

ECOQUARTIER LES PIELLES

Fiche d'identité du projet

Lieu : Frontignan

Taille de la ville / commune : 22 728 hab.

Taille du territoire de référence : Communauté d'agglomération du bassin de Thau
96 497 habitants

Echelle du projet et type du projet : opération mixte de reconquête d'une friche industrielle (raffinerie de soufre) et d'une ancienne gare de marchandises.
Opération ayant reçu le label « Ecoquartier » en 2009

Périmètre(s) : 8 ha dont 4,5 ha sur la friche industrielle

Mode opératoire : procédure ZAC



Maitrise d'ouvrage urbaine : Ville de Frontignan

Concessionnaire de la ZAC : Hérault Aménagement

Maitrise d'œuvre : Groupement TOURRE / MERLIN / ARCADY / TRIBU / Guy JOURDAN

Description du projet (programme, état d'avancement, etc.)

Imaginé dès 1996, officiellement lancé en 2006, l'écoquartier des Pielles, constitue la mise en œuvre opérationnelle d'une ambition qui s'est développée depuis une dizaine d'années, celle de limiter l'étalement urbain et de reconstruire la ville sur elle-même.

Ce projet présente également une ambition forte de sobriété énergétique avec une conception bioclimatique qui se développe à toutes les échelles du projet.

La création de la ZAC des Pielles sur la friche de l'ancienne raffinerie de soufre s'intègre dans le cadre d'une valorisation du foncier communal par la reconversion de friches industrielles.

Reconstruire la ville sur la ville dans une démarche durable, conjuguer nature et urbanité, offrir des espaces dans lesquels il fait bon vivre, tels sont donc les objectifs de ce quartier en devenir. Des alignements de façades ordonnancées aux patios arborés, le parcours du piéton sera rythmé et riche de perspectives créées par des failles se glissant entre les cœurs d'îlots.

Conçu dans un souci de confort thermique optimal été comme hiver et de grande sobriété énergétique, le quartier de 8 ha devant accueillir plus de 1 500 personnes, fournira des logements de qualité, mais aussi des équipements publics, notamment la médiathèque d'agglomération, des bureaux, des commerces, des espaces de rencontre, des voies de liaison douces, avec notamment une piste cyclable, et du stationnement public. Un quartier vivant, à proximité du centre-ville, où la mixité sociale et la qualité environnementale ont été posées comme principes de base. Un quartier propre, qui permet d'effacer une cicatrice industrielle et d'apporter une réponse aux besoins d'une commune qui accueille près de nouveaux 500 habitants chaque année.

Planning du projet

1989 :

L'usine de soufre ferme définitivement ses portes. La ville achète les terrains pour près d'1M€

1994 :

La municipalité confie les terrains à la société Ressources et Valorisation pour y établir une zone d'activité économique et artisanale. C'est un échec.

2002 :

La nouvelle équipe municipale récupère la majeure partie du site pour 1€ symbolique.

2004 :

Lancement des études préalables de faisabilité. Désignation du maître d'œuvre.

2005 :

Concertation publique. Les Frontignanais accueillent le projet avec enthousiasme. Le projet est lauréat d'un concours national.

2006 :

Bilan de la concertation, dossier de création de la ZAC, **projet lauréat au concours « Ville urbaine durable » (VUD2) du PUCA**

2007 :

Choix de l'aménageur public : la SEM Hérault Aménagement, chargée de la réalisation des travaux et de la commercialisation du site.

2008-2009 :

Déconstruction de l'ancienne usine et études sur l'énergie et les questions hydrauliques.

ZAC les Peilles lauréat au concours national « Ecoquartier » dans la catégorie « sobriété énergétique ».

2010 :

Passage en phase opérationnelle : dossier de réalisation, engagement de la procédure de DUP, engagement de la commercialisation.

2011 :

Démarrage des travaux d'aménagements pour la première tranche : travaux de viabilisation, fonçage sous la voie ferrée pour permettre l'écoulement des eaux de ruissellement.

2013 :

Pose officielle de la première pierre et lancement de la construction de logements et de la médiathèque d'agglomération.

Avril 2015 :

Poursuite des démolitions et des travaux de viabilisation, poursuite de la commercialisation.

Programmation et avancement

Programmation prévisionnelle

L'écoquartier des Pielles est entré en phase de travaux fin 2012. Le projet décline une grande mixité au niveau des programmes avec un mélange de commerces et d'activités de proximité à l'échelle de la ville, d'équipements publics (médiathèque, gare), de bureaux et de logements. Mixité aussi au niveau de la programmation des logements : collectifs, intermédiaires, individuels, répartition de logements sociaux au sein de chaque îlot.

La forme urbaine des îlots prend en compte les contraintes du climat local marqué par des vents violents de directions opposées : des îlots resserrés afin de protéger les logements et les espaces extérieurs tout en étant suffisamment aérés pour favoriser une ventilation naturelle.

La surface constructible de la ZAC s'établit à plus de 38 500 m² SDP et se répartit comme suit :

- Logements : 33 000 m² soit 480 logements, dont 20% de logements locatifs sociaux.
L'habitat diversifié comprend principalement des logements en petits collectifs R+3 en accession libre « abordable » et locatif aidé ; des logements intermédiaires R+2 et quelques maisons individuelles en frange du projet pour une intégration avec le quartier voisin.
- Equipements publics : environ 3 000 m² pour les, dont une nouvelle médiathèque
Les liens sociaux sont favorisés par l'implantation d'une médiathèque, une place publique et la présence d'activités et de commerces de proximité.
- Commerces / activités / services : environ 2 500 m²

Programmation réalisée

Les premiers logements, soit 37 logements sociaux, ont été livrés en 2014 par le bailleur social Hérault Habitat.

