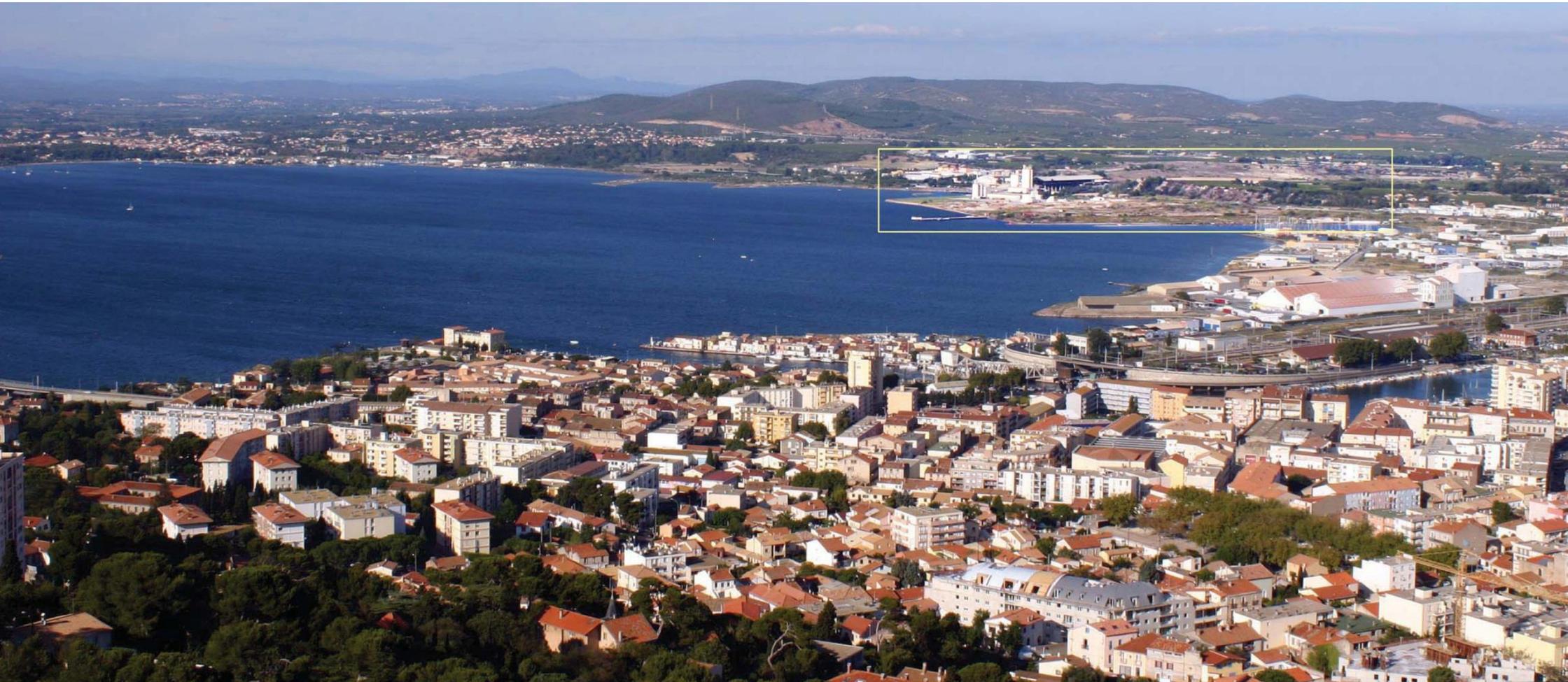


# ETUDE URBAINE SITE LAFARGE

Etude de programmation urbaine et de reconversion du site Lafarge commune de Frontignan

Comité de pilotage – 04 décembre 2015



Source photo PADD

- 1. Rappel des enjeux**
- 2. Rappel des contraintes règlementaires et environnementales**
  - 3. Les grands éléments de projet**
  - 4. Localisation du palais des sports**
  - 5. Accessibilité et circulation**
  - 6. Les propositions d'aménagement**
  - 7. Estimation des travaux**

**Trouver un site pour localiser le palais des sports  
en regard des contraintes règlementaires et environnementales**

**Définir un schéma d'aménagement qui assure :**

- L'intégration du palais des sports
- Le développement de programmes économiques
- La valorisation du paysage et de la biodiversité (étang/carrière)
- Le développement d'un espace majeur de loisir sur la carrière

## 2. Point juridique : appréciation cour administrative de Marseille

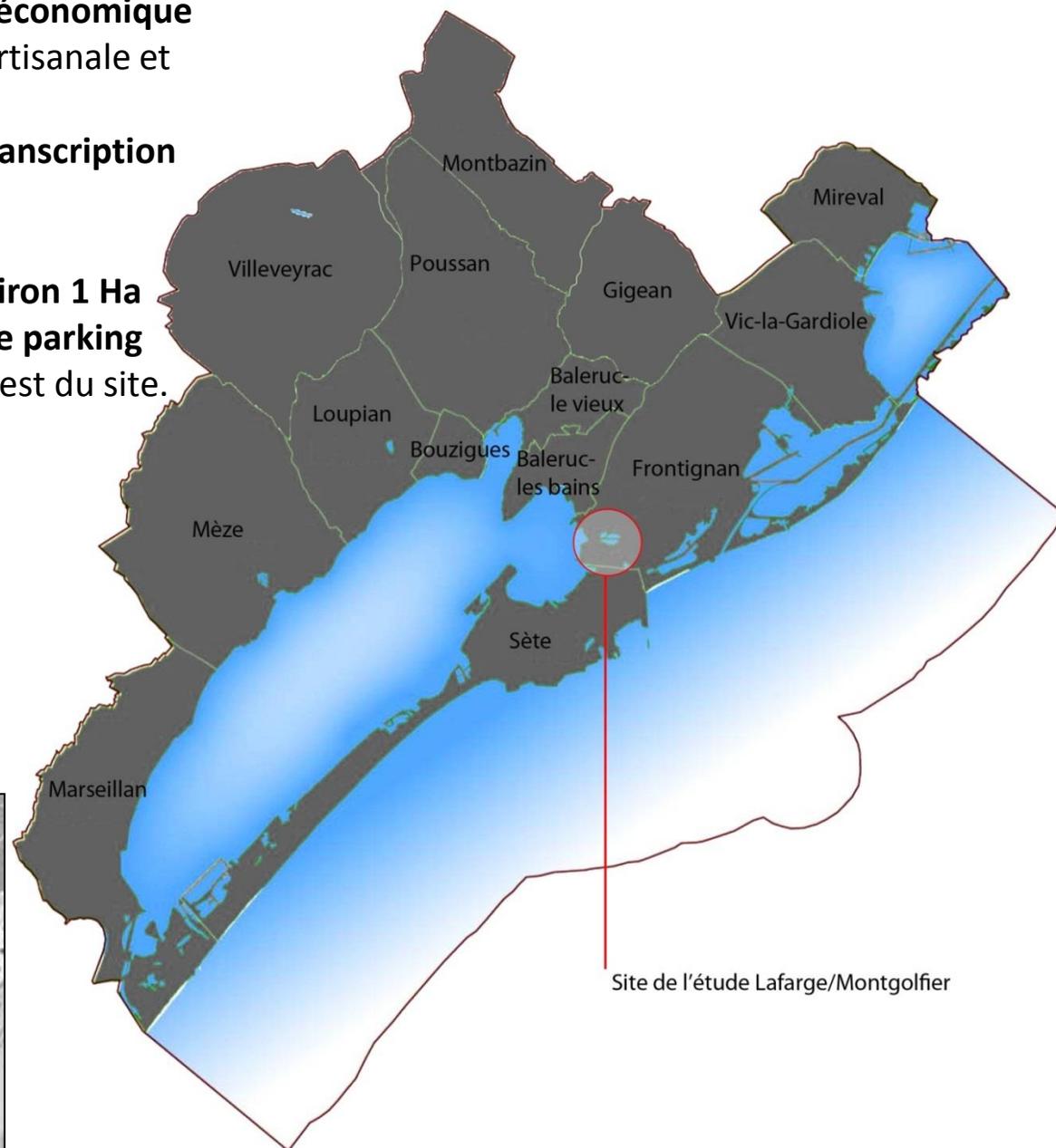
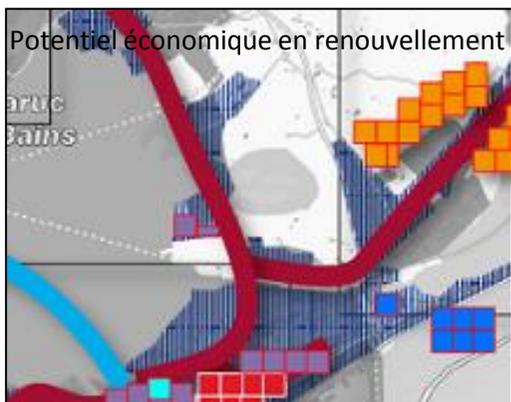
***L'appréciation de la cour administrative de Marseille porte sur le zonage 1AUE2 du PLU qui couvre l'intégralité du site Montgolfier ce qui n'est pas cohérent avec la réalité du site.***

