

# PRÉSENTATION DU PROJET DE Réhabilitation de l'ancienne usine Legré-Mante

Marseille 8<sup>ème</sup> arrondissement - La Madrague de Montredon

**Ginkgo, premier fond de dépollution, spécialisé dans la revalorisation durable de sites significativement pollués en Europe, est propriétaire de l'ancienne usine Legré-Mante depuis juillet 2017.**

Ginkgo intervient en Europe pour apporter son expérience et son savoir-faire dans l'acquisition, l'assainissement et le développement de terrains présentant des situations environnementales complexes, héritages d'activités industrielles ou militaires présentes et passées. Il répond aux enjeux environnementaux, économiques et sociaux de la reconversion des friches industrielles en milieu urbain.

À Marseille, dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement à la Madrague de Montredon, Ginkgo porte un projet d'aménagement urbain vertueux qui permettra une dépollution durable du site et donnera naissance à un nouveau cœur de village : 195, La Calanque « un village à la mer », tout en conservant le patrimoine architectural et historique du site.

## Un modèle de réhabilitation responsable, vertueux et 100% autoporteur :

- **Dépolluer 100 % du site pour un budget de 9 millions €** entièrement financé par le projet d'aménagement urbain
- **Donner la priorité à la sécurité des riverains** pour le chantier de dépollution
- **Régler les problèmes d'assainissement et de mauvaises odeurs du quartier de la Madrague de Montredon** pour un budget de 255 000 € entièrement financé par le projet
- **Développer un concept global de mobilité favorisant la mobilité douce** pour un impact neutre sur le trafic actuel
- **Rendre l'accès la plage et au Parc National des Calanques** pour le bénéfice de tous
- **Préserver le patrimoine architectural en réhabilitant** les bâtiments historiques industriels remarquables
- **Restituer 5 hectares sans aucune construction, au Parc National des Calanques**, sur les 8 hectares dont Ginkgo est propriétaire
- **Être dans une démarche exemplaire de dialogue constructif avec les riverains**, les CIQ et les associations environnementales



## Aménagement urbain mixte

Le nouveau « cœur de ville » répondra aux besoins des nouveaux arrivants et des riverains déjà présents avec :

- **Une offre résidentielle mixte** : 95 logements en accession libre, 64 logements en résidence senior et 108 logements en résidence touristique.
- **Des services de proximités pour tous** : des commerces, une micro-crèche, un espace de coworking et un poste pompiers avancé vigilance au feu.
- **Des espaces publics accessibles** : une place publique, un belvédère sur la mer, 107 places de stationnement pour les riverains, création d'un tiers lieu, un accès à la mer, une Maison des Calanques et un départ d'un sentier de randonnée.

La réalisation du projet se fera en deux phases et 100% de la dépollution du site sera faite en phase 1 :

- **La 1<sup>ère</sup> phase de réalisation prévoit 17 003 m<sup>2</sup> de surface de plancher** dont 9 000 m<sup>2</sup> de bâtiments réhabilités pour une emprise au sol bâtie de 10 686 m<sup>2</sup> environ. Le permis de construire pour la phase 1 a été déposé le 20/12/2019.
- **La 2<sup>ds</sup> phase de réalisation prévoit environ 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher** pour une emprise au sol de bâtie d'environ 3 000 m<sup>2</sup>. Elle fera l'objet d'un second permis de construire et sera, au préalable présentée et débattue avec les différentes parties prenantes.



## Dialogue constructif

Un projet de réhabilitation exemplaire conçu dans une démarche de dialogue constructif en lien avec les riverains, les CIQ et les associations environnementales. Depuis juillet 2017, 12 réunions publiques et thématiques ont été tenues pour :

- **Prendre en compte les desideratas de chacun et faire évoluer le projet** en apportant des solutions parfaitement contextualisées aux problématiques du quartier de la Madrague de Montredon.



## Plan de dépollution durable

Une première phase de diagnostic a permis à Ginkgo d'acquérir une connaissance exhaustive des différentes sources de pollutions du site et de déterminer un ensemble de mesures de gestion parfaitement adaptées et efficaces pour une dépollution durable.

- **L'origine de la pollution du site remonte aux différentes activités industrielles qui s'y sont succédées.** De 1874 à 1884, production particulièrement polluante de plomb argentifère et de soude par la société Hilarion Roux. Puis de 1887 à 2009, production d'acide tartrique par la société Mante-Legré et Cie.
- **Dès juillet 2017, Ginkgo s'est entouré d'experts pour réaliser une première phase de diagnostics et d'études** afin d'acquérir une connaissance fine de la pollution du site, contexte historique, environnemental et des risques sanitaires, ainsi que d'identifier et de mesurer les différentes sources de pollution.
- **Cette première phase a permis de définir un ensemble de mesures de gestions de dépollution** parfaitement adaptées qui seront mises en œuvre dans la phase opérationnelle de dépollution.

Les mesures de gestion retenues favorisent les méthodes de traitement sur site pour limiter le trafic induit et permettre une dépollution à faible bilan carbone.

### La dépollution repose sur 3 méthodes :

- Méthodes physiques par évacuation hors site et traitement en filières spécialisées** de toutes les sources concentrées en mercures, cyanures, hydrocarbures et polycycliques aromatiques.
- Méthodes physiques par piégeage de la pollution :** confinement étanche, encapsulation, remblais métalliques et chimiques, solution de stabilisation / solidification.
- Des méthodes biologiques in situ, par phytostabilisation ou phytoremédiation :** utilisation de plantes ou d'ajouts de composés dans le sol pour réduire la biodisponibilité et la migration des polluants.



## Concept global de mobilité

Pour mettre en place un concept global de mobilité à impact neutre sur le trafic actuel, Ginkgo a fait appel à Artelia, groupe de conseil et d'ingénierie spécialisé sur les questions de mobilité :

- **Créer et financer le « Bus des Calanques »,** projet pilote pour réduire la charge de voitures en haute saison et d'amorcer une évolution des pratiques.
- **Élargir la chaussée le long de l'avenue de la Madrague,** afin d'adapter les trottoirs aux personnes à mobilité réduite, de positionner les arrêts de bus en dehors de la voie circulaire évitant l'obstruction de la circulation et de faciliter le croisement des poids lourds et des bus.
- **Installer et financer des stations Citiz et Totem,** avec bornes de recharge pour véhicules électriques.
- **Créer une piste cyclable alternative** jusqu'à la Campagne Pastré.
- **Construire un ponton permettant la mise en place de navettes maritimes** afin de rejoindre la Pointe-Rouge et le Vieux Port.



## Plan d'assainissement

Un plan d'assainissement conçu en partenariat avec la SERAMM et la métropole pour mettre fin aux problèmes d'odeurs et de gestion des eaux usées du quartier de la Madrague de Montredon :

- **Financer une station de relevage spécifique au projet** qui prendra en charge les eaux usées du nouveau quartier.
- **Détourner vers la nouvelle station des eaux usées venant des Goudes et de Callelongue,** jusqu'ici prises en charge par la station de relevage du quartier de la Madrague de Montredon, occasionnant une surcharge pour cette dernière et générant de mauvaises odeurs.
- **Installer deux vannes by pass** pour une meilleure gestion des eaux usées et stopper les rejets à la mer.
- **Construire une mini station de relevage** pour mettre un terme aux problèmes de stagnation des eaux usées rue des Arapèdes.