Appel à projets relatif à l'occupation et l'exploitation d'une parcelle située sur la zone de "Brocéliande" à Frontignan pour le développement d'une activité logistique en lien direct avec le port de commerce de Sète

Cahier des charges

I – Objet de l'appel à projets et activité projetée

Port Sud de France est gestionnaire de la zone communément appelée « *Brocéliande* » située à Frontignan, composée des parcelles cadastrées BR53, BR78, BR88 et BR 188.

Dans l'attente de disposer des autorisations d'urbanisme nécessaires, Port Sud de France souhaite publier un appel à projets afin de susciter la présentation de propositions relatives à l'occupation et l'exploitation de cet espace destiné au développement d'une activité logistique en lien direct avec le port de commerce de Sète.

Pour ce faire, Port Sud de France a identifié trois options possibles :

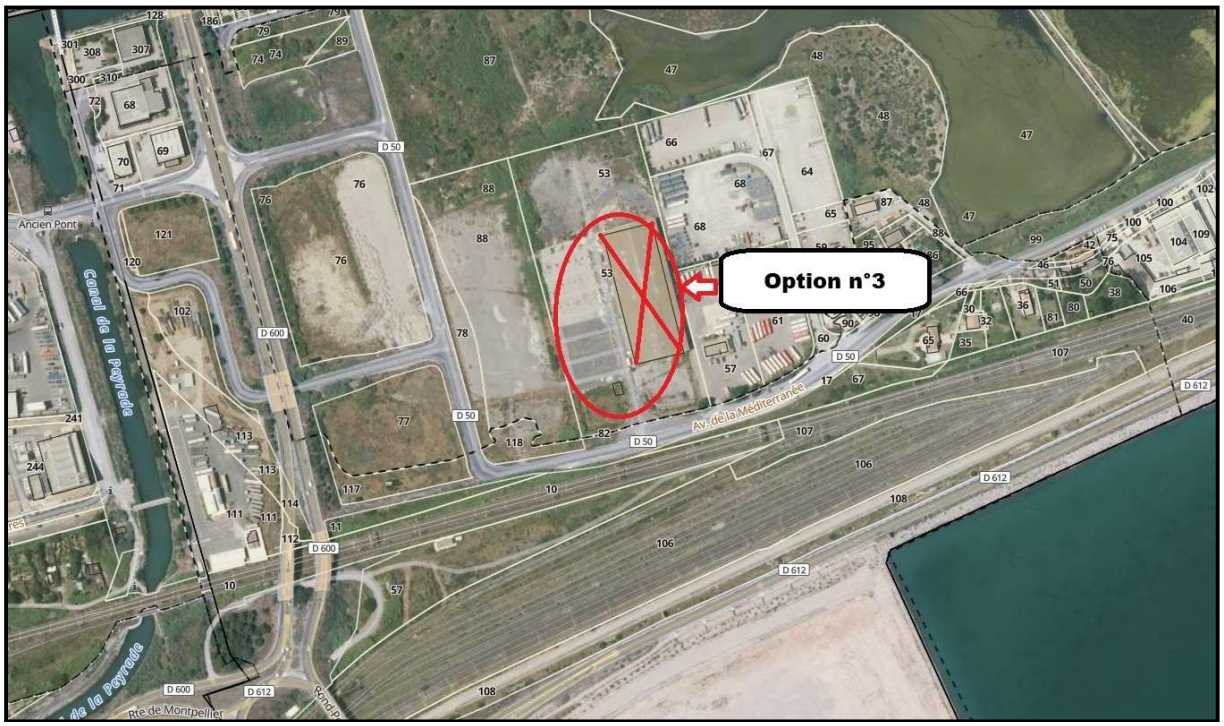
OPTION n°1 : les candidats pourront proposer un projet à développer sur une partie de la parcelle BR53, composée d'un bâtiment de 4.123 m² et d'un terre-plein mitoyen de 10.000 m² environ et actuellement libres de toute occupation.



<u>OPTION n°2</u> : les candidats pourront proposer un projet sur les parcelles cadastrées BR77 et BR117 composées d'un terre-plein nu de 9.000 m² environ situé à proximité immédiate.



<u>OPTION n°3</u> : les candidats pourront proposer un projet sur une partie la parcelle BR53 dont le bâtiment aura été entièrement démoli par Port Sud de France (15.000m² environ de terre-plein).



