



DÉPOLLUTION ET RÉHABILITATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE LEGRÉ-MANTE :

un projet de territoire démonstrateur et
inspirant pour Marseille

AVANT-PROPOS

Ce dossier de synthèse a pour objectif de rassembler l'ensemble des informations présentant le concept de dépollution et de réhabilitation de l'ancienne usine Legré-Mante dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille.

Nous développons ici un projet de territoire inspirant, détaillé tout au long de ces pages.

NOTRE RAISON D'ÊTRE



Depuis 2017, le Fonds d'impact environnemental Ginkgo est propriétaire de l'ancienne usine Legré-Mante avec pour ambition de développer un projet durable en résonance avec son écosystème naturel et social.

Le concept de réhabilitation de l'ancienne usine polluée repose sur :

- La mise en valeur de l'histoire des lieux,
- La prise en compte des spécificités environnementales, sanitaires et sociales du site et du quartier.

En lien direct avec le Parc national des Calanques, la Madrague de Montredon bénéficie d'un environnement à la biodiversité exceptionnelle et d'une image « nature » évidente.

Il a été conçu un projet global en résonance avec les riverains, les CIQ, les associations environnementales et les pouvoirs publics.

NOTRE RAISON D'ÊTRE



Plus qu'un simple projet urbain, la reconversion de ce site représente donc un enjeu d'utilité et de santé publiques s'intégrant dans un écosystème global.

Nos intentions sont :

1. **Dépolluer durablement le site Legré-Mante**
2. **Développer un projet de territoire démonstrateur apportant une réponse écologique pérenne et innovante**
3. **Reconstruire le tissu urbain avec un projet d'aménagement raisonné conjuguant commerces, logements et équipements**

UN PROJET DE TERRITOIRE



Fonds d'impact environnemental européen, Ginkgo dépollue durablement des sites complexes.

Il répond aux objectifs d'investissement environnementaux et durables de la **nouvelle Taxonomie Européenne** et s'inscrit dans les **ambitions du Plan d'Action 2018 de la Commission Européenne** pour le financement de la croissance durable.

kern + associés
architectes . urbanistes

Agence d'Architecture, d'Urbanisme et de Paysage / MOE

Elle possède une connaissance fine des enjeux et des **problématiques méditerranéennes**.

Constructa
1964.

Constructa développe des projets immobiliers

Il place l'humain au cœur de la ville, apporte des réponses à un territoire et à un écosystème local et intègre des démarches environnementales novatrices.



Organisations environnementales

Associations citoyennes

- CIQ Samena
- CIQ Callelongue-Marseilleveyre
- CIQ de la Madrague, la Rose et la Verrerie

Institutions

- Ville de Marseille
- Métropole Aix-Marseille Provence
- Préfecture des Bouches-du-Rhône
- DREAL
- ARS
- DDTM
- Aix-Marseille Université
- RTM
- SERAMM
- Brgm