***Elle ne porte pas sur le volet littoral du SCoT qui lui est plus cohérent avec la réalité du site.***

- La cour administrative de Marseille a appréciée l'urbanisation du site Montgolfier (telle que transcrite dans le PLU) en ces termes (CAA Marseille, 2 juillet 2015 n°13MA05165) :  
*« considérant que le secteur des eauxanches classé (intégralement) en zone à urbaniser 1AUE2 est destiné selon le rapport de présentation et le règlement du PLU à accueillir un **parc d'activité économique d'intérêt régional** ; que la zone 1AUE2 est une **vaste zone à l'état naturel à l'exception de deux bâtiments**, (...), qu'elle est **séparée du site industriel où sont implantées les cimenteries Lafarge au nord** et d'une zone UE au sud, par la route départementale D2 ; que, dès lors, l'ouverture à la construction de cette zone qui empiète sur la bande littorale des 100 mètres méconnaît les dispositions précitées du III de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme ; »*
- Cette appréciation **porte sur le zonage du PLU qui en effet ne reprend pas les éléments de la loi littoral transcrit dans le SCoT ;**
- Cette appréciation s'appuie sur **le règlement du PLU qui prévoit un projet d'activité économique d'intérêt régional aujourd'hui abandonnée ;**
- Cette appréciation **analyse l'état existant du site à l'exclusion du site industriel Lafarge ... et du coup ne considère pas les constructions au nord du site mais seulement les bâtiments situés au sud.**
- **L'appréciation de la CAA de Marseille implique une mise en conformité du PLU avec le volet littoral du SCoT et l'actualisation du périmètre et de l'objet de la zone au PLU.**
- **Elle ne se prononce pas sur le volet littoral du SCoT qui n'est pas son objet.**
- **Le volet littoral du SCoT est plus précis relativement à l'état existant du site en considérant bien la cimenterie Lafarge comme un tout de part et d'autre de la RD2 (ce qui est facile à constater sur le site) et considère le reste du site comme une vaste zone à l'état naturel, matérialisé par la coupure d'urbanisation.**

# 1. Rappel des enjeux inscrits au SCoT

- Le Scot identifie une polarité économique existante à conforter d'intérêt intercommunal. A ce titre, **6 ha de potentiel économique en renouvellement** sont réservés pour une vocation artisanale et tertiaire.
- **Le SCoT comporte un volet « littoral » qui assure la transcription des éléments de la loi littoral sur son territoire.**
- Implanter le palais des sports à l'ouest consomme **environ 1 Ha pour le bâtiment et 2,5 Ha pour les aménagements de parking**
- **Les presque 3 Ha** restant pourraient être basculé sur l'est du site.



