

Ville de Maubeuge

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA VIOLAINE

CR VISITE DE SITE AMI DU 10 AVRIL 2025

Les Intervenants :

				P	Di
VILLE DE MAUBEUGE					
M. Corentin MACE	corentin.mace@ville-maubeuge.fr	03.27.53.43.12		X	X
Mme Elisa LETESSIER	elisa.letessier@ville-maubeuge.fr	03.27.53.75.47		X	X
QUALIVIA INGENIERIE, AMO (MANDATAIRE)					
Mme Joséphine OSTROWSKI	jostrowski@qualivia-ingenierie.fr	03.20.64.75.44	06.11.69.70.45	X	R
M. Aro RATSIMIALARIVO	aratsimialarivo@qualivia-ingenierie.fr	03.20.64.75.44	06.48.71.18.85	X	X
DIENTRE, AMO (CO-TRAITANT)					
Mme Florine SACHY	florine.sachy@dientre.com		06.83.75.43.41	X	X
WE PROM					
M. Mohamed-Amine IDEMOUMOUN	foncier@weprom.com			X	X
European Homes					
M. Thomas DUFOUR	t.dufour@european-homes.fr			X	X
SOGE PROM					
M. Alexandre BITAM	alexandre.bitam@sogeprom.com			X	X
MAG / AVESNOISE PROMOCIL					
M. Jean-Luc SENECHAL	senechaljl@groupe-sai.fr			X	X
SIGH					
M. Louis DUJARDIN	ldujardin@sigh-habitat.fr			X	X
PARTENORD					
Mme Jeanne LOTTIN	jlottin@partenordhabitat.fr			X	X
M. Rémy MARET	rmaret@partenordhabitat.fr			X	X
NORDSEM					
M. Fabien LECLAIRE	f.leclaire@nordsem.fr			X	X
AGECI					
M. Steve ERBO	s.erbo@ageci-eng.com			X	X
MORPHOZ 2.0 Architectes					
M. David CARDON	david.cardon@morphoz.fr			X	X
KALLIES BET Pollution					
M. Julien BERNY	jberny@kalies.com			X	X
IN SITU					
M. Thierry FOYER	tfoyer@in6tu.eu			X	X

P : Présent

Di : Diffusion

R : Rédacteur

I. PRESENTATION DU PROJET

La Ville et son AMO rappellent les étapes et futures échéances de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt :

- 30 mai 2025 : Remise des candidatures
- Juin 2025 : Analyse des candidatures et sélection des candidats retenus
- Juillet 2025 : Envoi des courriers aux candidats admis à remettre une offre
- Début octobre 2025 : Remise des offres par les candidats retenus

La Ville et l'AMO rappellent le contexte du projet d'aménagement de la Violaine, une friche brassicole de 3.8 ha dont le foncier est en partie maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France chargé de la démolition du bâti et de la dépollution du site avant rétrocession au futur preneur. A ce stade, la majorité des anciens bâtiments de la brasserie ont été démolis. Deux bâtiments restent à démolir :

- Un bâtiment adressé sur la Route d'Elesmes qui accueillait jusqu'à début 2024 une antenne relai télécom, aujourd'hui relocalisée dans la zone naturelle ;
- Un bâtiment localisé à l'arrière du premier bâtiment.

De façon prévisionnelle, le bâtiment ayant accueilli les antennes est prévu d'être démoli courant d'année 2025 / 2026.

Le deuxième bâtiment dont la maîtrise foncière est en voie d'aboutir, avec une procédure de DUP éventuelle, le sera dans un second temps, et fera l'objet d'un conventionnement ou avenant avec l'EPF pour la déconstruction. Il a été rappelé que le projet dans son fonctionnement devra intégrer cette temporalité.

Le site de projet est divisé en deux entités :

- Une partie de 2 hectares, soit un peu plus de la moitié de la surface du site, ciblée pour être urbanisée afin d'accueillir des logements neufs correspondant au foncier cédé dans le cadre du présent AMI ;
- Une partie du site non bâtie, s'inscrivant dans la trame verte et bleue du territoire et correspondant à une zone dite naturelle en lien avec la Pisselotte, ruisseau bordant le site. Le maître d'ouvrage de la zone naturelle est la Ville de Maubeuge. Il est précisé que les études de conception de cette zone naturelle se feront en lien avec le futur preneur du site afin d'assurer une cohérence entre le futur projet de construction et le projet de zone naturelle. Il est précisé que le site d'aménagement fait l'objet d'une OAP au PLUi de la Communauté d'Agglomération de Maubeuge Val de Sambre (CAMVS).

La Ville et l'AMO précisent les grands principes esquissés de l'étude urbaine et du schéma directeur support à la consultation. Pour rappel, le schéma directeur présenté est non-contractuel et correspond à des ambitions et orientations d'aménagement sur lesquels le futur preneur doit s'inspirer, tout en ayant la liberté de faire évoluer le projet tant dans sa conception que dans sa programmation. Une indication de programmation a été établie au cahier des charges de l'AMI en concertation avec l'EPF. Sous réserve de justifications de la part du candidat, des adaptations de cette programmation pourront être proposées afin de garantir l'équilibre du projet.

Situé dans le quartier du pont-Allant, le site de projet est encadré par :

- A l'est, l'enseigne E.LECLERC, porteur d'un projet d'extension de sa surface commerciale et de l'aménagement d'un drive sur le parking existant ;
- Au sud, la route d'Elesmes (RD28) ayant un vocabulaire très routier et dont le(s) accès au site de projet devront être traités de manière à sécuriser les entrées et de privilégier un bouclage fonctionnel depuis la route d'Elesmes ;
- A l'ouest, la zone naturelle qui constituera le futur parc en interface avec le projet de construction ;
- Au nord, la Pisselotte, cours d'eau dont la présence est aujourd'hui peu marquée sur le site, rendu visible exclusivement par une végétation de type ripisylve sur ses berges.

Sur l'autre rive de la Pisselotte, le quartier se prolonge avec diverses typologies d'habitats avec lesquels le projet devra dialoguer.

Au titre de ces entités paysagères, il conviendra de réfléchir aux porosités visuelles vers la Pisselotte et la zone naturelle, d'autre part au dialogue entre les deux rives de la Pisselotte.

Le site présente un dénivelé avec un point haut à la pointe nord-est du site et une déclivité naturelle vers la Pisselotte. Ce relief permet également de faire du quartier du Pont-Allant une séquence spécifique d'entrée de ville à qualifier dans le cadre du projet avec un point haut au niveau du carrefour Route d'Elesmes/Rue du Commandant Brocard avec vue sur les bâtis du centre-ville avant l'arrivée sur le centre fortifié.



Enjeux d'aménagement identifiés sur le secteur de projet

II. VISITE DU SITE ET QUESTIONS

Q1 : Dans quel état sera remis le site au preneur suite aux dernières interventions de l'EPF ?

Au droit des anciens bâtiments, une purge des vestiges des bâtiments jusqu'à -1m depuis le niveau de dalle initial (hors caves) a été réalisée par l'EPF et sera réalisée pour les deux bâtiments restants à démolir.

Par ailleurs, il est précisé que l'EPF ne garantit pas de performances de compactage sur les zones remblayées.

Il n'est pas prévu de défrichage ou de démolitions des dalles et revêtements de surface liés à la logistique de l'ancien site brassicole (piste).

Les tas de gravats et de déchets de chantier restés sur site seront évacués par l'EPF.

L'état du terrain remis au futur preneur sera conforme aux DOE remis par l'EPF.

Q2 : Est-il possible de disposer des rapports de diagnostics de l'EPF ?

Les éléments à connaissance (diagnostics, DOE, ...) complémentaires qui pourraient être recueillis auprès de l'EPF seront mis à disposition sur la plateforme pour la phase Offre. En effet, ils n'impactent pas la phase Candidature et les éléments de rendu qui y sont attendus.

Q3 : Quelles marges de manœuvre sont possibles par rapport à la programmation et au schéma directeur exposés au cahier des charges de l'AMI ?

Pour rappel, le schéma directeur présenté est non-contractuel et correspond à des ambitions et orientations d'aménagement sur lesquelles le futur preneur doit s'inspirer, tout en ayant la liberté de faire évoluer le projet tant dans sa conception que dans sa programmation.

Une indication de programmation a été établie au cahier des charges de l'AMI en concertation avec l'EPF. Sous réserve de justifications de la part du candidat, des adaptations de cette programmation pourront être proposées afin de garantir l'équilibre du projet.