



L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DES FONCIERS DÉGRADÉS

14 novembre 2017, Marseille, théâtre Joliette

RÉHABILITATION DES ANCIENS ATELIERS MÉCANIQUES DE LA SEYNE SUR MER (13)

Christophe HUMBERT

Directeur de Projet



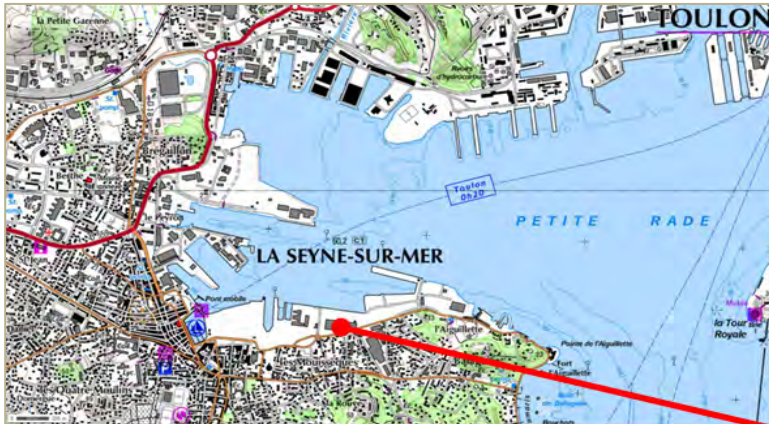
Antoine ANDRIEU

Directeur National Montage

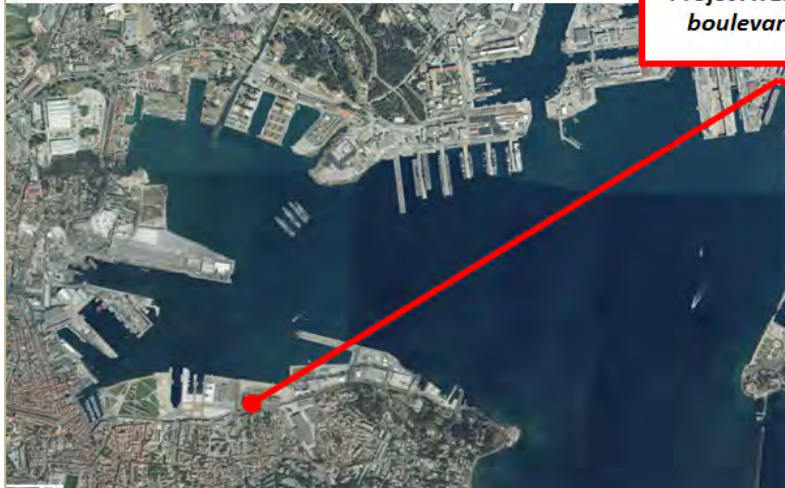


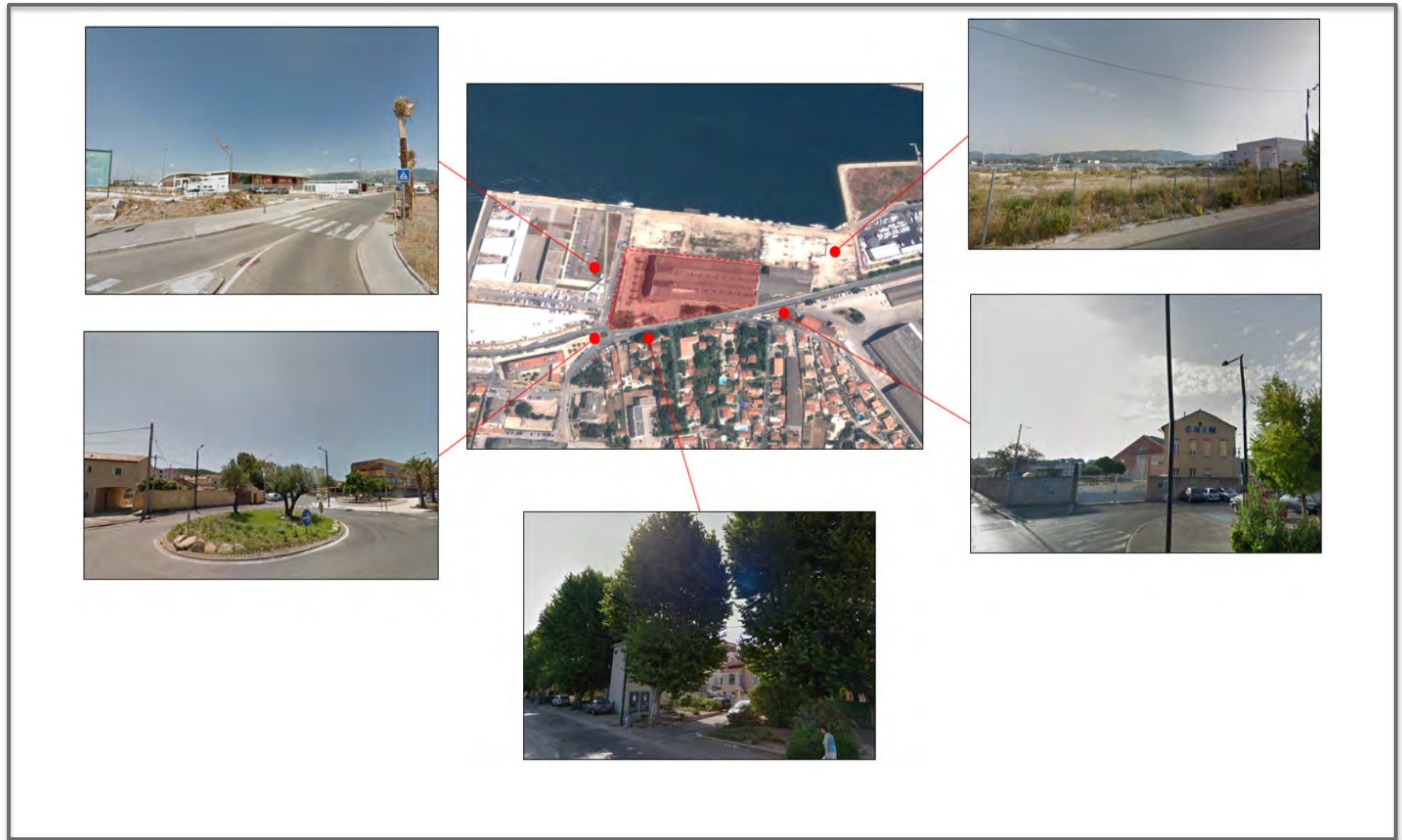