## 2. Rappel des contraintes règlementaires et environnementales : *qui s'appuient sur la réalité du site*

La loi Littoral et sa traduction à travers le SCoT

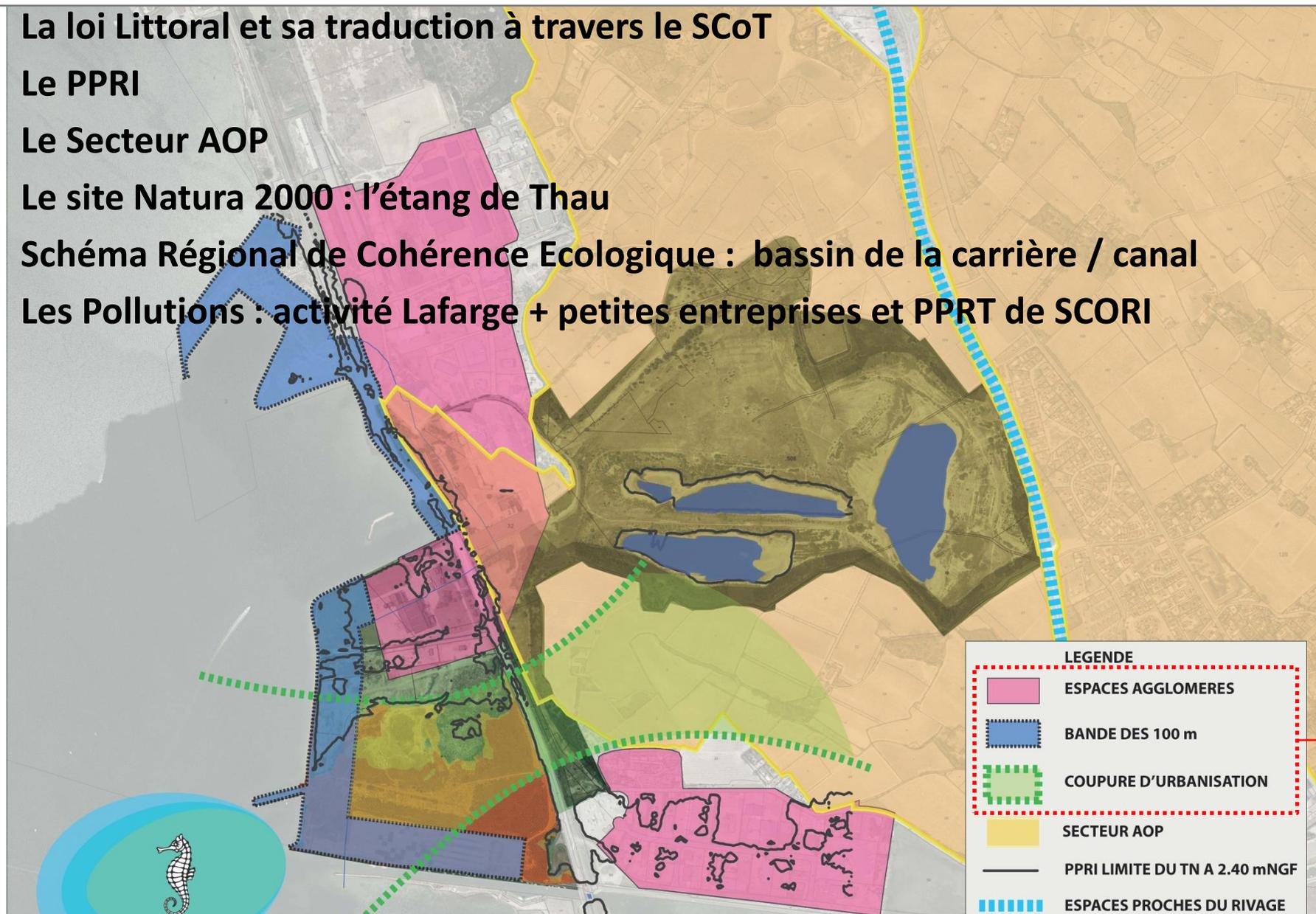
Le PPRI

Le Secteur AOP

Le site Natura 2000 : l'étang de Thau

Schéma Régional de Cohérence Ecologique : bassin de la carrière / canal

Les Pollutions : activité Lafarge + petites entreprises et PPRT de SCORI



Un espace constructible (zone agglomérée) relativement restreint...qui nécessite une démarche de projet global.

## 2. Rappel des contraintes réglementaires et environnementales : le site industriel des cimenteries Lafarge se déploie de part et d'autre de la RD2



Image ci-contre issue du modèle 3D réalisé par GOOGLE



### Bâtiments présents sur le site « ouest »

Bâtiment administratif, poste électrique, silo 4000 tonnes et 4 silos 1000 tonnes, atelier cuve fioul, zone de stockage des palettes, zone d'ensachage.



~~Hall de stockage.~~  
**Démolition programmée**



**Anciens bâtiments du site « est »**

## 2. Rappel des contraintes réglementaires et environnementales : potentiel constructif

### Existant

**Surface plancher : 9 038 m<sup>2</sup> + gd halle (5280 m<sup>2</sup>) = 14 317 m<sup>2</sup>**

**Surface emprises : 6 500 m<sup>2</sup> + gd halle (5280 m<sup>2</sup>) = 11 779 m<sup>2</sup>**

**Surfaces imperméabilisées (hors bâti) = 28 702 m<sup>2</sup>**

### Besoins pour le palais des sports

**> Surface plancher : 11 400 m<sup>2</sup>**

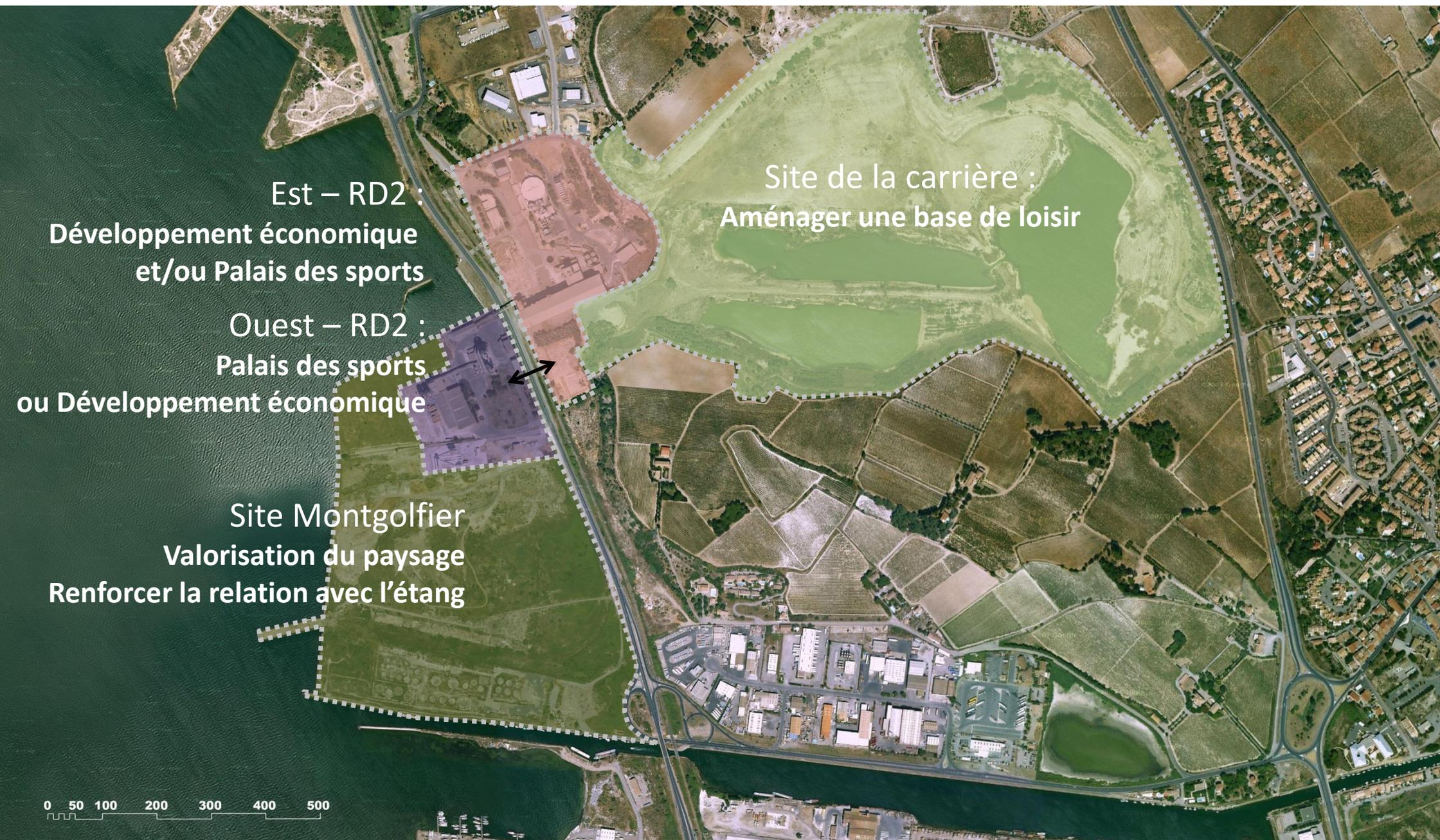
**> Surface emprise : 9 500 m<sup>2</sup>**

**> Surfaces imperméabilisées (hors bâti) = 34 800 m<sup>2</sup>**

**- 7000 m<sup>2</sup> (cette surface correspond au taux de drainage rendu possible par le choix de revêtements ayant cette propriété pour aménager les parkings et le parvis soit environ 20 % de la surface concerné ) = 27 800 m<sup>2</sup>**



### 3. Les grands éléments de projet



## 4. Localisation du palais des sports : hypothèse site à l'est



## 4. La question de SCORI

- **Situation réglementaire**
    - Activité de transit, regroupement et pré-traitement de déchets industriels spéciaux
      - AP n° 2000-1-3678 : première autorisation d'exploitation
      - AP2005-1-0854 donne une autorisation d'exploiter à hauteur de 92 000 tonnes /an
      - AP 2011-1-2777 : nouvelles prescriptions
      - AP 2012-1-043 : extension d'agrément pour l'élimination d'huiles usagées
      - AP 2014-1-148 : montant des garanties financières
      - Site soumis à autorisation au titre ICPE
      - **Site non soumis à l'obligation d'élaboration d'un PPRT**
    - Risques identifiés dans l'étude de dangers (1999 (**non disponible actuellement**) et 2004 pour la demande d'extension)
      - Risque incendie
      - Risque explosion
      - Risque boil over
    - **Résultats étude de danger 2005 : Risque maximal lié au phénomène de boil over : 117 m autour de l'installation de pré-traitement des déchets d'hydrocarbures.**
- > Faire un courrier à la DREAL avec copie en préfecture pour demander**
- **L'étude de danger 1999 + 2015**
  - **Les projets sur le site de Scori**

## 4. La question de SCORI

- **Risque sanitaire lié aux émanations des produits stockés en aérien et lors des opérations de transfert**

- Etude des risques sanitaires de 2004 :

- Caractérisation des sources émissives du site de SCORI: stockage des liquides énergétiques organiques; rejet de l'unité de traitement, rejet du générateur thermique
- 4 composés cancérigène (benzène, chloroforme, dichlorométhane, 1,2-dichlorométhane) -> risque cancérigène acceptable : en moyenne  $2.7.10^{-6}$  pour une valeur repère de  $10^{-5}$
- 10 composés toxiques -> risque toxique global faible 0.3/1

➤ **Conclusion en 2004 : risques sanitaires faibles.**

- Campagne d'analyse de juillet 2015 :

- Reste à compléter
- Risque d'accumulation de polluant en air intérieur
- En cas d'affirmative : prévoir un dispositif de filtration sur l'air neuf, ou un taux de renouvellement de l'air supérieur à la moyenne

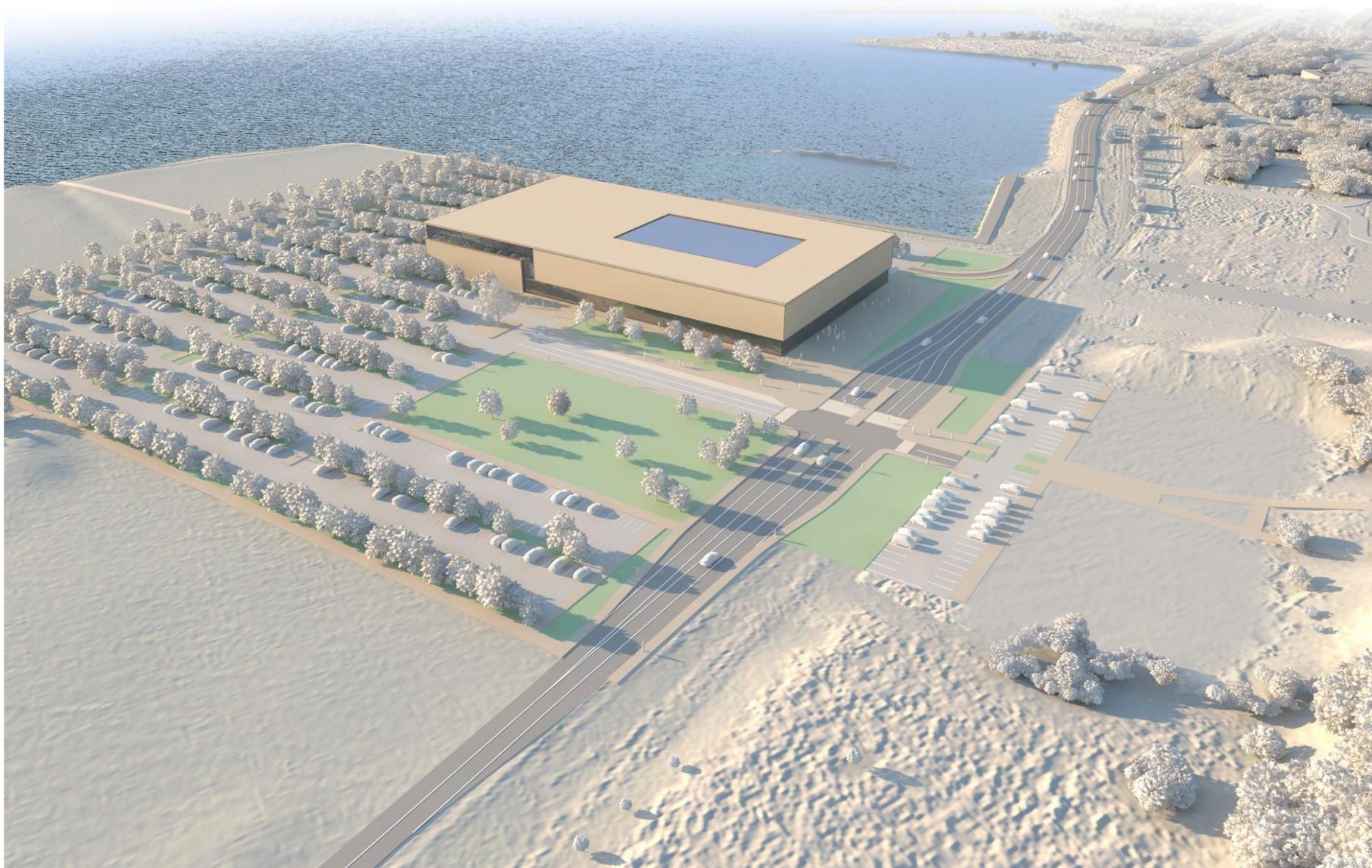
**-> FAIRE REALISER UNE ETUDE SANITAIRE SUR L'IMPACT DES ACTIVITES SCORI SUR L'AIR INTERIEUR DU PALAIS DES SPORTS**

