/TERNOISE	FREVENT	COMCOM TERNOIS	DEP 62	REG HDF	France Métrop.
G.S.A	2	4	4	11	444	1 763	19 981
Alimentaire	7	17	19	63	2 260	8 882	129 924
Restauration-bars	9	14	16	53	3 064	14 139	223 434
Beauté & Santé	15	33	25	116	4 869	19 038	227 307
Equipped de la Personne	6	20	0	31	1 653	6 052	78 076
Equipped Foyer-electrodomestique	5	11	13	38	1 285	4 828	61 152
Services & Agences	8	26	24	79	2 904	13 181	207 686
Sport, Culture, Loisirs	4	11	4	27	891	3 994	63 125
TOTAL	56	136	105	418	17 370	71 877	1 010 685
INSEE - BPE 2024 - densité commerciale (Nb de commerces et services pour 1,000 hbts)	AUXI LE CHÂTEAU	ST POL S/TERNOISE	FREVENT	COMCOM TERNOIS	DEP 62	REG HDF	France Métrop.
G.S.A	0,8	0,8	1,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Alimentaire	2,7	3,6	5,8	1,7	1,6	1,5	1,9
Restauration-bars	3,5	2,9	4,9	1,4	2,1	2,4	3,3
Beauté & Santé	5,9	6,9	7,6	3,1	3,3	3,2	3,3
Equipped de la Personne	2,3	4,2	0,0	0,8	1,1	1,0	1,1
Equipped Foyer-electrodomestique	2,0	2,3	4,0	1,0	0,9	0,8	0,9
Services & Agences	3,1	5,5	7,3	2,1	2,0	2,2	3,0
Sport, Culture, Loisirs	1,6	2,3	1,2	0,7	0,6	0,7	0,9
TOTAL	21,9	28,6	31,9	11,2	11,9	12,0	14,8

POINTS-CLES

- **56 commerces et services** recensés (INSEE BPE 2024), à Auxi-le-Château
- Une **densité commerciale de près de 22 unités pour 1.000 hbts**, soit supérieure de **80%** à la densité régionale, et de **48%** à la densité nationale
- Les 2 autres centralités de la CC Ternois, **Frévent et St Pol s/Ternoise**, affichent respectivement **105 et 136 commerces & services**, et des densités fortes de **32 et 29** unités / 1.000 hbts

- La commune d'Auxi-le-Château dispose **d'une structure d'offre globalement plutôt importante, démontrant ainsi et de façon assez logique son attraction et son rayonnement** sur les communes plus rurales de son environnement.
- Sur le territoire de la CC du Ternois, **St Pol s/Ternoise et Frévent s'affirment aussi comme des centralités marchandes structurantes** sur leurs territoires d'influences respectifs, avec une proposition commerciale dense

Un profil commercial plutôt équilibré à Auxi-le-Château



La répartition des commerces / services par secteurs d'activités montre la bonne diversité du commerce auxillois.

- **Les activités de soins à la personne (esthétique, coiffure, ..), santé, équipement de la personne (vêtements, bijoux, accessoires), sont ainsi bien représentées**, notamment par rapport aux communes de centralité de la CC Ternois, mais aussi aux moyennes régionales et nationales. On trouve par exemple des commerces de types « concepts stores » en vêtements-bijoux, occasions, portés par des commerçant(es) convaincu(es). En conséquence, les activités d'agences et de services marchands sont moins présentes, ce qui n'est pas réellement une faiblesse.
- Avec 1 surface hard-discount ALDI (850 m²) et 1 petit hypermarché INTERMARCHÉ désormais exploité sur 3.000 m², **l'offre de GSA est très complète et joue très certainement le rôle de générateur de flux pour Auxi**, d'autant plus que cette « grande » distribution semble travailler en synergie avec les acteurs du centre-ville, en respectant les équilibres.
- **L'offre de commerces de bouche est aussi assez complète** : boulangerie, pâtisserie, charcuterie-boucherie,.. Primeurs : producteurs et même une poissonnerie, activité « précieuse » et rare à cette échelle de marché !
- Enfin, et c'est un indicateur positif de la dynamique commerciale communale, **l'offre de restauration est plutôt dense et attractive**, avec des acteurs performants et de bonne qualité, sur un créneau traditionnel brasserie ou de type « diner-burgers » notamment (Amandine, qui développe aussi une activité traiteur-événementiel)

Entretiens commerçants – verbatims-synthèses

Mme. Marie PONCHEL le 04/6/25 (face à face) propriétaire du commerce « Les pépites de Rommy » / Mode et accessoires

