

## INFRASTRUCTURES

### FONCIER SNCF / GARES ABANDONNÉES

- Recyclage / Reconversion       **Densification / Intensification**  
 Démolition / Reconstruction       Démolition / Renaturation

# Pôle d'Échanges Multimodal des Aires de Crau

Salon-de-Provence (13)

Des friches ferroviaires restructurées pour créer un quartier durable



En 2001, la Commune a engagé une large réflexion sur le devenir de son centre-ville. Des études préalables à la rédaction d'un programme ont été réalisées et notamment des études de faisabilité (2003), une de programmation (2009) et une urbaine (2011).

Le travail partenarial et les contributions respectives ont été formalisés en 2011 au travers d'une convention d'études d'avant-projet, de projet et de travaux associant l'État, la Région, le Conseil Général, la SNCF et Réseau Ferré de France (RFF), qui concrétise la volonté commune de ces partenaires d'apporter aux habitants du bassin de l'agglomération Salonaise une amélioration des conditions de déplacements et d'assurer une cohérence de programme entre les équipements ferroviaires et d'intermodalité (accès parkings, arrêts de bus urbains et interurbains, gare routière, stations de taxis, stations vélos, sanitaires publics, etc.). En juin 2012, le jury a sélectionné le meilleur projet et désigné le lauréat du concours : le groupement solidaire AREP VILLE / C.C.D Architecture / EGIS Bâtiments / EGIS France.

Le nouveau quartier de la gare a pour ambition d'accompagner le projet de la place Morgan avec la restructuration de friches ferroviaires situées de part et d'autre de la voie ferrée.

Le projet vise à créer un quartier attractif et dynamique, bien relié au centre situé à 400 m et aux éléments structurants de la ville (place Morgan, complexe sportif, bibliothèque).



## OBJECTIFS

L'objectif du projet est de valoriser un espace en friche situé en coeur de ville, à proximité immédiate d'un nouvel équipement structurant : le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM). Il s'agit de créer un quartier durable destiné à l'accueil de nouveaux habitants, d'activités économiques, d'équipements publics de proximité en accompagnement du PEM, projet majeur pour la Ville.

L'idée était de créer de « la ville dense » sur des friches ferroviaires : densité brute de 47 logements/hectare, densité bâtie de 120 logement/hectare ; bâtiments R+2 et R+4 ; parking en sous-sol pour économiser l'espace. Les déplacements sont au coeur de ce projet qui doit permettre de résorber la coupure urbaine entre le centre ville et les quartiers à l'ouest de la voie ferrée. Il s'agit de favoriser la multimodalité grâce au PEM, ainsi que les circulations douces dans le quartier.

Ce projet s'inscrit conformément au plan d'action de l'Agenda 21 de la mobilité, voté fin 2016.

## ENVIRONNEMENT URBAIN

Quartier de gare, friches ferroviaires.

## REPÉRAGE FONCIER

La ville a eu accès au délaissé par RFF : l'espace dédié au PEM reste propriété de RFF et est mis à disposition. Les autres terrains feront l'objet d'une valorisation foncière et seront intégrés dans une réflexion globale de la collectivité sur son centre-ville.

<b>PROPRIÉTAIRE</b>	En partie publics (SNCF, RFF, collectivité) et en partie privés
<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE</b>	Ville de Salon-de-Provence pour les aménageurs, promoteurs, constructeurs non déterminés.
<b>EMPRISE BÂTIE</b>	SHON : 2500 m <sup>2</sup> commerces et services 3 500 m <sup>2</sup> espaces verts, jeux 500 m <sup>2</sup> box associatifs 25 550 m <sup>2</sup> logements (îlots privés) Nb de logements (a minima) 300 logements
<b>EMPRISE FONCIÈRE</b>	6,5 ha
<b>FINANCEURS / INVESTISSEURS</b>	La ville de Salon-de-Provence, le Conseil Général, Agglopolo Provence, le Conseil Régional, Fonds Européens, la SNCF, RFF.

## LEVIERS MOBILISÉS

### STRATÉGIE FONCIÈRE

- » La commune portera les équipements publics dont le financement sera assuré via un Projets Urbain Partenarial (PUP) avec les aménageurs des terrains privés et de l'espace RFF.
- » Le PUP est un outil de financement pour des opérations d'aménagement institué par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

### RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

- » Le PLU a été révisé pour définir un règlement et des orientations d'aménagements adaptés. La création d'une Zone d'Aménagement Concerté n'a pas été nécessaire.

