

## Etude de cas



# Site MAXEI

Arrondissement : Arras

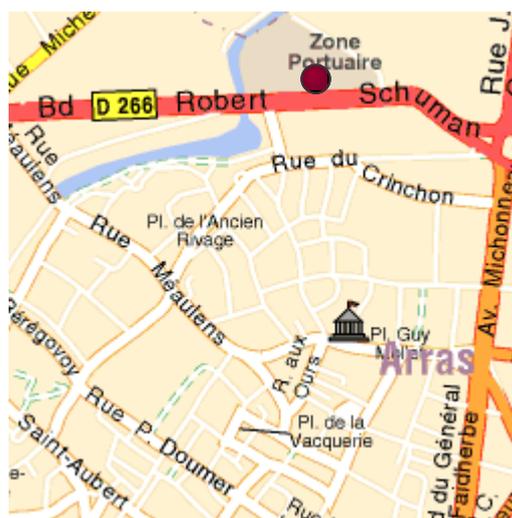
Commune : Arras

EPCI : Communauté Urbaine d'Arras

Maîtrise d'ouvrage : EPCI

Type opération : Volet territorial—Mesure 3-1

### Localisation du site



Le site est un îlot triangulaire limité à l'Ouest par le Canal de la Scarpe. Situé en entrée de la ville d'Arras et proche du centre historique, sur une voie qui comprend des flux importants, le site présente le double avantage d'une situation optimale en centre ville et d'une grande surface disponible.

## *Eléments descriptifs*

### Les éléments de contexte

Le site accueillait autrefois la société MAXEI, connue pour être un ancien fabricant de lampes de mineur (activité de chaudronnerie et de mécanique). Le bâtiment principal, construit en 1920 est emblématique de l'architecture en Béton (Classé DRIRE).

Bien qu'encore en activité, le site était devenu très dégradé. Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain des abords du Boulevard Schumann, la délocalisation de l'entreprise a été engagée avec l'achat du site en 1997 par la Communauté Urbaine d'Arras. L'entreprise a ensuite quitté le site devenu inadapté pour s'installer en périphérie de la ville. La requalification du site a ensuite été engagée de manière à conduire un projet de centre d'exposition à caractère scientifique.

### Les caractéristiques du projet

<i>Les caractéristiques du projet</i>				
Phase	Origine du site	Projet de R.U.	Propriétaire du site	Gestionnaire du site
Unique	Industrie	R U du Boulevard Schumann	CUA	CUA

<i>Les aspects financiers</i>				
Montant des interventions	Financement FEDER	Financement Etat	Financement MO	Financement autre
1 821 230 euros	-	1 092 738 euros (60%)	362 382 euros (20%)	366 110 euros (20%)

#### Eléments descriptifs relatifs à la requalification

**Maître d'œuvre :** Architecte Jean Nouvel

**Superficie d'espace requalifié :** 24 271 m<sup>2</sup>

**Superficie des démolitions :** 8 000 m<sup>2</sup>

Le site sur lequel la société MAXEI était en activité était composé d'une dizaine de bâtiments (11 000 m<sup>2</sup>). Seuls deux d'entre eux et le château d'eau ont été conservés, réhabilités et aménagés. Le premier bâtiment est consacré aux expositions (permanente au RDC et provisoire en mezzanine). Le second bâtiment a été désamianté et il est utilisé aujourd'hui pour le stockage. Entre les deux bâtiments, un jardin de 1.6 hectare a été aménagé.

La requalification a consisté en :

- La démolition de plusieurs bâtiments
- La dépollution des sols sur deux mètres : mise en décharge des terres polluées, isolation du sol et remise de terres propres.
- La requalification des bâtiments conservés.

#### Le déroulement du projet

Le projet est initié en 1999. L'intervention de la politique de reconquête des espaces dégradés correspond à la première tranche du projet. L'implication de la commune d'Arras et la participation de la politique de reconquête des espaces dégradés a eu un effet levier pour convaincre les partenaires privés et instaurer une dynamique positive pour amener le projet à son terme. Les travaux de requalification ont été réalisés en 2004.

## *Regard croisés des acteurs sur le projet*

### Le bilan de l'opération

#### Les points forts du projet

La vocation donnée au site après sa requalification est complètement adaptée à la configuration du site en particulier le bâtiment d'exposition qui comprend une grande nef centrale et une mezzanine. Les aménagements réalisés à l'intérieur du bâtiment principal allient modernité et style industriel de manière à mettre en valeur le bâtiment mais également les expositions présentées.