## 4. Propositions d'implantation du palais des Sports à l'ouest

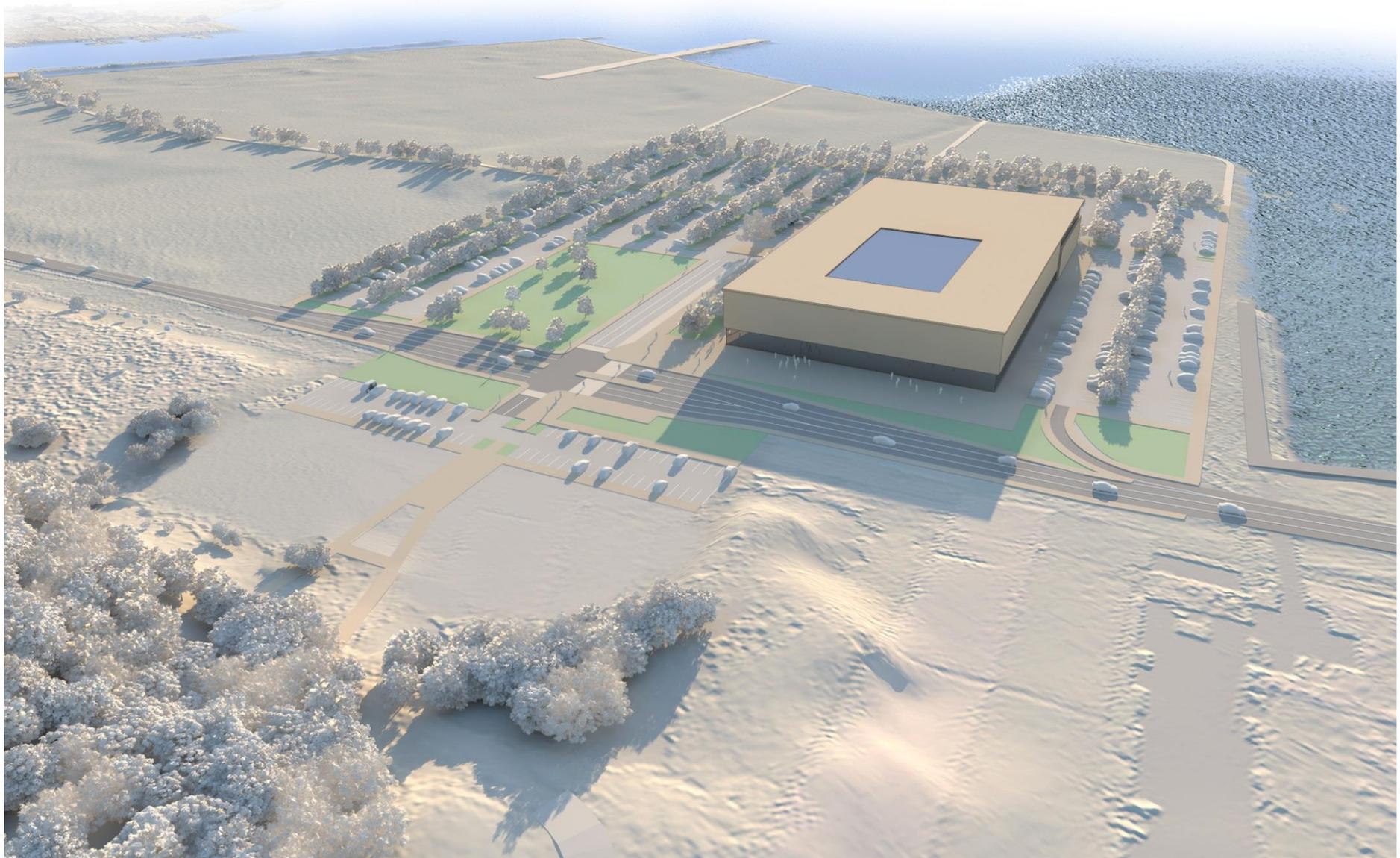
*La proposition développée s'appuie sur l'implantation du palais des sports sur le site ouest, à l'emplacement des bâtiments du site industriel des cimenteries Lafarge.*



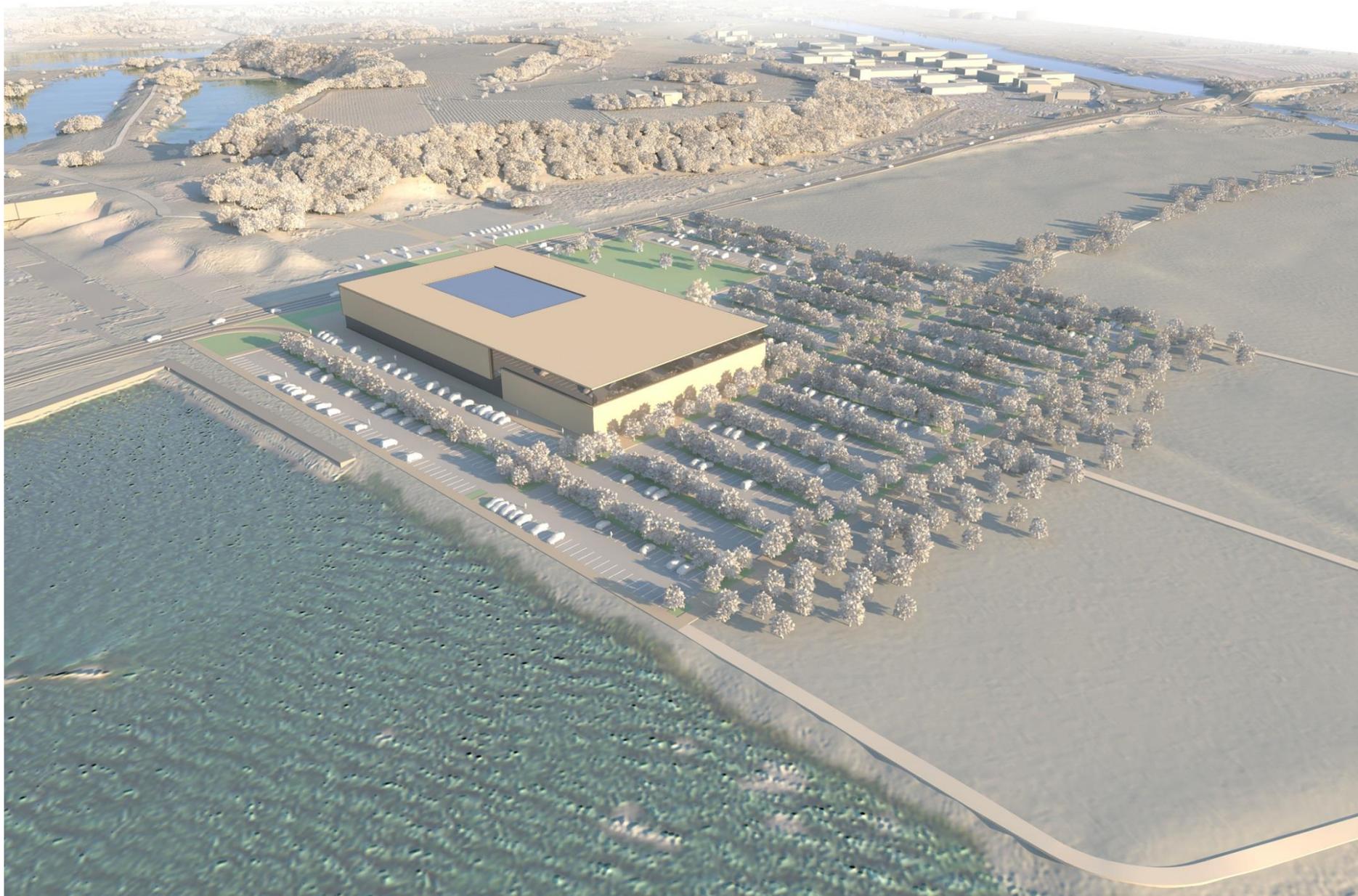
## 4. Propositions d'implantation du palais des Sports à l'ouest



## 4. Propositions d'implantation du palais des Sports à l'ouest



## 4. Propositions d'implantation du palais des Sports à l'ouest



## 4. Propositions d'implantation du palais des Sports à l'ouest



## 5. Accessibilité et circulation : Hypothèses de stationnement Palais des Sports

*Sur la base d'un **Palais des Sports de 3500 places** lors d'un événement exceptionnel où le Palais des Sports est complet:*