- Conjoncture pas terrible et revenus modestes
- Pas de collectif de commerçant , mais on suit les animations de la ville
- Point fort d'Auxi : **les habitants et aussi ceux des villages autour sont attachés à la ville et ses commerces de qualité**, surtout depuis le COVID
- Le marché du samedi sur la place est un atout
- Je fais aussi les marchés de Noël, ventes éphémères (marchés d'été, campings,), je travaille avec les réseaux sociaux => **il faut s'adapter à la clientèle, faire du « sur-mesure », innover**
- L'essentiel de l'offre est là mais manque vêtement homme, enfant, jouets (fermé), de la déco, une seule boulangerie
- Restauration : ça marche bien à Auxi, mais **manque une restauration-bar moderne, pour les jeunes** (Amandine va ouvrir un bar / événement) => **bonne idée en tout cas la restauration sur notre site d'étude**

Mme Justine MALLET le 04/6/25 (face à face), propriétaire du tabac « Le Magenta » + mode & accessoires

- Développe tabac, jeux et plus récemment mode , accessoires (bonne entente cependant avec Mme Ponchel qui est sur le même créneau)
- **Impliquée dans la vie de la ville, veut se développer**
- Aimerais s'étendre sur la maison limitrophe incluse dans le de notre projet, s'est déjà manifestée auparavant
- Juge **que la restauration est une très bonne idée, elle-même souhaiterait développer une crêperie sur le site**, et est de toute façon **dans une dynamique entrepreneuriale**, qui serait favorisée si possibilité d'extensions / développements sur notre site, y compris à l'étage

- Le magasin rayonne jusqu'à **10.000 « boîtes aux lettres » (= foyers) + tourisme (5% CA)**
- Ne fait volontairement pas de « galerie marchande » / immobilier commercial pour **préservier le centre-ville**
- CV assez attractif , avec de la mode , des cadeaux, des « concepts stores »
- Sur la restauration, un peu inquiète sur le fait d'en développer encore (elle a refusé l'implantation de Mac Donald's pour cette raison)...mais reconnaît qu'une offre différente moins traditionnelle et bien orchestrée serait un plus
- **Des manques importants selon elle : offre de santé (centre médical « saturé » ?) et crèches –petites enfance** : un vrai problème, elle a des salariés qui renoncent à leur job faute de garde d'enfants
- Accessoirement : pas de toilette canin...

Mme. Pauline CAPRON, le 17/6/25 (téléphone) : adhérente INTERMARCHÉ , hypermarché agrandi en juin 2025 à 3.000 M² de SDV

Premières pistes de réflexion & enjeux commerciaux



DIAGNOSTIC CONTEXTE COMMERCIAL

Malgré une vacance assez prégnante, concentrée principalement sur les axes pénétrants du centre-ville, **Auxi-le-Château propose un tissu commercial de qualité parfois inégale, mais plutôt dense et attractif et qui lui permet de rayonner sur une zone d'environ 10,000 habitants** (NB : en regard du très faible équipement commercial, souvent inexistant, des communes rurales de la zone)

Peu de lacunes ni de manque flagrant en théorie dans l'offre de commerces et services du quotidien, ou même de biens d'équipement, boutiques « plaisir ».....

Le collectif de commerçants n'est pas « organisé » (union, association) mais cela ne semble pas être un frein majeur à la dynamique (= > NB : cela pourrait devenir plus important dans la mise en œuvre d'une stratégie plus globale "d' affirmation commerciale" / différenciation)

Le site étudié (ex-quincaillerie) est **parfaitement situé sur la « Place centrale » du bourg et ses abords, qui concentrent l'essentiel de la dynamique et de l'identité commerciales** (y compris marché non sédentaire)



ENJEUX & PISTES D' ACTIONS

Un statut & un rayonnement à conserver, travailler, développer par des offres originales et de destination

Mieux travailler certaines « cibles » comme le **tourisme**

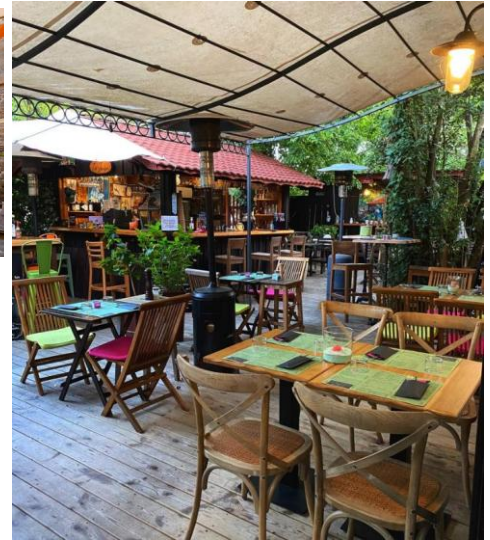
Développer / prolonger des offres axées sur la convivialité, l'ancrage local, avec comme axes possibles :