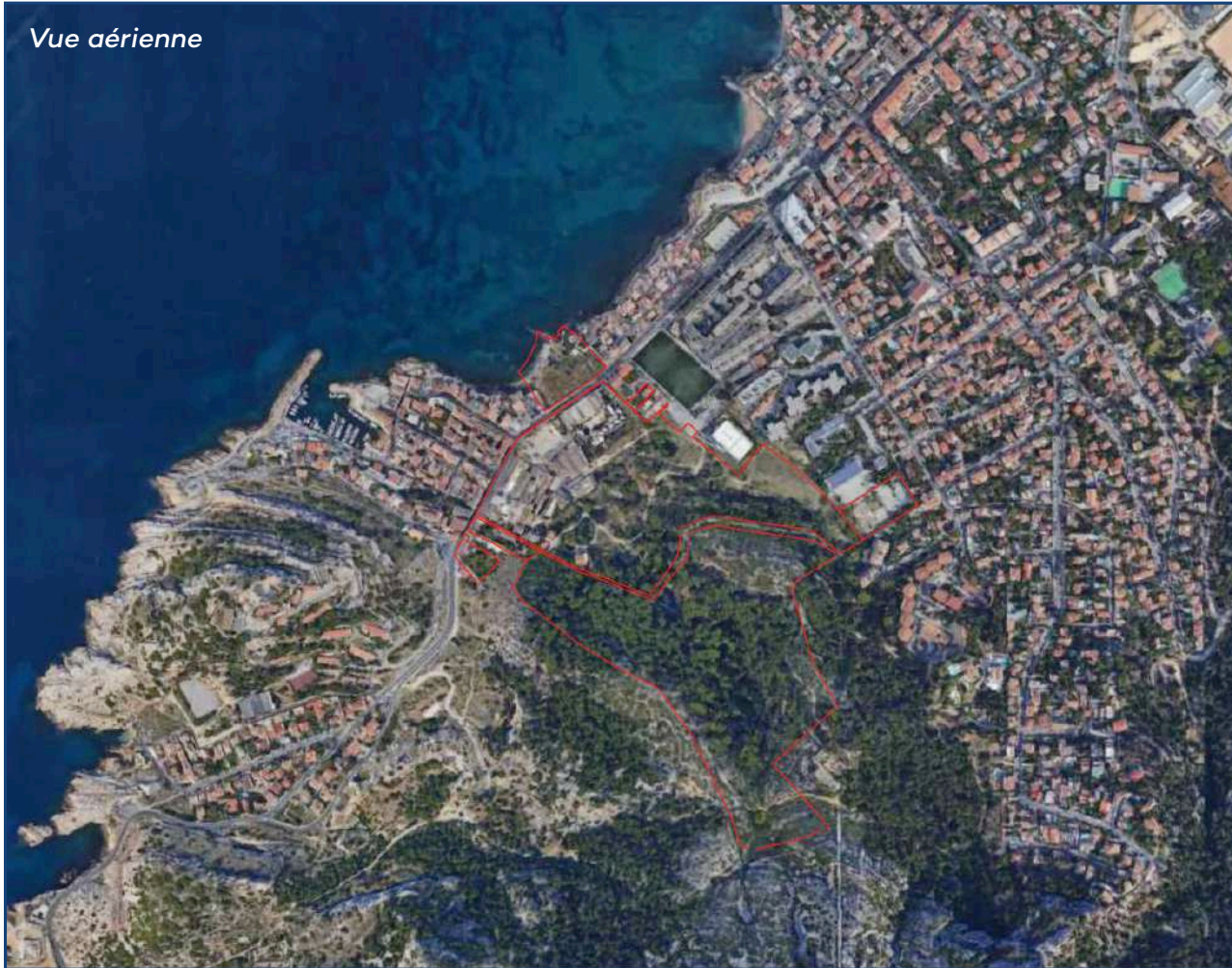
PARTIE I

ÉTAT DES LIEUX : UN SITE INDUSTRIEL POLLUÉ PAR L'HISTOIRE

PRÉSENTATION DU SITE

Entre massif et bord de mer

Vue aérienne



- Au sein du quartier de la Madrague de Montredon, au pied de la colline du Mont Rose (8^{ème})
- Ancien site industriel entre massif et bord de mer, au cœur d'un quartier résidentiel
- Un site pollué par des activités industrielles historiques
- Une superficie de 8 hectares

PRÉSENTATION DU SITE

Entre massif et bord de mer

Vue du site depuis le Sud



Vue du site depuis le Nord-Est



Vue du site depuis l'Ouest



HISTORIQUE

Un lourd passé industriel

POLLUTION DURANT
PRÈS DE 200 ANS

18^{ème} siècle / Édification de bastides

1710 / Édification d'une maison de villégiature, style Louis XIII, par Nicolas Roze, dit Chevalier Roze.

1776 / Édification de la Bastide des Sables, de style néo-classique.

Fin du XIX^{ème} siècle / Activité industrielle omniprésente sur le secteur de Montredon

De la Pointe-Rouge à Callelongue, en passant par la friche de l'Escalette et les Goudes, une vingtaine d'usines produisent soude, chaux, verre, raffinage de soufre, plomb...

1874 - 1883 / Usine de fonderie de plomb & de zinc (par Hilarion Roux)

Fabrication de plomb argentifère et de soude. Construction de la cheminée et son conduit (plus de 1 000 m de long), patrimoines du site.

1884 - 1887 / Site laissé à l'abandon

1887 / Transformation de l'usine : production d'acides sulfurique & tartrique (par la famille Legré)

La famille Legré s'allie à la famille Mante 3 années plus tard. L'usine est transformée et produit de l'acide tartrique (utilisé dans le polissage de métaux, la production de comprimés effervescents...).