58 logements « libres », dont 9 abordables, ont été livrés par le promoteur URBAT en 2015.

Affectations des parcelles :



Disponibilités en novembre 2015 :

Seulement 24% des surfaces sont actuellement commercialisées ou en cours.

Il reste 24 415 m² de parcelles à commercialiser, dont : 8 114 m² pour du logement collectif ; 5 156 m² pour commerces, bureaux, activités ; 11 145 m² pour « affectations multiples ».

La carte ci-après indique le niveau de commercialisation des parcelles à ce jour, soit :

- Deux actes de ventes signés
- Un compromis de vente signé
- Neuf parcelles disponibles



Les outils mobilisés et processus de projet pour la réalisation de l'opération

Le processus de projet : acteurs et parties prenantes

Le projet de la ZAC des Pielles témoigne d'une volonté politique forte et d'une politique d'aménagement du territoire cohérente menée à l'échelle de l'agglomération.

Acteurs de la ZAC

La ville de Frontignan : après avoir acquis la majorité du foncier de la friche entre 1995 et 2002, la commune lance la révision de son POS, transformé en PLU en 2000, afin de définir un projet communal global. Ce projet vise à réinvestir les friches urbaines au détriment de l'étalement urbain. C'est ainsi que prend forme le réinvestissement de la friche de la raffinerie de soufre qui deviendra la ZAC des Pielles.

La maîtrise d'œuvre est alors confiée à Pierre TOURRE et au bureau d'études tribu. La municipalité a souhaité, dès le départ, confier l'opération de maîtrise d'œuvre à une seule équipe. Le choix de ce maître d'œuvre, spécialisé dans la performance énergétique et la qualité environnementale, témoigne de la volonté politique d'orienter le projet vers la réalisation d'un Ecoquartier.

Hérault Aménagement : cette SEM départementale est désignée par la ville de Frontignan comme aménageur de la ZAC via une concession en juillet 2007.

Les autres acteurs :

La Communauté d'agglomération du Bassin de Thau : en 2009, le foncier étant détenu à 80% par la collectivité, la Communauté d'agglomération a délibéré sur la prise en charge financière des réseaux relevant de sa compétence.

La participation citoyenne : concertation avec la population à chaque étape importante du projet (réunions publiques et réunions restreintes : riverains, commerçants...).

Mode opératoire

L'opération est phasée dans le temps selon les objectifs d'urbanisation de la commune. La première phase des travaux d'aménagement pouvant être réalisée sans nouvelles acquisitions foncières. La commune gardant la maîtrise de l'opération via son aménageur, Hérault Aménagement, c'est elle qui décide du rythme qu'elle souhaite appliquer à l'opération.

L'économie de projet

Les financeurs tels que le Conseil Général, La Région, l'Europe, l'ADEME ont été sollicités sur deux thématiques principales qui sont le développement durable et l'hydraulique.

Cependant, le financement du projet reste assuré dans sa grande majorité par les recettes de commercialisation des terrains et par l'apport du foncier communal.

Pour prévenir les risques liés au projet, les charges foncières seront au plus près du marché local avec une anticipation de l'évolution du marché.

Les outils mis en place / montages mis en place :

Transformation d'un programme de logements collectifs en maisons individuelles ; travail avec un organisme fédérant plusieurs constructeurs de maisons individuelles afin de définir les produits en fonction du marché.

Enseignements

Les points positifs (les « bonnes » pratiques à en tirer et facteurs clés du succès)

- 100 % foncier signé à l'amiable (2006-2015),
- Activités existantes relocalisées dans le projet,
- Equipement public (médiathèque d'agglomération) : véritable moteur en termes d'image, de fréquentation,
- Evolution de la programmation, diversification des produits : meilleure commercialisation,
- Classement récent en zone B1 (éligible PINEL).

Les points négatifs (points de blocage, freins, points de vigilance)

- Maîtrise du foncier : un opérateur avait acquis le foncier avec un projet de zone d'activités économiques, et avait passé des baux avec les entreprises installés sur place. Le projet a été abandonné et repris en l'état par la collectivité (foncier et baux). Il en est résulté une dureté foncière plus forte, notamment avec les entreprises ayant signé des baux avec l'ancien opérateur, qui a fortement impacté le budget de l'opération.
- Evolution et renforcement de la réglementation relative à la dépollution ainsi qu'aux enjeux environnementaux, qui a nécessité des adaptations du projet.
- La surface de plancher réalisable était largement inférieure à celle envisagée dans les dossiers de ZAC : le manque à gagner était d'environ 1M€, ce qui a fragilisé l'équilibre financier du projet.
- L'impact de la crise économique : la commercialisation a été difficile en 2012 et 2013.

Contacts clés

Contacts clés

Noms	Structure	e-mail	Numéro de téléphone
Monsieur Sébastien RENAULT <i>Chef de projets aménagement</i>	Hérault Aménagement	s.renault@herault- amenagement.fr	04.67.40.92.00