- **« GASTRONOMIE » : Restauration & commerces locaux de type « bistronomie »**, abordable & décontractée, un lieu d'échanges et de convivialité. Activités éphémères en saison.
- **CULTURE & LOISIRS** pour une clientèle familiale : « café-jeux », artisanat, librairie (?)
- **LE SHOPPING – ACHAT PLAISIR** : mode, cadeaux, accessoires, décoration, bien-être, ciblant une clientèle jeune-familiale, et sur une typologie de commerces indépendants, artisans créatifs, et autres « concepts stores » (y compris sur des formats d'économie circulaire : friperie moderne, magasins « vintage »).

Utilisation des espaces intérieurs et « passages » pour proposer un lieu calme, abrité au sein d'espaces verts / ilots de fraîcheur, un lieu « étonnant et unique »

Selon les scénarii, possibilité de développer **plusieurs unités & formats** : boutique classique sur rue, restauration communiquant sur rue et intérieure, etc..

Illustrations, « mood board » : restauration, concepts stores



The image shows the interior of a building during a renovation project. A complex wooden frame of beams and trusses is visible, supporting the structure. The walls are made of red brick, some of which are partially covered with a grey plaster or concrete. A window is visible in the upper right, and another opening is at the bottom. The lighting is bright, suggesting natural light from the window.

Restitution de l'étude documentaire & des entretiens

Des enjeux diversifiés pour un lieu attractif et dynamique

DIAGNOSTIC

Enjeux urbains

- Revitalisation du centre bourg
- Maintien et dynamisme des commerces

Enjeux liés au commerce

- Bonne couverture commerciale, mais manque de locaux commerciaux de qualité disponibles
- Recherches de reprises des locaux commerçants lorsque les commerçants partent en retraite

Enjeux liés à l'habitat

- Un grand nombre de logements nécessite des réhabilitations
- Recherche importante de logements avec jardins, pied à terre et aux normes handicap
- Le marché de location fonctionne bien, et il manque d'offres de locations
- Vieillesse de la population avec une part importante de retraités

RECOMMANDATIONS

- Proposition d'offres commerciales innovantes et qui correspondent aux besoins des habitants
- Réhabilitation des cellules commerçantes
- Création d'une offre de logements rénovés et actuels
- Attirer une population non originaire d'Auxi-le-château
- Valoriser les projets locatifs
- Maintenir les jeunes actifs en proposant des logements plus abordables



Pistes programmatiques

Potentiel programmatique du projet

Restaurant



Commerce



Chambres d'hôtes



Terrasse de restaurant



Jardins privés



Logements en étages ou RDC



Service à la personne ou agence tertiaire



Faisabilité architecturale

Une opportunité de liaison vers l'Authie



La friche commerciale occupe une position stratégique dans le centre-bourg d'Auxi-le-Chateau. Connectée à l'Authie et aux futurs aménagements des berges via une passerelle existante, elle pourrait accueillir une liaison piétonne connectant la place de l'Hôtel de Ville et la rivière.



