

Formation TSPDD – CVRH Valenciennes – Module 5 Session B

Équipe projet n° 5

Stagiaires : Luanne BIGORNE, Azéline BILLY, Laura DELBOIS, Adrien HUCHEDÉ

“L'aménagement du Pôle Gare - Centre-Ville de Maubeuge”



Vue globale du projet

Légende : ● phase terminée ● phase future



Parc urbain = Jardins de la Sambre :
Ancienne friche industrielle dépolluée et renaturée ; Véritable espace de biodiversité et de promenade



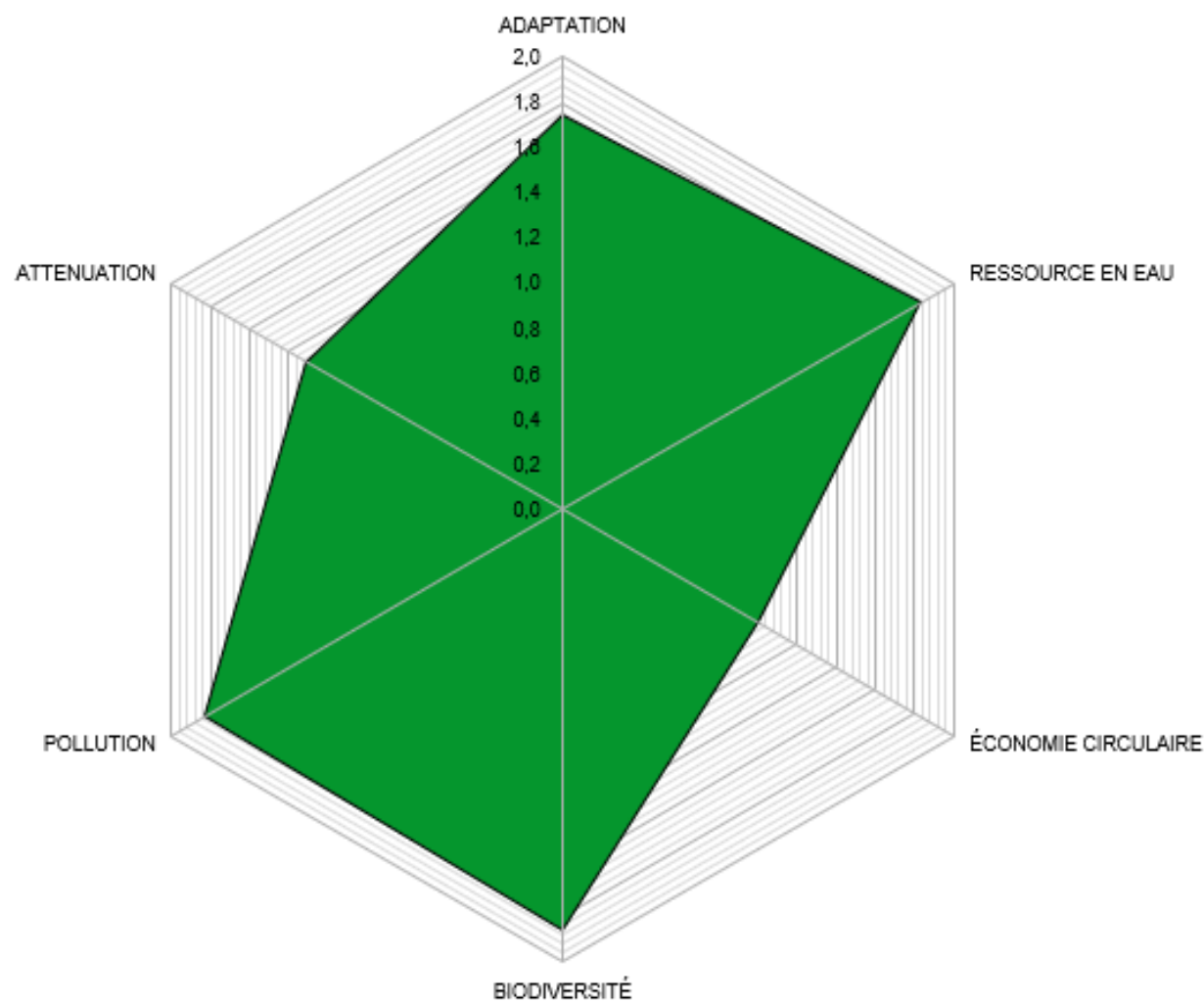
Pôle Multimodal : Gare routière
repensée pour centraliser les transports en commun : trains, bus, vélo, covoiturage et taxis