Il est précisé que les candidats pourront déposer une ou plusieurs offres sur les options proposées.

II – Caractéristiques des espaces

A) Espace « OPTION n°1 »

- Nature, superficie et situation de l'espace identifié :
  - Références cadastrales : une partie de la parcelle BR53
  - Composition et superficies :
    - ⇨ Bâtiment : 4.123 m²
    - ⇨ Terre-plein : 10.000 m²

- Etat général :
  - Bâtiment : nécessite la réalisation de travaux de réhabilitation en vue son exploitation. Il est précisé que l'ensemble de ces travaux seront réalisés aux frais exclusifs et sous l'entière responsabilité du futur occupant. Les candidats potentiels ne pourront élever la moindre contestation du fait de l'état général du bâtiment visé par le présent appel à projets. Il leur appartiendra, s'ils le souhaitent, de réaliser une visite du site afin d'avoir pleinement connaissance des investissements et travaux à réaliser.
  - Terre-plein : revêtu

- Réseaux : Présence à proximité de la parcelle (eau, électricité, fibre). Les travaux de raccordement devront être réalisés par le futur occupant (et à sa charge exclusive) en lien avec les différents concessionnaires. Présence d'un réseau d'eaux usées à proximité (absence réseau d'eau pluviale). Le futur occupant devra intégrer la gestion des eaux usées et pluviales dans son plan d'aménagement des espaces.

- Destination projetée : Développement d'une activité logistique en lien direct l'activité du port de commerce de Sète.

- Montant minimal de la redevance d'occupation :
  - Bâtiment de 4.123 m² : 22€ ht/m²/an minimum,
  - Terre-plein de 10.000m² : 8,60€ ht/m²/an minimum

- Durée d'occupation : fixée selon la nature du projet et le montant de l'investissement immobilier de l'opérateur.

- Disponibilité : Après obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires (estimation fin 2027).

B) Espace « Option n°2 »

- Nature, superficie et situation de l'espace identifié :
  - Références cadastrales : parcelles BR77 et BR117
  - Composition et superficie : terre-plein de 9.000m² environ.

- Etat général :
  - Terre-plein : non-revêtu

- Réseaux : parcelle non viabilisée. Les travaux de raccordement devront être réalisés par le futur occupant (et à sa charge exclusive) en lien avec les différents concessionnaires. Le futur occupant devra intégrer la gestion de ces réseaux dans son plan d'aménagement des espaces.

- Destination projetée : Développement d'une activité logistique en lien direct l'activité du port de commerce de Sète.

- Montant minimal de la redevance d'occupation :
  - Terre-plein de 9.000m² : 8,60€ ht/m²/an minimum

- Durée d'occupation : fixée selon la nature du projet et le montant de l'investissement immobilier de l'opérateur.

- Disponibilité : Après obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires (estimation fin 2027).

C) Espace « Option n°3 »

- Nature, superficie et situation de l'espace identifié :
  - Références cadastrales : une partie de la parcelle BR53
  - Composition et superficies : Terre-plein de 15.000 m² environ (hypothèse bâtiment existant démoli par Port Sud de France).

- Etat général :
  - Terre-plein : mixte (revêtu / non revêtu)

- Réseaux : Présence à proximité de la parcelle (eau, électricité, fibre). Les travaux de raccordement devront être réalisés par le futur occupant (et à sa charge exclusive) en lien avec les différents concessionnaires. Présence d'un réseau d'eaux usées à proximité (absence réseau d'eau pluviale). Le futur occupant devra intégrer la

gestion des eaux usées et pluviales dans son plan d'aménagement des espaces.

- Destination projetée : Développement d'une activité logistique en lien direct l'activité du port de commerce de Sète.

- Montant minimal de la redevance d'occupation :
  - Terre-plein de 15.000m² environ : 8,60€ ht/m²/an minimum

- Durée d'occupation : fixée selon la nature du projet et le montant de l'investissement immobilier de l'opérateur.

- Disponibilité : Après obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires (estimation fin 2027).

III- Environnement immédiat

Le port de commerce de Sète accueille notamment une activité importante liée aux Autoroutes de la Mer, avec des trafics rouliers en provenance et à destination de la Turquie, actuellement opérés par la compagnie DFDS.

Cette activité génère des besoins significatifs en surfaces de stationnement et de stockage temporaire des poids lourds et remorques sur les emprises du port de commerce.