1 Passerelle existante sur l'Authie



2 Sente piétonne existante sur la parcelle

Périmètre de la friche commerciale

- - - > Liaison piétonne à créer

Faisabilité architecturale

État existant du bâti

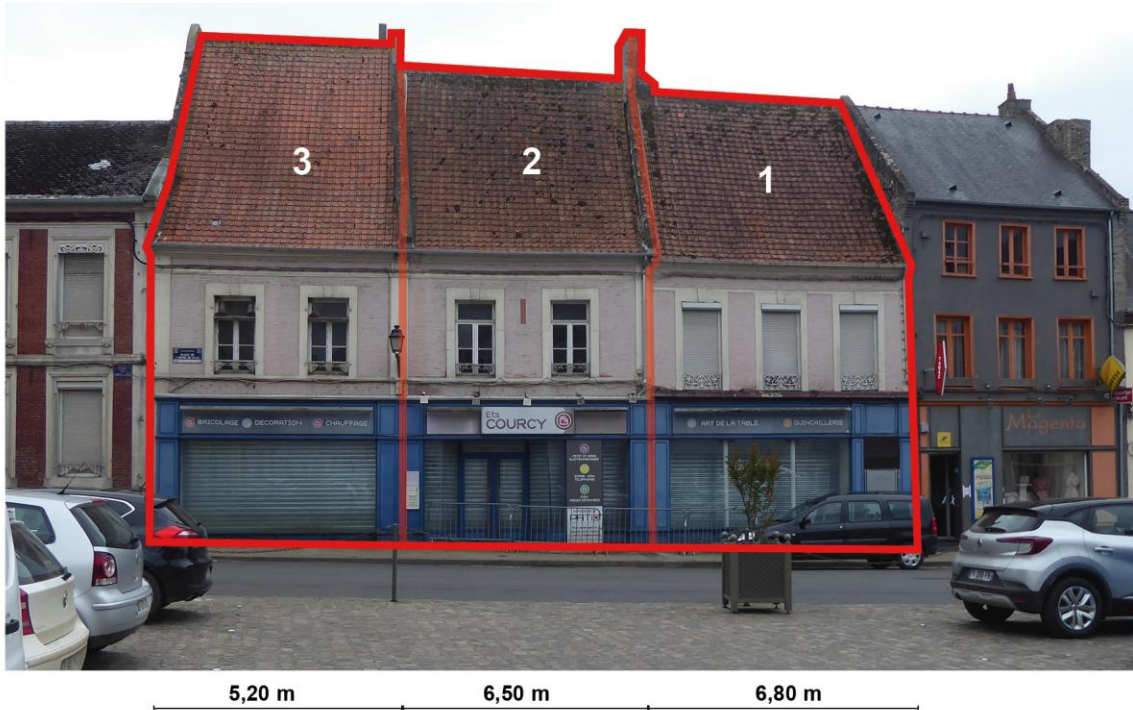


Sur le site, le bâti est concentré sur la partie nord du terrain, coté rue du Général de Gaulle. Sur une profondeur de plus de 40 m, le terrain est entièrement bâti :

- (1) (2) (3) : maisons à R+1+combles
- (4) : hangar en brique et structure métallique à R+1
- (5) : construction à RDC

Faisabilité architecturale

État existant du bâti



Sur la rue du Général de Gaulle, le bâti est composé de 3 maisons structurellement indépendantes.

Elles sont séparées par des murs de refends en pierres, recevant les charges des planchers et des toitures. Ces murs de refend émergent au-dessus des toitures et marquent un rythme en façade.

Au RDC et à l'étage, des percements dans les murs de refends ont été réalisés pour relier fonctionnellement les 3 maisons.

Les façades des maisons 2 et 3 sont jumelles (2 fenêtres en façade, continuité des corniches et des modénatures), mais leur largeur et leur profondeur sont différentes.

La maison 1 est plus large entre refends et présente 3 fenêtres en façade.

Les niveaux d'assise des maisons sont décalés d'une vingtaine de cm pour suivre la pente naturelle de la rue.

Faisabilité architecturale

État existant du bâti



Intérieurement, le bâti présente une grande complexité. Formé d'une addition de constructions hétéroclites sur cour, il présente de multiples modes constructifs (pierre, bois, béton, briques, métal), des volumétries imbriquées, des géométries non cartésiennes, et une multiplicité d'emmarchements, d'escaliers, de dénivelés et de demi-niveaux.

La partie sur cour reçoit très peu de lumière naturelle, éclairée ponctuellement par quelques lanterneaux et une petite verrière.

Faisabilité architecturale

État existant du bâti





Au centre de la parcelle, un hangar en brique et structure métallique sur deux niveaux pourrait être réhabilité.

Faisabilité architecturale

État existant du bâti



Rez-de-chaussée

-  Emprise bâtie à RDC
-  Liaison piétonne à créer

Faisabilité architecturale

État existant du bâti



Etage

Emprise bâtie à R+1

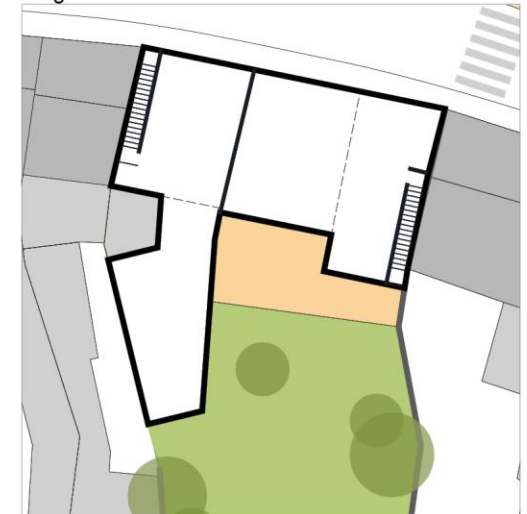
Faisabilité architecturale

Scénario 0a : commerces et logements



- Démolition des annexes arrières au RDC
- Implantation d'un commerce au RDC des maisons 2 et 3
- Possibilité de terrasse dans le jardin au sud
- Réhabilitation de 2 logements à l'étage des maisons 1, 2 et 3

Etage

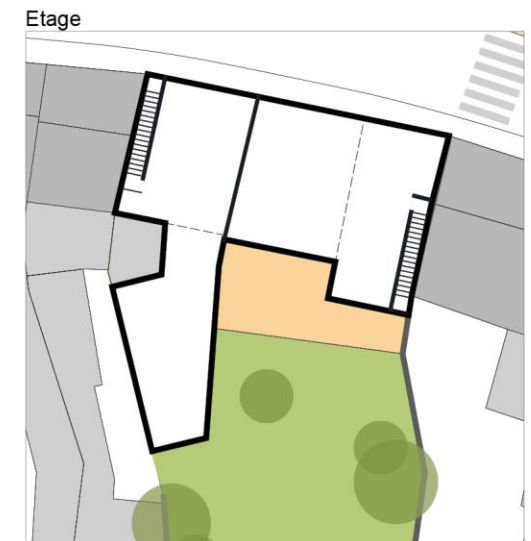


Faisabilité architecturale

Scénario 0b : logements



- Démolition des annexes arrières au RDC
- Réhabilitation de 2 logements au RDC et à l'étage des maisons 1, 2 et 3, avec jardins privatifs



Faisabilité architecturale

Scénario 1



- Démolition des annexes arrières à RDC
- Conservation du hangar en brique et charpente métallique, dépose de la couverture
- Ouverture de la maison 3 à RDC pour la création d'un passage couvert
- Implantation d'un commerce à RDC des maisons 1 et 2
- Possibilité de terrasse dans le jardin au sud
- Réhabilitation de 2 logements à l'étage des maisons 1, 2 et 3
- Aménagement d'une promenade plantée jusqu'à l'Authie



Faisabilité architecturale

Scénario 2



- Démolition des annexes arrières à RDC
- Ouverture des maisons 2 et 3 à RDC pour la création d'un passage couvert
- Implantation d'un commerce à RDC de la maison 1
- Possibilité de terrasse dans le jardin au sud
- Réhabilitation de 2 logements à l'étage des maisons 1, 2 et 3
- Aménagement d'une promenade plantée jusqu'à l'Authie



Faisabilité architecturale

Scénario 3



- Démolition des annexes arrières à RDC
- Ouverture de la maison 1 à RDC pour la création d'un passage couvert
- Implantation d'un commerce à RDC des maisons 2 et 3
- Possibilité de terrasse dans le jardin au sud
- Réhabilitation de 2 logements à l'étage des maisons 1, 2 et 3
- Aménagement d'une promenade plantée jusqu'à l'Authie



Faisabilité architecturale

Un passage plus ou moins large coté place de la mairie



Faisabilité architecturale

Un passage plus ou moins large coté place de la mairie



Une souplesse programmatique des scénarios pour faciliter leur prise en main par les opérateurs

Scénario 0 :

- 0.1 Commerce de 50m2 et le reste en logements en RDC et R+1 de logements
- 0.1 RDC et R+1 en logements avec jardins privatifs

Scénario 1 :

- 1.1 Restaurant en RDC et R+1 de logements
- 1.2 Commerces et R+1 de logements
- 1.3 Restaurant et auberge avec 1/ 2 chambres d'hôtes en RDC sur cours et d'autres chambres d'hôtes en R+1

Scénario 2 :

- 2.1 Commerce en RDC et R+1 de logements
- 2.2 Restaurant en RDC et R+1 de logements
- 2.3 Restaurant et accueil auberge en RD et R+1 des chambres d'hôtes

Scénario 3 :

- 3.1 Commerce en RDC et R+1 de logements
- 3.2 Restaurant en RDC et R+1 de logements
- 3.3 Maison de ville avec cour privative en RDC et R+1 un logement