D'autre part, le projet s'inscrit dans une logique de développement durable (récupération des eaux de pluie, éducation à l'environnement...) et devient un lieu de notoriété et de rencontre qui participe à l'attractivité du territoire.

#### Les points de vigilance du projet

L'activité industrielle a induit une pollution des sols (l'atelier de galvanisation en particulier). Les terres propres en surface sont isolées du sol mais la pollution reste toujours aussi importante en dessous et les eaux de la nappe restent sous surveillance.

L'image du site était négative pour les riverains qui ont connu le site fortement dégradé. Le sentiment de rejet reste encore perceptible bien qu'un processus de réappropriation semble en marche.

Aujourd'hui plus de la moitié des visiteurs de la cité nature sont extérieurs au département du Pas de Calais.

#### La pertinence du projet

Le bâtiment présente une configuration idéale pour une scénographie d'exposition et comprend un bâtiment annexe. De plus, le site bénéficie de la présence de l'eau à proximité.

### La spécificité du projet

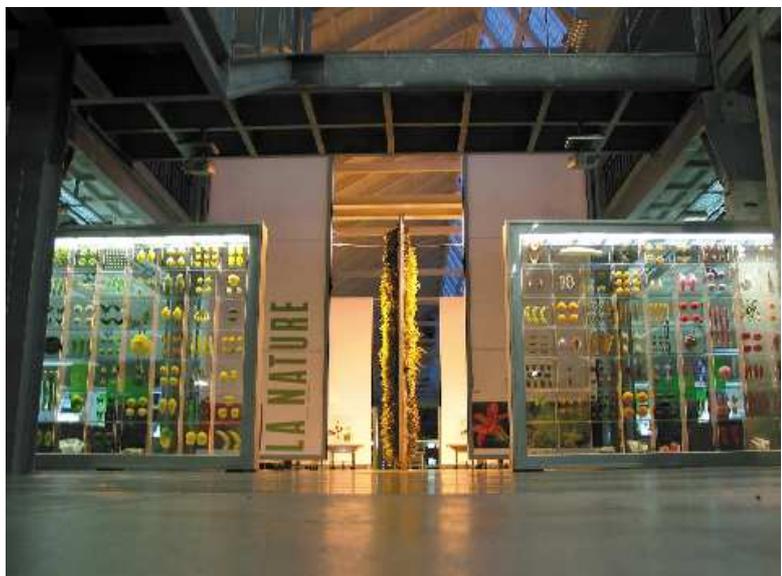
Le site étant pollué, un accord entre différents partenaires a été trouvé de manière à permettre l'implantation de la Cité Nature malgré ces pollutions. Les différents partenaires (DRIRE, Institut Pasteur de Lille, CUA...) se sont mis d'accord sur une démarche singulière de réflexion et de négociation en fonction de l'état du site et sa vocation future de manière à ce que la problématique de pollution soit conciliable avec le projet.

### La vocation et la gestion du site

Aujourd'hui la Cité Nature accueille un public diversifié : jeune, familial et professionnel.

Les expositions concernent les thèmes de l'alimentation, de la nature, de la santé et de l'agriculture. Des animations et des visites guidées sont organisées autour des expositions et du jardin.

Photo : Exposition permanente



## Etat des lieux et perspectives

### Les effets pour le territoire



Photos : Le bâtiment principal pendant et après les travaux.



La Communauté Urbaine d'Arras avait la volonté de développer la vocation agrolimentaire du territoire en lien avec une demande en culture et en science de la part des habitants. Néanmoins le caractère et l'histoire du site ne sont pas indifférents dans la conduite du projet puisque l'endroit était connu par les riverains qui doivent s'approprier la Cité Nature et rompre avec l'image négative qu'ils ont du site.

Au-delà de l'amélioration visuelle de l'entrée de ville, la requalification du site MAXEI est un emblème de la reconversion du territoire et de son identité actuelle pour les habitants du territoire.

D'autre part la Cité Nature participe à l'attractivité du territoire puisqu'elle accueille une part importante de personnes extérieures à celui-ci.

### Les projets en cours et les perspectives

Des réflexions sont conduites actuellement par la Cité Nature en ce qui concerne l'aménagement du second bâtiment qui pourrait avoir une vocation événementielle.

#### les sources

Monsieur Gantois, Services Techniques, Communauté Urbaine d'Arras.

Monsieur Ledieu, Directeur de la Cité Nature.

Consultation du dossier de demande de subvention (DDE 62) et base PRESAGE.

Visite de site.