1979 / Rachat du site par le groupe Margnat - Tassy.



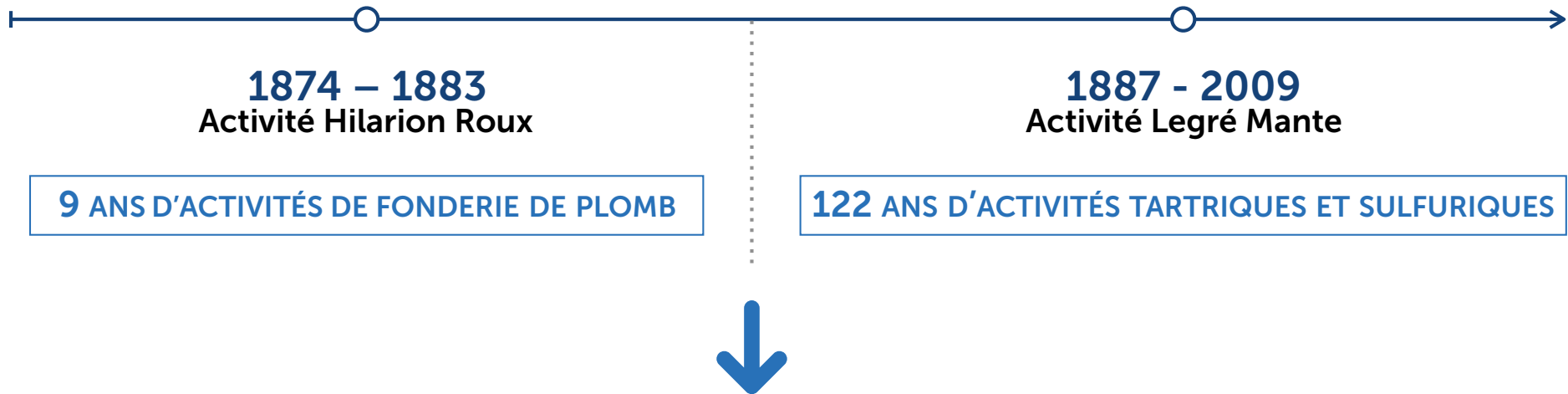
HISTORIQUE

Un lourd passé industriel

- 
- 2009 / Fin d'activité sulfurique & tartrique**
Mise en liquidation de l'usine Legré-Mante.
 - 2009 - 2018 / Site laissé à l'abandon**
Durant 8 ans, différents projets de dépollution et de réhabilitation ont avorté.
Motifs invoqués : non-respect de la loi Littoral, bétonisation excessive, non respect de la mémoire du lieu, solutions de dépollution inadaptées.
 - 2011-2017 / Dépôt et annulation de permis de construire par Océanis**
 - Juillet 2017 / Reprise du site par Ginkgo**
En partenariat avec Constructa
Ginkgo a réalisé la mise en sécurité effective du site et a procédé à la réalisation d'études sur le site.
 - Depuis 2017**
Rencontre et dialogue avec les CIQ, associations et riverains du site.
 - 2018 / Réalisation d'une interprétation de l'État des Milieux (I.E.M.)**
Prescrite par la préfecture - DREAL
Finalisée en avril 2020 après tierce expertise de Brgm