Loisi' Sambre :
Complexe de loisirs et de sport

ANALYSE DE LA VERTUOSITÉ DU PROJET SELON LA GRILLE D'ANALYSE

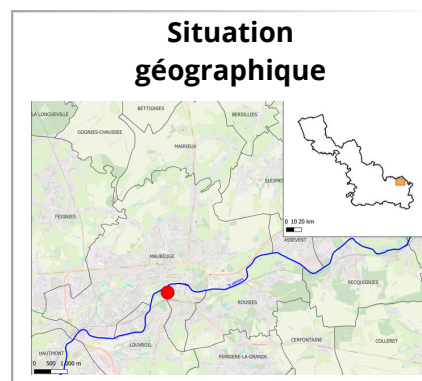
Notre radar du projet :



CARTE D'IDENTITÉ

• SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le projet se situe dans le département du Nord (59), au sein de la Communauté d'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre (CAMVS), dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe.



• ENJEUX D'ADAPTATION VISÉS VIS-À-VIS DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- Lutte contre les inondations
- Désimperméabilisation / Désartificialisation des sols
- Lutte contre les îlots de chaleur
- Promotion de la mobilité durable : transport collectif + mobilité douce
- Dépollution des sols
- Amélioration de la qualité de la ressource en eau
- Préservation de la biodiversité et des paysages
- Création de logements et développement économique

ACCOMPAGNEMENTS PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT

Evaluation environnementale par l'Autorité Environnementale.

Acteurs probablement impliqués : DREAL, ADEME, DDTM.

PORTEURS DU PROJET ET PARTENAIRES ASSOCIÉS

- Porteurs de projet

- **le PEM** : Maître d'Ouvrage = Syndicat Mixte Sambre Mobilités (SMSM) (ex-Syndicat Mixte des transports urbains de la Sambre (SMTUS))
- **le Pôle Gare multiactivités** : Maître d'Ouvrage = Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre (CAMVS), en étroite collaboration avec la Ville de Maubeuge



- Collectivités :

Ville de Maubeuge, CAMVS



- Programme, concours, structure porteuse d'un AMI ou d'un Appel à Projet :

Projet développé notamment dans le cadre du projet de territoire 2020-2027

AMI pour quelques lots (2022) → hotel, logements, commerces ; remporté par Vinci Immobilier

- Partenaires publics :

DDTM : SENT (Service Eau Nature et Territoires) , Service Territoires du Hainaut, Service Habitat du Hainaut

CODERST (Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques)

EPF HDF

SDAGE Artois-Picardie – SAGE de la Sambre.

LES OBJECTIFS DU PROJET

- Faire le lien entre la gare et le centre-ville ; l'urbanité et la voie d'eau (La Sambre) ;
- Promouvoir les mobilités douces : liaisons privilégiées entre la gare et le centre-ville, les équipements scolaires (lycée Lurçat, collèges privés et publics...) et les équipements de loisirs privés ou publics ;
- Prolonger la dynamique entre les équipements commerciaux du pôle gare vers le centre-ville (cinéma, hôtel, commerces...) en valorisant la porte d'entrée du territoire que constitue la gare ;
- Résorber une friche industrielle (sources de pollutions lourdes) en cœur de ville
- Requalifier et mettre en avant les composantes environnementales du site.

CONTEXTE ET ENJEUX

Éléments de contexte 1 :

Redynamiser une ville moyenne cumulant les difficultés, notamment :

- déclin démographique (-13% en 8 ans) ;
- image négative ;
- omniprésence de la voiture ;
- densité faible ;
- vacance commerciale (env. 30% dans le centre-ville de Maubeuge en 2018).

Éléments de contexte 2 :

En grande partie détruite par les bombardements allemands lors de la Seconde Guerre mondiale, la ville de Maubeuge présente un tissu urbanisé hétéroclite. Le centre-ville a été totalement reconstruit par André Lurçat dans une architecture moderne, aussi bien au niveau des bâtiments que de l'organisation urbaine.