L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE DES FONCIERS DÉGRADÉS

14 novembre 2017, Marseille, théâtre Joliette



**Projet ATELIERS MECANIQUES
boulevard Toussaint Merle**





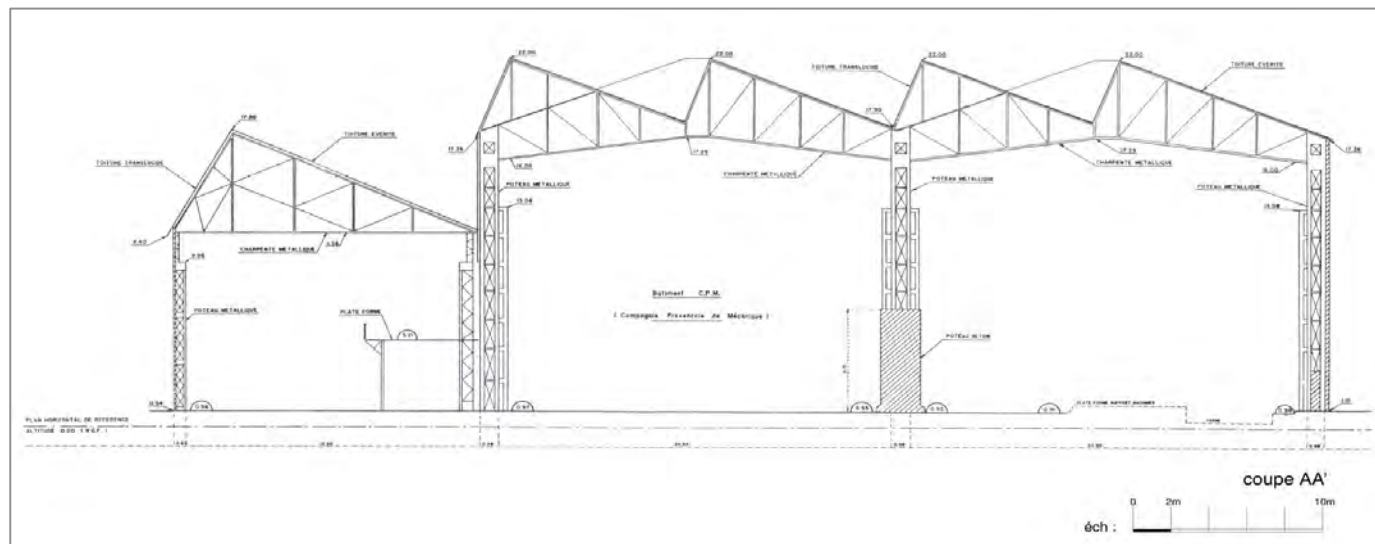
Le bâtiment constitue un élément architectural fort du site. Datant du début du XXème siècle, il est composé de trois nefs dotées d'armatures en acier:

hauteur : 17 à 22 mètres,

longueur : 126 mètres,

largeur : 62 mètres,

surface au sol : environ 8 000 m².



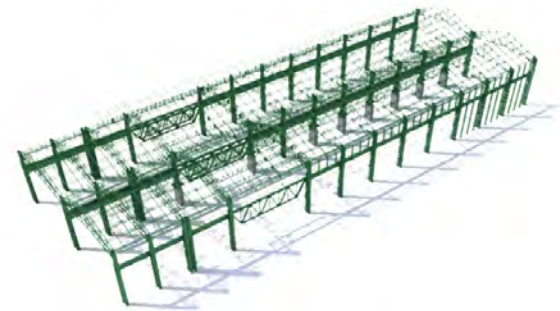
1. Phase concours

Réhabilitation, reconversion, gestion, exploitation du bâtiment des Ateliers mécaniques.

Appel à projet Ateliers mécaniques - Commune de la Seyne sur mer

En 2012, le groupement formé par:

- CGR Cinémas et
- l'investisseur QUARTUS, co-maitres d'ouvrages
- le cabinet d'architecture AOA
- et BURGEAP

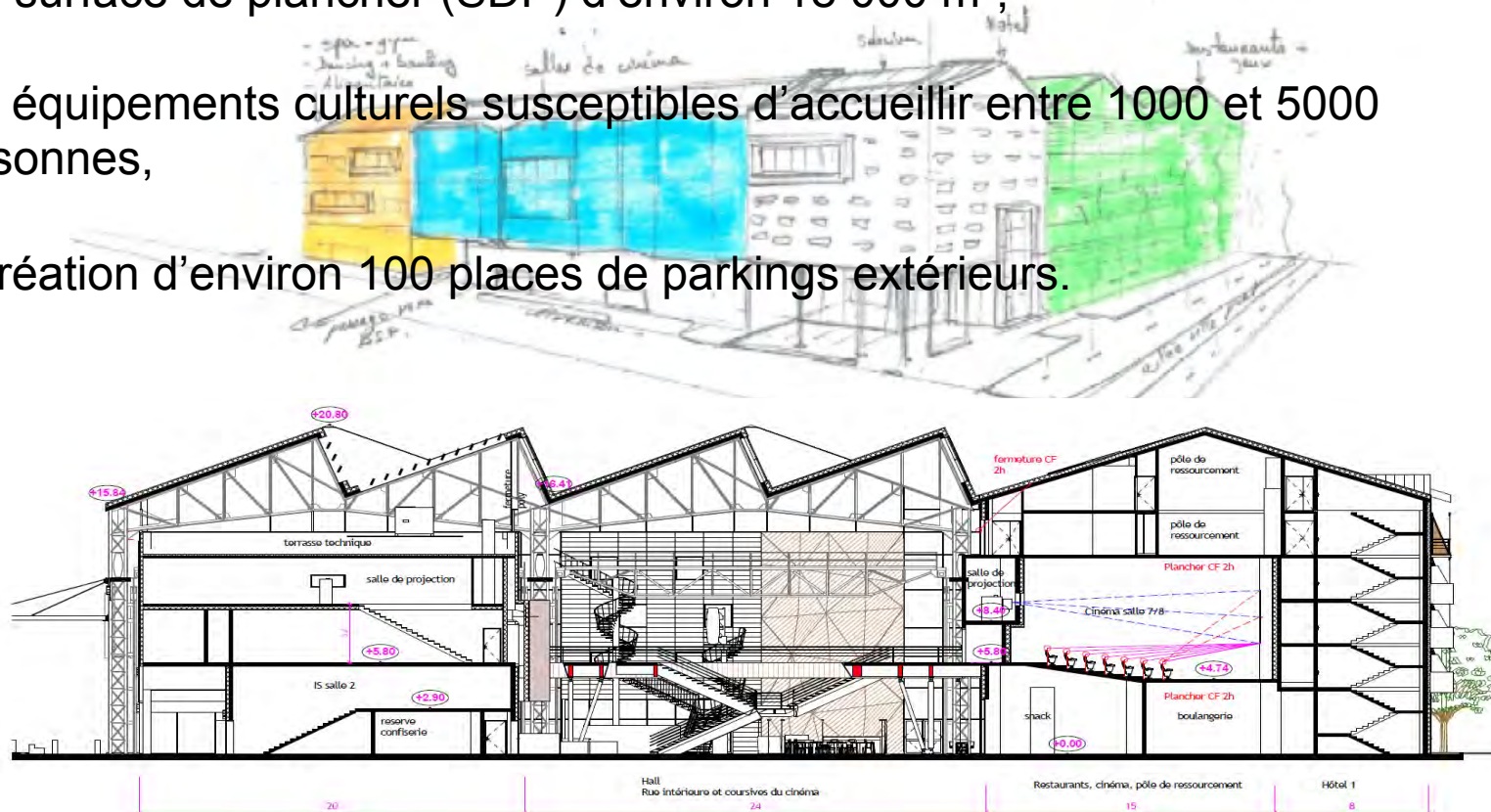


Note de présentation
20/12/2012

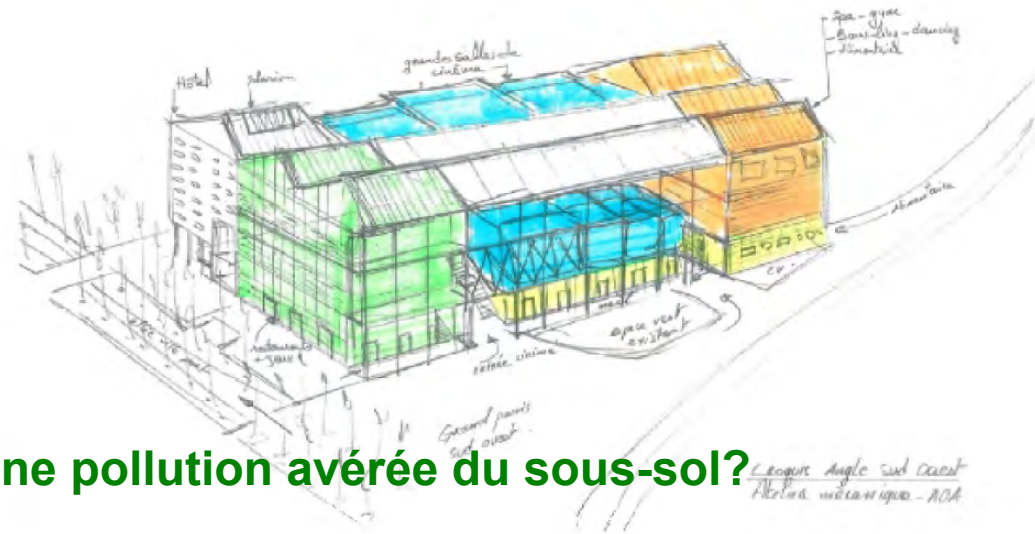
a gagné le concours organisé par la Mairie de la Seyne sur Mer pour réaliser sur le site des anciens ateliers mécaniques de la ville d'un pôle de loisirs autour d'une salle multiplexe et des commerces.

Le projet prévoit :

- une surface de plancher (SDP) d'environ 18 000 m²,
- des équipements culturels susceptibles d'accueillir entre 1000 et 5000 personnes,
- la création d'environ 100 places de parkings extérieurs.



Le parti-pris architectural est de conserver la quasi-totalité de l'ancien bâtiment pour conserver le patrimoine.



Est-ce possible malgré une pollution avérée du sous-sol?

BURGEAP a validé la faisabilité technique de conserver des terres impactées sur site.

Cette opportunité a pu réduire fortement les budgets alloués à la gestion de la pollution et ainsi a permis de proposer un budget global optimisé pour la réhabilitation des Ateliers Mécaniques.

2. Les études en phase préparatoire à la réalisation du projet

Les superficies de plancher du projet ATELIERS MECANIKUES seront d'environ 18 000 m² et la capacité d'accueil sera de 4850 personnes.