Dans ce contexte, l'objectif de Port Sud de France est de créer sur le site de « Brocéliande » une plateforme logistique poids-lourds permettant d'accueillir à terme de l'ordre de 200 à 250 poids lourds, principalement en lien avec les trafics des Autoroutes de la Mer du port de Sète.

À ce stade, le programme d'aménagement envisagé comprend notamment:

- une plateforme principale de stationnement permettant d'accueillir environ 220 poids lourds, correspondant à une emprise de l'ordre de 4 hectares,
- un village chauffeurs, d'une surface indicative de l'ordre de 800 m², comprenant notamment des sanitaires, douches, espaces de repos et locaux nécessaires à l'accueil des conducteurs,
- une zone destinée aux bureaux des transitaires, avec un bâtiment d'une surface indicative de l'ordre de 400 m² et les stationnements associés,
- une zone spécifique destinée au stationnement de trucks, remorques et véhicules liés aux transports de colis lourds et/ou convois exceptionnels,
- des espaces de stationnement pour les véhicules légers nécessaires au fonctionnement du site,
- les voiries, circulations, dispositifs de contrôle, équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement général de la plateforme.

Des esquisses du plan d'aménagement prévisionnel pourront être transmis aux candidats sur demande préalable.

IV – Etat actuel et occupations antérieures

Le site de Brocéliande se présente aujourd'hui principalement sous la forme d'une friche urbaine, comprenant d'importantes surfaces historiquement aménagées ou imperméabilisées ainsi qu'un bâtiment actuellement désaffecté.

Depuis l'arrêt de son occupation permanente, la végétation s'est relativement peu développée. Cette situation résulte notamment de l'importance des surfaces artificialisées existantes, de la présence du bâtiment en friche ainsi que des différentes occupations temporaires intervenues sur le site.

Le site a notamment été utilisé ponctuellement pour des opérations de stockage et de stationnement de poids lourds.

Par ailleurs, il est important de souligner que le site de « Brocéliande » présente un passif environnemental significatif, lié à son historique d'occupation ainsi qu'à un accident ayant affecté les sols et les milieux souterrains.

Une étude historique et documentaire ainsi qu'un diagnostic environnemental des sols ont été réalisés par FONDASOL Environnement en mars 2021, dans le cadre des missions INFOS et DIAG définies par la norme NF X31-620.

Le diagnostic met en évidence que certaines terres susceptibles d'être excavées dans le cadre des projets envisagés ne présentent pas les caractéristiques permettant leur admission en filière de déchets inertes et pourront nécessiter une prise en charge dans des filières spécifiques de stockage ou de traitement.

La pollution des sols constitue par conséquent une contrainte majeure pour la conception des projets des candidats, notamment en matière :

- d'implantation des différents usages et bâtiments ;
- de définition des niveaux altimétriques du projet ;
- de terrassements et d'équilibre déblais/remblais ;
- de réemploi éventuel des matériaux sur site ;
- d'évacuation et de traitement des terres ;
- de conception des réseaux enterrés ;
- de gestion des eaux pluviales et des possibilités d'infiltration ;
- de protection des travailleurs pendant la phase travaux ;
- et de coût global de l'opération.

Une attention particulière devra notamment être portée à l'articulation entre la stratégie de gestion des sols pollués et la conception hydraulique du projet.

V – Eléments réglementaires

Au regard du Plan Local d'Urbanisme de Frontignan, le site de Brocéliande est identifié au sein du secteur 1AUEa, situé aux abords immédiats de la RD600, entre le quartier de La Peyrade et le port de Sète-Frontignan. Ce secteur, d'une superficie d'environ 6,7 hectares, est destiné à l'aménagement d'une aire de services à destination des poids lourds, en lien avec le trafic induit par l'activité portuaire, ce qui conforte la vocation du site au regard du présent projet.

Toutefois, dans l'état actuel du document d'urbanisme, le secteur demeure fermé à l'urbanisation. La réalisation du projet du candidat est ainsi conditionnée à l'évolution des dispositions du PLU de Frontignan. Une procédure de révision du PLU est actuellement portée par la Ville et devra permettre, sous réserve de son aboutissement et des dispositions qui seront finalement approuvées, l'ouverture à l'urbanisation du secteur et la réalisation des aménagements projetés.