### SUBVENTIONS, AIDES

- » Ville de Salon-de-Provence : 4,1 M€ (sans augmentation d'impôts)
- » Conseil Général : 7,2 M€
- » Agglopolo Provence : 2,9 M€
- » Conseil Régional : 2,3 M€
- » Fonds Européen : 700 000 €
- » SNCF : 472 000 €
- » RFF : 412 000 €

### CONCERTATION/PARTICIPATION

- » La concertation est un point complexe car le projet réunit beaucoup d'acteurs.
- » La concertation a notamment été réalisée en amont dans le cadre réglementaire de révision du PLU, puis dans le cadre de l'Agenda 21, conformément au plan d'action de l'agenda de la mobilité voté fin 2016.

### MOBILISATION DES ÉLUS

- » Portage fort de l'équipe municipale actuelle.

## CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

### AUTRES CONTRAINTE

- » Les principales difficultés d'un tel projet résident dans la maîtrise des terrains et la mise en cohérence des différents investisseurs institutionnels : Région, Département, État.
- » La maîtrise foncière des terrains, notamment des propriétés de RFF et de la SNCF, a constitué la principale difficulté de la mairie dans la préfiguration de son projet. Le dialogue avec ces institutions a été complexe à instaurer et à pérenniser compte tenu des différentes temporalités. Les entreprises ferroviaires, principales propriétaires foncières, sont en cours de réflexion en ce qui concerne l'élaboration de stratégie sur ce centre ville, tandis que la ville souhaite dans un temps limité développer un quartier de gare.
- » L'inscription du projet dans la durée (2001-2020) a influencé la teneur du projet ; ainsi, la démarche qui au départ prévoyait de créer un écoquartier n'a pas abouti.



## RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
<ul style="list-style-type: none"><li>» Ce projet faisait parti initialement d'un projet tourné vers la création de logements. A l'issue des élections municipales, le projet s'est modifié vers la réalisation d'un pôle d'équipements publics qui comprend : un skate parc, un mini terrain de jeu, un complexe scolaire (maternelle et primaire).</li><li>» Par ailleurs un parking a été construit. Il comprend 400 places de parking gratuites 24h/24h, des places de parking réservées ainsi que 2 ascenseurs accessibles pour les personnes à mobilité réduite, 5 bornes pour charger des véhicules électriques et 2 parkings à vélo. Deux navettes gratuites Libébus relient le parking au centre-ville. Il dispose d'un accès direct aux lignes TER, SNCF et Carreize.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>» Ce projet de quartier porté de longue date s'est modifié au fil du temps. Notamment, le projet plus ample de création de logement s'est amenuisé, au profit d'autres équipements.</li></ul>

### DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Le projet global sur le centre-ville a permis de dynamiser les opérations privées de logements, de logements sociaux et un retour des commerces, notamment Place Morgan (multiplexe).

### RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » La problématique de renouvellement urbain sur des emprises ferroviaires est appelée à se multiplier compte tenu de la pression foncière et de la volonté de limiter l'étalement urbain.
- » Il existe d'autres exemples d'opérations de renouvellement urbains sur des sites de la SNCF :
  - le projet de parc des Ateliers, sur le site des anciens ateliers de la SNCF à Arles,
  - la réalisation du site Éco-quartier de la gare à Alès..
- » De nombreux exemples dans l'inventaire suivant : [http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA\\_98-148\\_cle0efeb1.pdf](http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA_98-148_cle0efeb1.pdf) (p27)

### MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Se rapprocher des propriétaires de délaissés ferroviaires comme la SNCF ou RFF.
- » Prioriser la mobilisation des délaissés de centre-ville, identifier les espaces vacants ou sous utilisés.

## Sources

<https://www.salondeprovence.fr/index.php/quartier-de-la-gare>

[http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA\\_98-148\\_cle0efeb1.pdf](http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Inventaire-quartier-durable-PACA_98-148_cle0efeb1.pdf) (p27)

<http://salonpatrimoineetchemins.fr/pages/pages.php?title=pole-echanges-multimodal>

DACOM SCOT

[https://www.aggloprovence.fr/aggloprovence/menu\\_principale/vivre/amenagement\\_du\\_territoire/pole\\_d\\_echanges\\_multimodal/le\\_parking\\_gratuit\\_du\\_pem\\_est\\_ouvert](https://www.aggloprovence.fr/aggloprovence/menu_principale/vivre/amenagement_du_territoire/pole_d_echanges_multimodal/le_parking_gratuit_du_pem_est_ouvert)

## Contact

**Laurence PÉREZ**

Directrice de l'urbanisme

Salon de Provence

[l.perez@salon-de-provence.org](mailto:l.perez@salon-de-provence.org)

04 90 44 89 50

 **Cerema**  
[www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)

 **agAM** AGENCE D'URBANISME  
DE L'AGGLOMÉRATION  
MARSEILLAISE  
[www.agam.org](http://www.agam.org)