Au regard des 36^{ème} et 38^{ème} catégorie d'aménagement répertoriées dans le tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement, les surfaces du projet sont supérieures à 10 000m² et inférieures à 40 000m² et les effectifs sont supérieurs à 1 000 personnes et inférieurs à 5 000 personnes, entraînent une **demande d'examen au « cas par cas » avant délivrance du permis de construire.**

Le dossier a été monté par BURGEAP.

Il balaye tous les enjeux environnementaux du site : pollution, circulation, zones naturelles, risques naturels et technologiques.

Dépôt du dossier auprès des services de la préfecture de PACA le 22 janvier 2016.

L'arrêté préfectoral du 19 février 2016 dispense le projet d'étude d'impact.

Il apparait que l'accompagnement du projet par BURGEAP dès son origine a permis :

- D'identifier au plus tôt les enjeux environnementaux forts liés à la pollution des sols,
- d'adapter le projet dès sa conception à ces contraintes.

Cette anticipation et l'accompagnement par un bureau d'étude spécialisé en environnement a rassuré les services de l'état qui n'ont pas jugé nécessaire de demander une étude d'impact du projet.

Ceci a évité les coûts et les délais supplémentaires nécessaires à la réalisation de l'étude d'impact.

A. Le DLE

Discussions avec la Police de l'Eau pour définir les rubriques concernées: la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature de la Loi sur l'eau: Rejet d'eaux pluviales dans les eaux *douces (!)* superficielles.

Avec son emprise de 3,3 ha, le projet est soumis à déclaration en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales.

Discussions avec les services instructeurs de la Mairie:

- Rejet de l'exutoire du projet directement dans le réseau communal puis 65 mètres plus loin, dans la mer
- Définir des critères de débits de fuites (47L/sec) car non prévus dans le PLU

Choix de la technique: pas d'infiltration car présence de terres polluées!

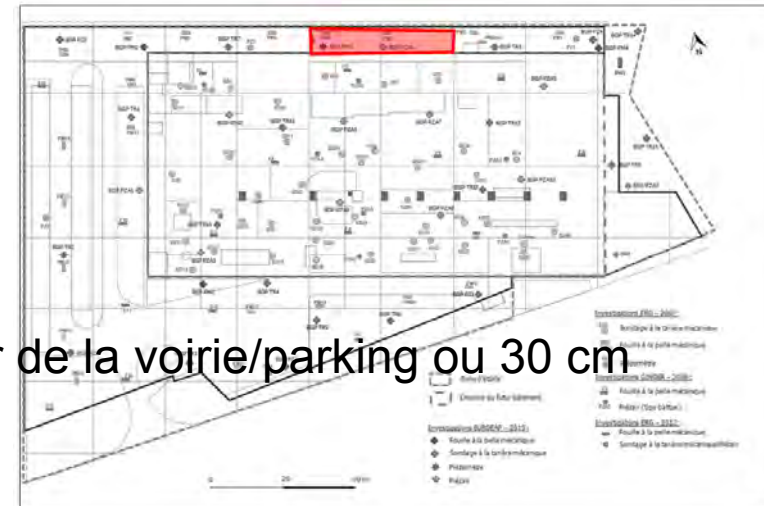
Co-conception avec l'architecte AOA: Intégrer le bassin de rétention conséquent dans le projet (Bassin de rétention avec déboureur / déshuileur de 3135 m³)

B. La gestion des terres polluées

Plan de gestion

Evacuation d'un spot de 360 m³
(Hydrocarbures C10-C40 : 13 000 mg/kg)

Recouvrement des espaces extérieurs par de la voirie/parking ou 30 cm minimum de terres végétales saines



Mise en place d'une nouvelle dalle au droit du bâtiment et le remblaiement de l'espace entre la dalle projetée et la dalle actuelle avec du remblai sableux.

Evaluation des risques sanitaires: pas de risques sanitaires

Optimisation des coûts de gestion des pollutions des sols



BURGEAP, INGÉNIEURS DE L'ENVIRONNEMENT

Les solutions pratiques du développement durable au service des clients publics et privés

ÉTUDES

AUDITS ET
DIAGNOSTICS

CONSEIL


ASSISTANCE
À MAÎTRISE
D'OUVRAGE

MAÎTRISE
D'ŒUVRE


PILOTAGE
D'OPÉRATION

FORMATION

 PARTICIPER À LA RÉALISATION DE VILLES DURABLES

 ACCOMPAGNER LES INDUSTRIES ÉCORESPONSABLES

 PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT

 FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE