

tél : 02 38 66 21 26
blog : <http://ilearrault.blogspot.com>

PROJET ARENA

Document remis le 28 septembre 2009 à la société ISC/Cabinet Landwell retenue par la ville d'Orléans pour effectuer une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage concernant le projet ARENA.

REMARQUES PRELIMINAIRES :

Le Maire d'Orléans a décidé de doter sa ville d'un grand équipement de spectacles sportifs, musicaux et événementiels du type expositions etc.

Ce complexe d'une capacité de 10 000 places appelé ARENA, nous ne le remettons pas en cause. Néanmoins nous notons que la ville d'Orléans (113000 habitants) ne s'est accrue que d'une cinquantaine d'habitants ces dernières années (voir statistiques de l'INSEE publiées récemment) Nous constatons un fort « turn-over » de 1500 habitants entrants par année pour quasiment le même nombre d'habitants sortants. Pourquoi ? D'après l'INSEE la population entrante s'installe provisoirement à Orléans pour repartir quelques années après en grande majorité dans les 21 autres communes de l'Agglo. Notons que l'Agglo s'accroît régulièrement pour dépasser les 250 000 habitants. D'autre part la population orléanaise est vieillissante, principalement dans le centre ville et dans les quartiers sud-Loire.

Conclusion : Pour l'association de défense de l'Ile Arrault il s'agit plus d'un projet d'Agglo que du projet d'une ville seule à démographie stable.

Le transfert du projet à l'Agglo présenterait deux avantages :

- Permettre un choix géographique plus étendu, une implantation certainement plus fonctionnelle que celle de l'Ile Arrault
- Une source de financement plus élargie que celle d'une ville seule

N.B. : Le projet de Montpellier en cours de réalisation est porté par l'agglomération locale.

CHOIX DE L'EMPLACEMENT :

A Choix du Maire.

Extrait du CCTP de l'AMO article 2.1 dans lequel il est écrit :

« Pour déterminer le lieu le plus stratégique pour implanter l' ARENA la ville a confié une mission à la société ATSP. Cette société a préconisé que l'installation de cet équipement soit faite sur le site de l'Ile Arrault à proximité du centre ville »

Notre association de défense a réagi vivement à cette préconisation. La société ATSP avait pour mission de choisir le meilleur emplacement pour implanter le futur ARENA. Sa conclusion laconique tombe sans explications qualitatives et quantitatives sur le site de l'Ile Arrault.

Notre association après plusieurs courriers auprès de la mairie d'Orléans n'a jamais pu obtenir le rapport de la société ATSP. Plus grave encore, les élus de l'opposition de la municipalité, que nous avons contactés, ont essuyé un refus de diffusion de ce document.

Le Maire par courrier nous a répondu que ce document est classé confidentiel arguant du fait que la ville d'Orléans doit se protéger vis à vis d'autres villes qui auraient le même projet dans leurs cartons. D'après monsieur le Maire il s'agit de ficeler le plus vite possible le projet ARENA pour redorer le blason de la ville d'Orléans et peut être obtenir des crédits de l'Etat. Pour ce dernier point rien n'est sûr en cette période de déficit profond.

Si le Maire nous interdit l'accès à ce document du choix du site c'est vraisemblablement que les critères de choix de l'emplacement basés sur des paramètres précis sont passés au second plan par rapport à un choix personnel fait avant toutes études par le Maire d'Orléans. Choix essentiellement affectif basé sur la proximité de la Loire et du centre historique d'Orléans, sans se soucier des accès, du surcoût dû à l'emplacement et du tissu urbain composé d'immeubles et pavillons très proches.

B Choix de l'association.

Avant toute prise de décision pour un projet d'une telle importance il faut raisonner objectivement et non pas affectivement. Pour ce faire il existe des méthodes d'analyse en particulier créer une matrice de contraintes classées par ordre d'importance décroissante.

Exemple de critères d'analyses :

- 1 Implantation dans une zone d'habitat résidentiel très peu densifié.
- 2 S'appuyer au maximum sur le réseau d'accès existant : autoroute, voirie structurante, transports en commun de façon à gérer au mieux les flux de spectateurs.
- 3 Coût global de mise en service.
- 4 Synergie avec d'autres équipements du type salle de congrès, salle d'exposition, Zénith etc.

En analysant chacun de ces points il est aisé de démontrer que le site de l'Ile Arrault ne cadre pas au mieux.

Point 1 Implantation dans une zone d'habitat résidentiel très peu densifié.

Notre association redoute des nuisances de tous ordres : sonores, parkings sauvages des voitures, pollution, dégradations de l'environnement et des biens privés sachant que le Maire a annoncé plus de cinquante grandes manifestations par an.

La zone urbaine concernée au sud de la Loire s'étend sur deux communes : Orléans et St Pryvé St Mesmin. Nous pouvons la délimiter :

Au Nord par la rive gauche de la Loire

A l'Ouest par le pont de l'Europe.

Au Sud par la RD 951.

A l'Est par le pont Georges V et la rue Dauphine quartier de St Marceau.

N.B. : il est fort probable que le quartier Madeleine en face rive droite soit impacté par les nuisances de l'ARENA.

La zone décrite ci-dessus est actuellement une zone résidentielle calme composée d'immeubles collectifs et de pavillons la population peut-être estimée à 5000 personnes.

Conclusion : Choisir un emplacement très peu urbanisé.

Point 2 S'appuyer au maximum sur le réseau d'accès existant : autoroute, voirie structurante, transports en commun de façon à gérer au mieux les flux de spectateurs.

L'Ile Arault est complètement intégrée dans le tissu urbain (2 km à vol d'oiseau de la place du Martroi)

Accès par la route :

Par l'autoroute : sortie Orléans centre située à 3 km arrivée par le pont de l'Europe.

Par la RN 20 venant de Paris : sortie au niveau de l'usine FAMAR donnant directement sur le champ de Mars.

Par l'Est : sortie par le pont Thinat et arrivée par toutes les petites rues d'Orléans Sud.

Par le Sud : soit par l'autoroute soit par la RN 20 sortie FAMAR.

Anecdotique : les automobilistes qui rentreront par le tissu des rues d'Orléans devront traverser les ponts déjà très surchargés.

Accès par les transports en commun :

Les transports en communs seront utilisés par les orléanais habitants près du réseau ou par des extérieurs courageux abandonnant leurs véhicules dans les parkings relais.

Synthèse : L'île Arrault est donc mal desservie par les axes routiers principaux.

Les moyens de transport utilisés dépendent de l'origine géographique des spectateurs.

Les Orléanais habitant à proximité de l'axe du tram ou à proximité du réseau de bus emprunteront ceux-ci.

Le restant de la population orléanaise et les habitants du Loiret et des départements avoisinants viendront en automobile.

Marginalement les Parisiens et les Tourangeaux pourront prendre le train, mais ces deux villes disposent déjà d'un choix de spectacles très étoffé.

Une analyse précise faite pour l'ARENA de Bordeaux conclue que le déplacement en auto représente 80% du trafic les 20% restant étant comblés par les transports en commun. Sachant que le coefficient de remplissage d'un véhicule est compris entre 3,25 et 3,50 personnes nous obtenons entre 2300 et 2500 véhicules particuliers pour la jauge de 10 000 personnes. 2500 véhicules nécessitent environ 6 hectares d'emplacements de parkings au sol y compris les voies d'accès et de circulations. Si l'on choisit la solution du parking silo cela conduirait à quatre parkings silo de 600 places. Ces hypothèses de calcul sont vérifiables.

La solution, consistant à récupérer l'entreprise FAMAR, qui doit abandonner son site, coté sud du pont Joffre, en 2012 / 2013, a été repoussé par M Martin adjoint au Maire. La mairie ne pense pas préempter ce foncier pour faire des parkings, à l'évidence cette surface foncière sera réserver à un choix d'urbanisation plus noble.