*Nous considérons les parts modales de l'objectif PDU pour les cycles (5%) et les transport en commun (11%). Vu la localisation du site, la part modale piéton est négligeable.*

*Nous considérons également l'utilisation de 4 cars de supporters (environ 80 sièges par car) et une occupation de 3 spectateurs par véhicules particuliers.*

*Dans ces conditions, le besoin en places de stationnement s'établit à 900 places.*

*Cependant, pour les nouveaux complexes, on considère souvent des spectateurs "VIP" (à hauteur d'un maximum de 15% et une occupation de 2 spectateurs par véhicules) bénéficiant d'une offre dédiée sur le site et se déplaçant donc quasi intégralement en véhicules particuliers. Dans ce cas **le besoin en places de stationnement est d'environ 250 places VIP et 750 places "normales" soit un total d'environ 1000 places.***

*A ceci viennent s'ajouter les emplacements pour les cars de supporters (environ 4) et 2 emplacements pour les cars de joueurs.*

## 5. Accessibilité et circulation : Génération de trafic

---

*Pour le Palais des Sports, nous considérons une génération de trafic d'environ 1000 véhicules.*

***Ces véhicules sont issus de la RD2 sud à 70% (Sète, Frontignan) et de la RD2 nord à 30%.***

*Nous considérons également, à l'heure de pointe du soir, une génération de 90 véhicules en sortie et 21 en entrée pour les 9000m<sup>2</sup> d'activités tertiaire projetés face au Palais des Sports par rapport à la RD2.*

***Nous analysons les cas les plus défavorables en terme de trafic à savoir:***

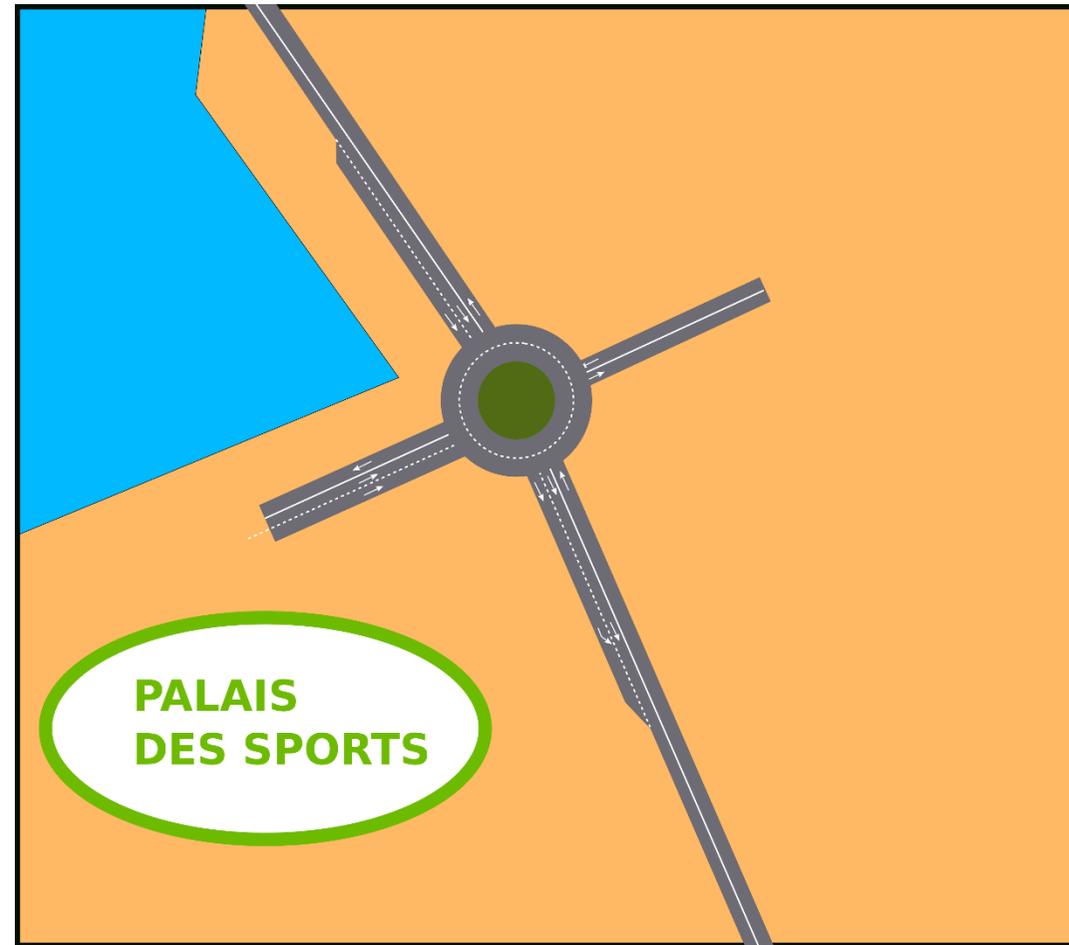
- ***un événement sportif à 20h en semaine pour l'entrée vers le Palais des Sport.***
- ***un événement sportif se terminant à 17h le samedi pour la sortie depuis le Palais des Sports***

## 5. Accessibilité et circulation : Palais des sports à l'ouest – Giratoire

*Le fonctionnement giratoire nécessite un giratoire d'au moins 36 m de diamètre comprenant:*

- *2 voies en entrée et 1 voie en sortie au nord,*
- *1 voie en entrée et 2 voies en sortie au sud,*
- *1 voie en entrée et 1 voie en sortie à l'est,*
- *2 voies en entrée et 1 voie en sortie depuis le Palais des Sports.*

*En sortie de carrefour vers le sud les deux voies peuvent être traitées en rabattement ou prolongée jusqu'à l'échangeur.*



## 5. Accessibilité et circulation : Palais des sports à l'ouest – Carrefour à feux

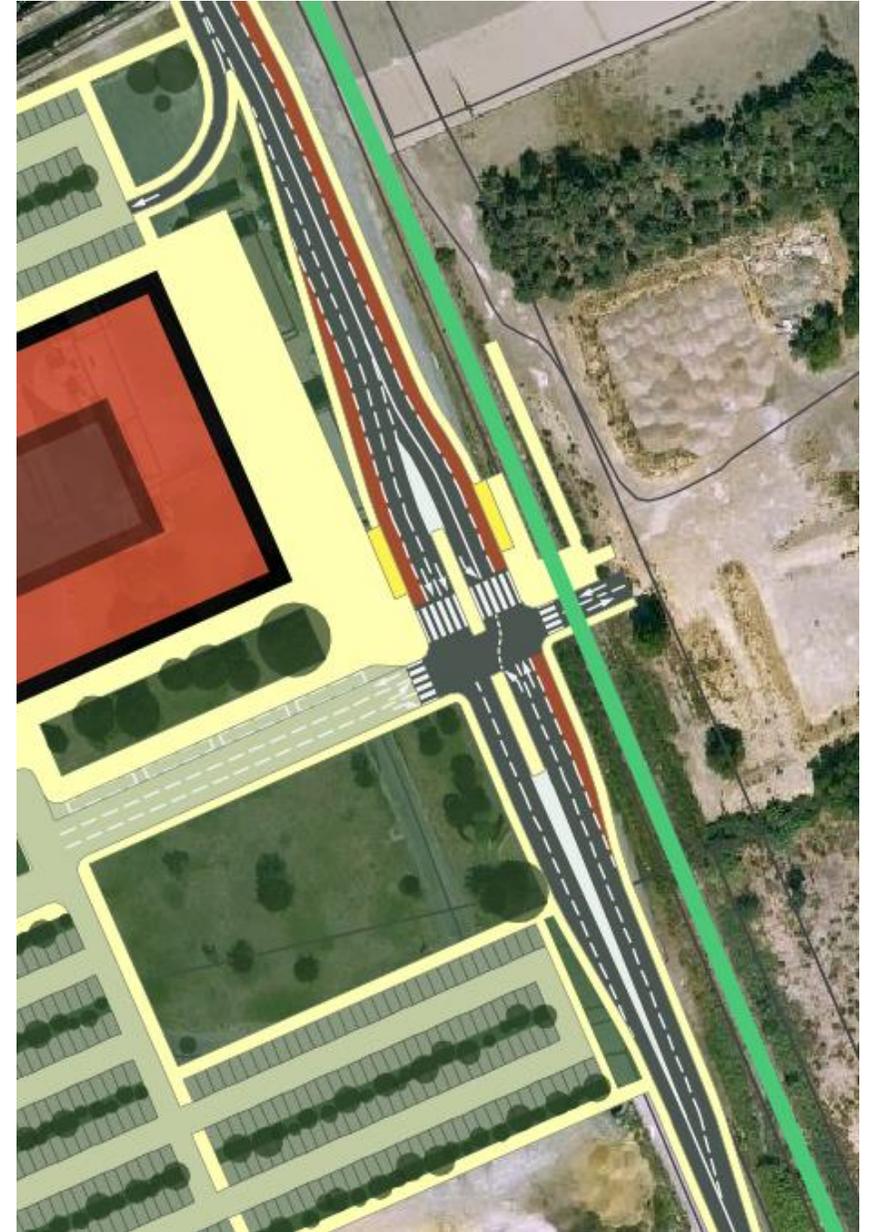
*Pour l'entrée du Palais des Sports, on note un fort mouvement de tourne-à-gauche depuis le sud (environ 670 véhicules).*

*Plutôt que de créer 2 voies de tourne-à-gauche depuis le sud dont le fonctionnement serait complexe et l'utilisation limitée aux événements exceptionnels, nous proposons de donner la capacité au mouvement antagoniste, à savoir le mouvement nord-sud.*

*La géométrie du carrefour est:*

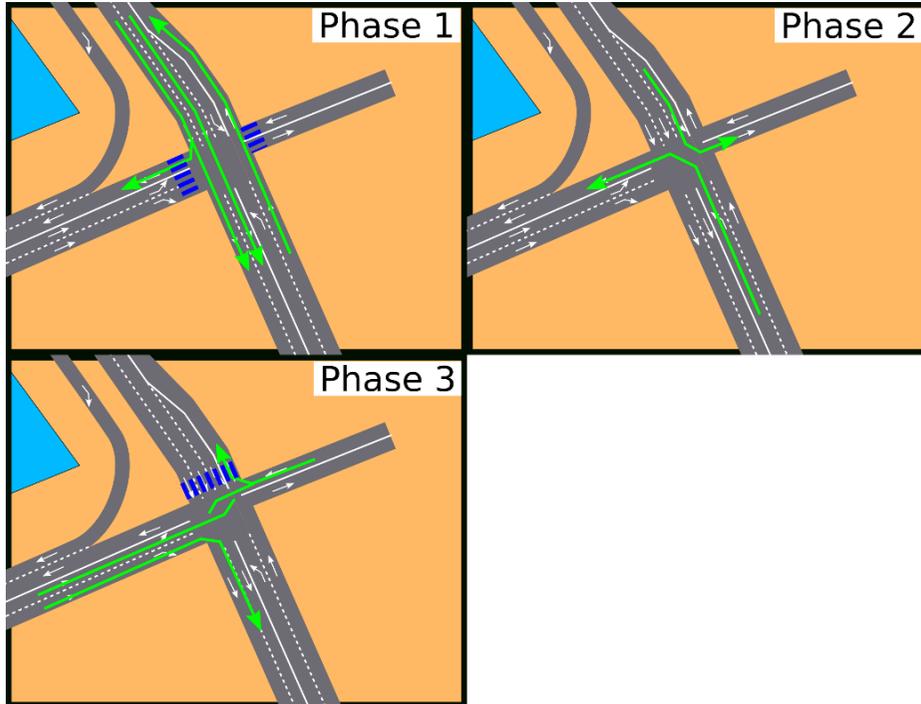
- 2 voies de tout-droit depuis le nord (surlargeur de 50 m) + 1 voie directe de tourne à droite vers le Palais des Sports + 1 surlargeur de tourne-à-gauche vers l'est,*
- 1 voie de tout-droit depuis le sud + 1 surlargeur de tourne-à-gauche vers le Palais des Sports (100 m),*
- 1 voie depuis l'est,*
- 1 voie de tourne-à-droite + 1 voie de tourne-à-gauche depuis le Palais des Sports*

*En sortie de carrefour vers le sud les deux voies peuvent être traitées en rabattement ou prolongée jusqu'à l'échangeur.*



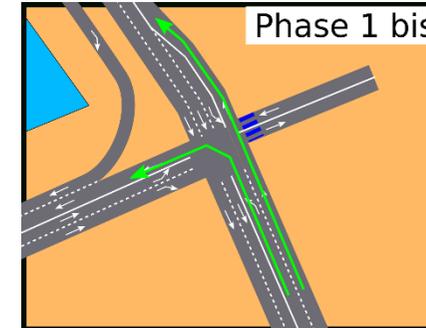
## 5. Accessibilité et circulation : Palais des sports à l'ouest – Carrefour à feux

Le fonctionnement normal du carrefour est en 3 phases. La traversée piétonne est-ouest est positionnée au nord du carrefour.

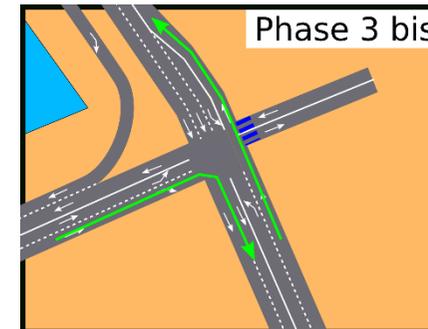


Le phasage doit être adapté aux événements exceptionnels.

En entrée, on insère 1 phase 1 BIS permettant d'écouler les tournes-à-gauche.



En sortie, on insère 1 phase 3 BIS permettant d'écouler le flux de tourne-à-droite.



## 5. Accessibilité et circulation : Conclusions

---

*Les 2 configurations proposées permettent d'écouler la demande de trafic lors d'évènements particuliers et présentent des performances équivalentes.*

***Une configuration en carrefour à feux semble préférable** car elle permet la protection des traversées piétonnes et sa programmation peut être adaptée aux différents modes d'utilisation de l'aménagement.*

*En situation quotidienne, on ne notera quasi-exclusivement que des mouvements nord-sud et sud-nord. Dans la configuration giratoire, ces mouvements seront très rarement gênés et peuvent entraîner à l'usage une baisse de vigilance.*

## 6. Le projet global



## 6. 1<sup>ère</sup> phase envisageable à moyen terme



# 7. Estimation des travaux : le Palais des sports et ses aménagements

Libération du site Lafarge ouest  
env 3 500 000 €

Aménagement du site

Parvis et circulations piétons 1 027 k€

Parking 1000 places 3 635 k€

Paysagement 322 k€

Compensations et gestion pluviale 590 k€

Assainissement 250 k€

5 824 000 €

**TOTAL AMENAGEMENT DU SITE**

**9 324 000 €**

Construction du palais des sports  
(env 1 700 k€)

*Pour mémoire, cet aménagement implique la réalisation du carrefour d'accès sur la RD2, non chiffrée ici.*



# 7. Estimation des travaux : le Palais des sports et ses aménagements

## REFERENCE PARKING ET PAYSAGE :

Gare de Besançon Franche-Comté TGV  
*Jean-Marie Duthilleul – AREP*

*Photos : Mathieu Vigneau, Tomaso Manco*



## 7. Estimation des travaux : le développement économique

*Le long de la RD2, un petit programme économique pourrait permettre de requalifier l'ancien site industriel en vis-à-vis du Palais des sport.*

*Potentiel en 1<sup>ère</sup> phase : 9000 m<sup>2</sup>*

*Foncier : env 2 400 k€*

*Financièrement, cette opération a vocation à s'équilibrer.*

*AVERTISSEMENT : programme à développer selon compatibilité avec activités de SCORI.*

0 50 100 200 300 400 500

## 7. Estimation des travaux : la valorisation du site Montgolfier

Acquisition du foncier  
entre 1 300 k€ et 1 800 k€  
Aménagement d'un chemin de rive 470 k€  
Nettoyage et dépollution du site 5 942 k€

**TOTAL RESTAURATION DU SITE**  
**7 712 000 €**

Aménagement d'un parc urbain sur  
l'ensemble du site (25 Ha)  
5 000 k€  
Construction d'une base nautique  
1 200 k€



0 50 100 200 300 400 500

## 7. Estimation des travaux : aménagement de la carrière

Acquisition du foncier **415 k€**  
Aménagement de chemins, éclairage, mobilier,  
sécurisation des zones de danger  
**1 720 k€**

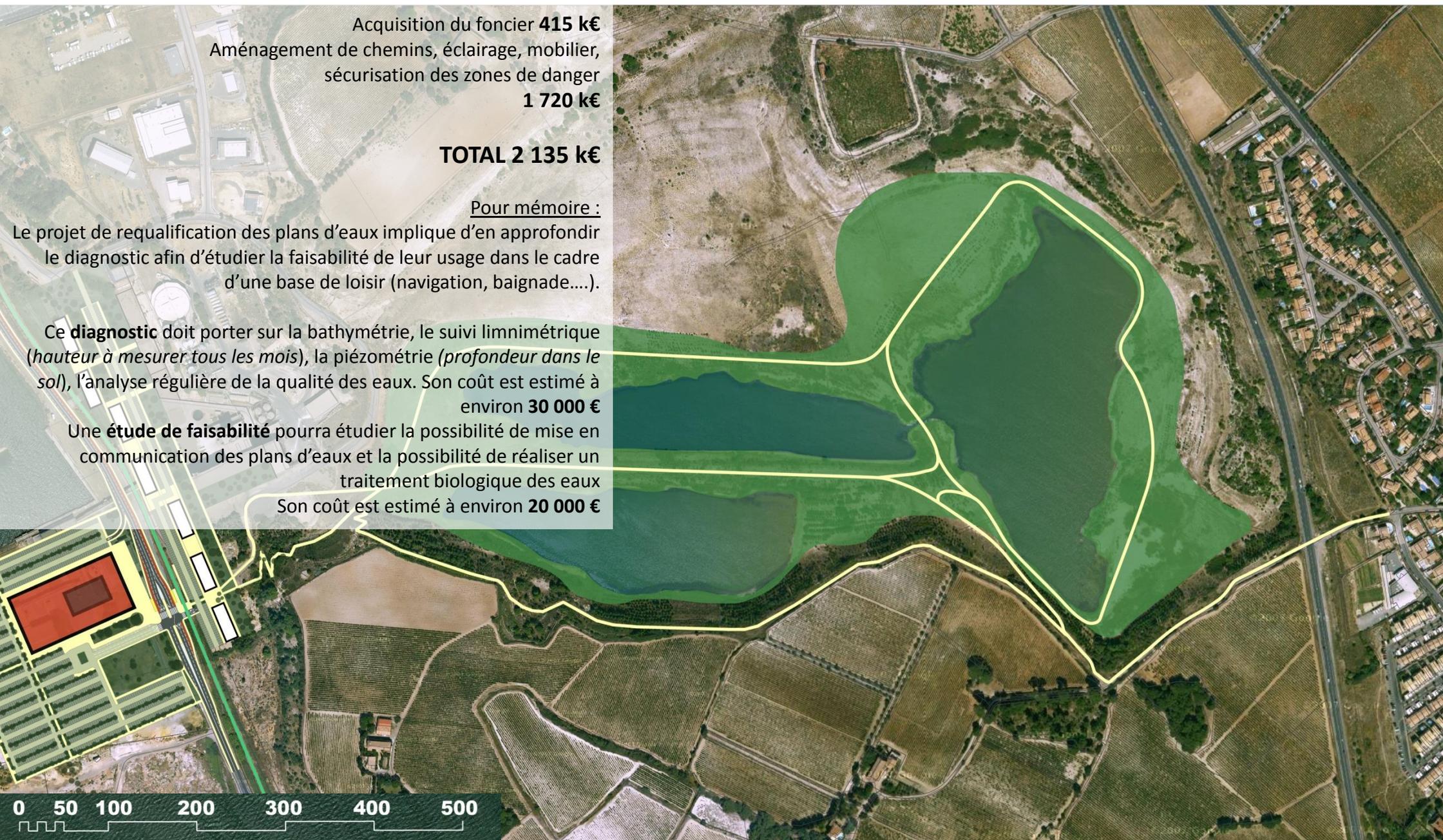
**TOTAL 2 135 k€**

Pour mémoire :

Le projet de requalification des plans d'eau implique d'en approfondir le diagnostic afin d'étudier la faisabilité de leur usage dans le cadre d'une base de loisir (navigation, baignade...).

Ce **diagnostic** doit porter sur la bathymétrie, le suivi limnimétrique (*hauteur à mesurer tous les mois*), la piézométrie (*profondeur dans le sol*), l'analyse régulière de la qualité des eaux. Son coût est estimé à environ **30 000 €**

Une **étude de faisabilité** pourra étudier la possibilité de mise en communication des plans d'eau et la possibilité de réaliser un traitement biologique des eaux. Son coût est estimé à environ **20 000 €**





Développement économique  
20 000 m<sup>2</sup>  
Bilan d'opération équilibré  
Foncier 700 k€

Site de la carrière :  
Aménager une base de loisir

Palais des sports  
3500 places  
1000 places de parking

Site Montgolfier  
Valorisation du paysage  
Renforcer la relation avec l'étang

Base Nautique  
Bâtiment de 800 m<sup>2</sup> situé le long du canal

0 50 100 200 300 400 500