L'architecture du centre-ville reflète le style des années 1950-1970. Autour de grandes places, (place des Nations, place Verte), servant d'espaces de circulation et de rencontres, le centre-ville est constitué de larges avenues.

Le centre-ville propose aux habitants une relation privilégiée avec l'élément aquatique, la Sambre, au travers de ses quais et mail : le mail de la Sambre, le quai des Nerviens, le quai des Hennuyers et le quai de Jemmapes qui offrent des espaces de promenade.

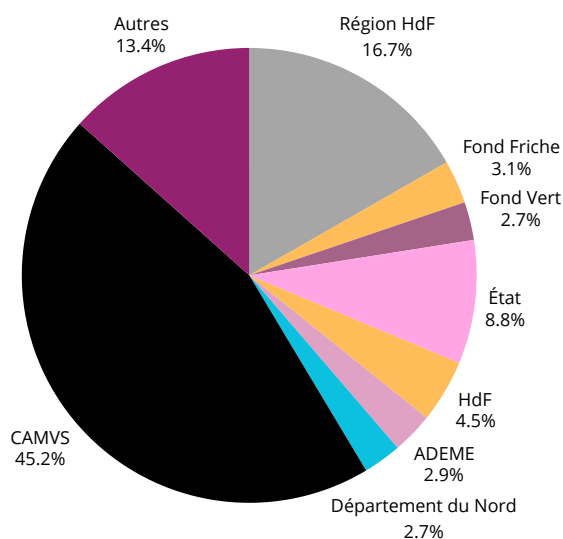
Au Sud-ouest du centre-ville, le tissu urbain est différent des opérations d'urbanisme récentes. Suivant le cours de la Sambre, l'urbanisation a aussi suivi **les industries qui se sont implantées en première barrière le long de la rivière canalisée.**

C'est donc après la seconde guerre mondiale que le site connaît ses plus grandes modifications. A l'époque Vauban du XVIIe ainsi qu'au XIXe siècle, c'était un secteur marécageux sans occupation humaine. Ce marécage situé à l'extérieur des remparts formait un barrage naturel aux intrusions humaines dans la ville intra-muros. C'est alors la partie la plus basse de la ville.

De 1870 à 1950, une partie du site a accueilli une **usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille**. Le reste des marécages ont été remblayés après-guerre. En effet, la ville détruite à 98 % oblige l'architecte André Lurçat à trouver un endroit pour stocker les décombres. Il choisit, profitant de l'éventration des fortifications maubeugeoises au sud d'ouvrir la ville à l'urbanisation en **comblant le secteur marécageux par les restes d'une ville dévastée**.

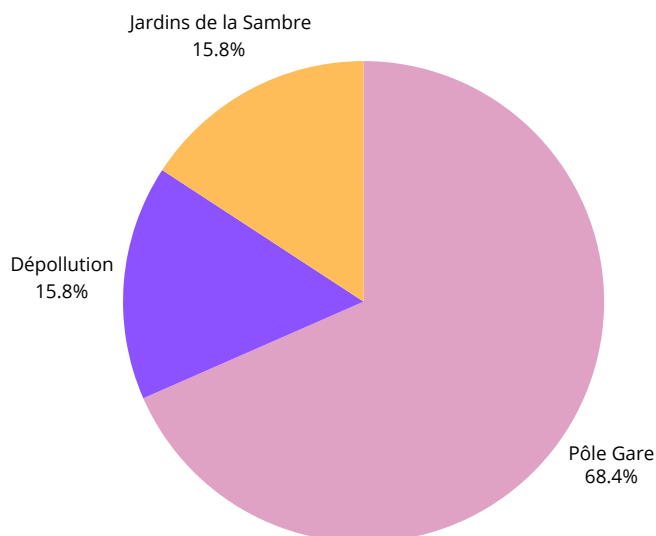
Les trente glorieuses ont permis l'émergence de nombreuses industries en bordure du cours d'eau et une succession d'activités industrielles sur le site jusque 2015 ont impacté la qualité du sous-sol. Le site a notamment compris l'emprise d'usine à benzol et eaux ammoniacales, une ancienne décharge de déchets industriels, une usine à béton, une halle industrielle et une gare routière.