Conclusion : Le site de l'île Arrault serait un mauvais choix aux niveaux des accès et des aires de stationnements pour les véhicules.

Point 3 Coût global de l'ARENA à L'île Arrault.

Une étude économique récente a été produite concernant l'ARENA de Bordeaux Floirac.

Si nous considérons que le coût du foncier sera nul pour Orléans (à vérifier) sachant que la majeure partie des terrains situés sur la commune de St Pryvé St Mesmin appartiennent à Orléans nous arrivons à la dépense de **50 Millions d'euros** pour la livraison d'un ARENA complet, somme annoncée également par le Maire d'Orléans.

A cela il faut prévoir des fondations spéciales dues aux dissolutions karstiques occupant le sous-sol cf. : ennuis à la station d'épuration. Cet endroit est très bien connu des géologues et en particulier du BRGM. Les fondations seront certainement du type pieux moulé ancré entre 20 et 30 mètres de profondeur dans la roche dure.

Une étude de sol complexe et coûteuse de micro gravimétrie sera indispensable pour repérer les cavités.

Ces pieux recevront un plancher classique du type ossature porteuse en béton armé ou métallique.

Ces fondations spéciales indispensables entraîneront un surcoût estimé à **4 M euros**.

Dans la mesure où l'on souhaite respecter la démarche de résilience aux inondations (zone B3 aléa fort, 2,00 m d'eau) il faudra surélever le plancher bas à 2,50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Cette disposition entraînera la construction de voies et plate-forme d'accès en particulier pour les camions d'accessoires et surtout pour les véhicules de secours. Estimation du surcoût : **2 M euros**.

Engagement de la mairie de déménager l'hippodrome, chiffre fourni par la mairie entre **15 et 18 M euros**.
Aménagement des accès : création et recalibrage des voies, rond point etc. Estimations : **10 M euros**.

Création de 2500 parkings de surface à 4000 euros l'emplacement : coût **10 M euros**.

Si nous retenons la solution silo nous devrions chiffrer sur la base de 12 000 euros la place (solution non retenue)

ARENA Bâtiment équipé seul :	50 M €
Fondations spéciales :	4 M €
Résilience à la crue :	2 M €
Déménagement hippodrome :	18 M €
Aménagement des accès :	10 M €
Parkings de surface :	10 M €
Sous total :	94 M €
Imprévus :	6 M €
TOTAL:	100 M €

Proposition de l'association de défense de l'Ile Arrault :

Rechercher un emplacement en élargissant le territoire au niveau de l'Agglo en adéquation avec :

- Respect des zones urbanisées, rechercher une zone très faiblement peuplée.
- Une desserte autoroutière, routière et transport en commun optimum.
- Pouvoir créer des parkings de surface facilement très proches du bâtiment.
- Dans la mesure du possible trouver une synergie avec d'autres bâtiments compatibles.

Bien des voix, compétentes et responsables, se sont élevées en plus de la nôtre pour désigner la zone des Montées comme étant un choix répondant aux critères d'implantation :

- **Densité de l'habitat avoisinant très faible.**
- **Accès autoroutier, routier et tramway fiable et conséquent.**
- **Parkings de proximité existant à la Motte Mainsard de 2400 places.**
- **Pas de déplacement de l'hippodrome.**
- **Faible restructuration des voiries.**
- **N.B. Même zone inondable B3 que l'Ile Arrault.**

Economies estimées par rapport au choix de l'Ile Arrault : 30 M euros environ.

Le rôle d'une association de défense n'est pas d'imposer son choix mais de dénoncer un mode de décision arbitraire entraînant des désagréments à une partie de la population et un montage financier lourd de conséquences pour les finances de la ville impactant directement un jour ou l'autre les impôts locaux.

Nous sommes convaincus que la sagesse l'emportera sur une prise de décision hâtive.

Nous sommes persuadés que c'est au niveau de l'Agglo (comme à Montpellier) qu'il faut activer les démarches afin de trouver un emplacement plus judicieux.