FINANCEURS ET BUDGET



Origine des financements

Coût total : 11 M€



Répartition des montants des travaux (millions € HT)

CALENDRIER DU PROJET

Dépôt dossier étude cas par cas : 12/02/2019

2 phases :

- Phase d'aménagement : 2019
- Phase d'aménagement des jardins : 2022.

1ère phase du projet d'aménagement

2019 : Démolition de l'ancienne gare routière et du site dit du "gazomètre"

2020 : Travaux de dépollution d'une partie du site

2020 : Début des travaux d'aménagement publics sur les abords du Pôle d'Echange Multimodal et le mail végétalisé central

2022 : Fin de la phase 1 des travaux et viabilisation des 8 lots

- Ouverture de LoisiSambre
- Ouverture du Pôle d'Echange Multimodal
- Appel à Manifestation d'intérêt (lots 1-2-3) → VINCI Immobilier le remporte

2024 : Ouverture du Fitness Park et démarrage des travaux de la future résidence Promocil au Nord du site.

2ème phase du projet d'aménagement

Septembre 2022 : Travaux de dépollution complémentaires (sources de pollutions concentrées aux hydrocarbures)

Janvier 2023 : Désamiantage et démolition du site Unibéton

Juin 2023 : Arrêté préfectoral pour l'autorisation Loi sur l'Eau + acquisition d'Unibéton

Fin 2023 :

- Démolitions complémentaires (longrines, dalles, voirie), terrassement/travaux de compensation (inondation) / gestion pollution (recouvrement) ;
- Finalisation des travaux d'aménagement (plantation, écopâturage...)

2024 : Livraison du parc

02/2025 : Inauguration du Pôle Multimodal

LES LEVIERS DE RÉUSSITE DU PROJET

GOVERNANCE ADOPTÉE

Engagement des partenaires et financeurs.

ASPECTS TECHNIQUES ET CONCEPTION DU PROJET

Evolution du projet au fur et à mesure de l'apparition des besoins.

- Ambition politique, notamment par l'intégration du projet au cœur d'une stratégie d'aménagement communautaire (cf. **PLUi** en particulier)
- Adaptabilité du projet face aux nombreux aléas : politique, environnementaux, réglementaires, qualités des sols, commercialisation, sanitaires (covid)...
- Large association des acteurs concernés

➤ Face aux nombreuses incertitudes initiales, de nombreuses épreuves ont pu être surmontées au fil de l'avancement du projet :

- Financements supplémentaires liés à la cohérence de l'action publique (fonds friches, fonds verts)
- Limitation de la concurrence en périphérie
- Découvertes de pollutions supplémentaires, notamment par ses conséquences en matière de gestion des eaux pluviales
- Enjeux écologiques révélés sur le tard
- Planning pas compatible avec l'EPF
- Plan de circulation actualisé
- Avancement du projet sans la maîtrise foncière

Pour aller plus loin :

<https://ville-maubeuge.fr/pole-gare/>

<https://agglo-maubeugevaldesambre.fr/wp-content/uploads/2025/04/Dossier-Jardins-des-bords-de-Sambre.pdf>

<https://s-pass.org/en/portail/155/observatoire/68581/pole-gare-maubeuge-59.html>

<https://agglo-maubeugevaldesambre.fr/wp-content/uploads/2023/11/LAGGLO-MAG-49-NUMERIQUE-compresse.pdf>

<https://www.lobservateur.fr/maubeuge-le-futur-parc-du-pole-gare-devoile/>

<https://www.lobservateur.fr/maubeuge-le-futur-parc-du-pole-gare-devoile/>

<https://france3-regions.francetvinfo.fr/hauts-de-france/nord-0/maubeuge/urbanisme-comment-maubeuge-transforme-une-friche-industrielle-en-poumon-vert-au-c-ur-de-la-ville-3012371.html>

<https://outil2amenagement.cerema.fr/actualites/5-min-sur-la-renaturation-dune-friche-industrielle-maubeuge>

<https://www.lobservateur.fr/maubeuge-le-groupe-vinci-va-investir-pour-un-pole-gare-qui-en-jette/>

<https://www.canalfm.fr/maubeuge-que-pensent-les-premiers-visiteurs-du-jardin-des-bords-de-sambre>