HISTORIQUE

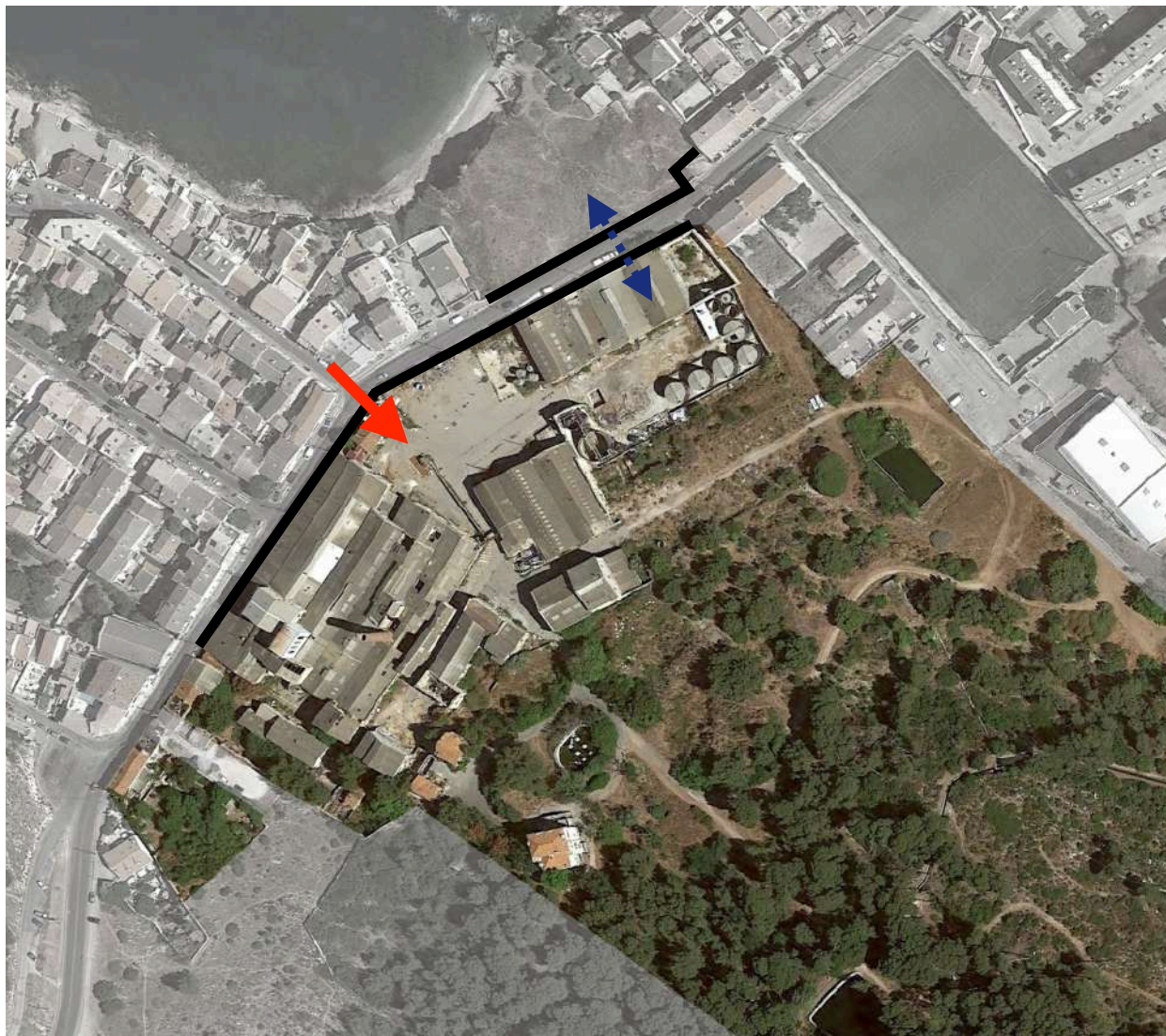
Deux types d'activités et de pollutions distinctes associées



- **Présence généralisée de métaux lourds sur le foncier bâti de l'ancienne usine**
- **Arsenic et plomb essentiellement dans les sols du site**
Pollution diffuse en lien avec les activités de fonderie
- **Autres polluants très localisés en lien avec les activités historiques : utilisation d'hydrocarbures, de soude, de cyanures.**
- **En l'état, la pollution du site présente un impact faible, voire négligeable, sur les eaux souterraines, sans générer de risque sanitaire.**
Aucun impact sur les eaux superficielles n'est présent au droit du site.

ÉTAT DES LIEUX URBANISTIQUE

Un site mal desservi



- Limite du site
- Une seule entrée/sortie vers le site
- ↔ Tunnel sous-terrain condamné faisant la liaison entre le site et l'accès à la mer

ÉTAT DES LIEUX URBANISTIQUE

D'importantes problématiques de circulation et de stationnement



Service de bus

- — — Ligne de bus 19
Castellane-Madrague de Montredon
- — — Ligne de bus 20
Madrague de Montredon-Callelongue

Trafic saturé « aux beaux jours »

- Mauvais fonctionnement des carrefours
- Stationnements anarchiques en double file
- Fonctionnement de la navette Vieux-Port/Pointe Rouge uniquement en période estivale

9 900 / jour
automobilistes / sens de circulation sur
l'avenue principale

Trottoirs non adaptés aux PMR*

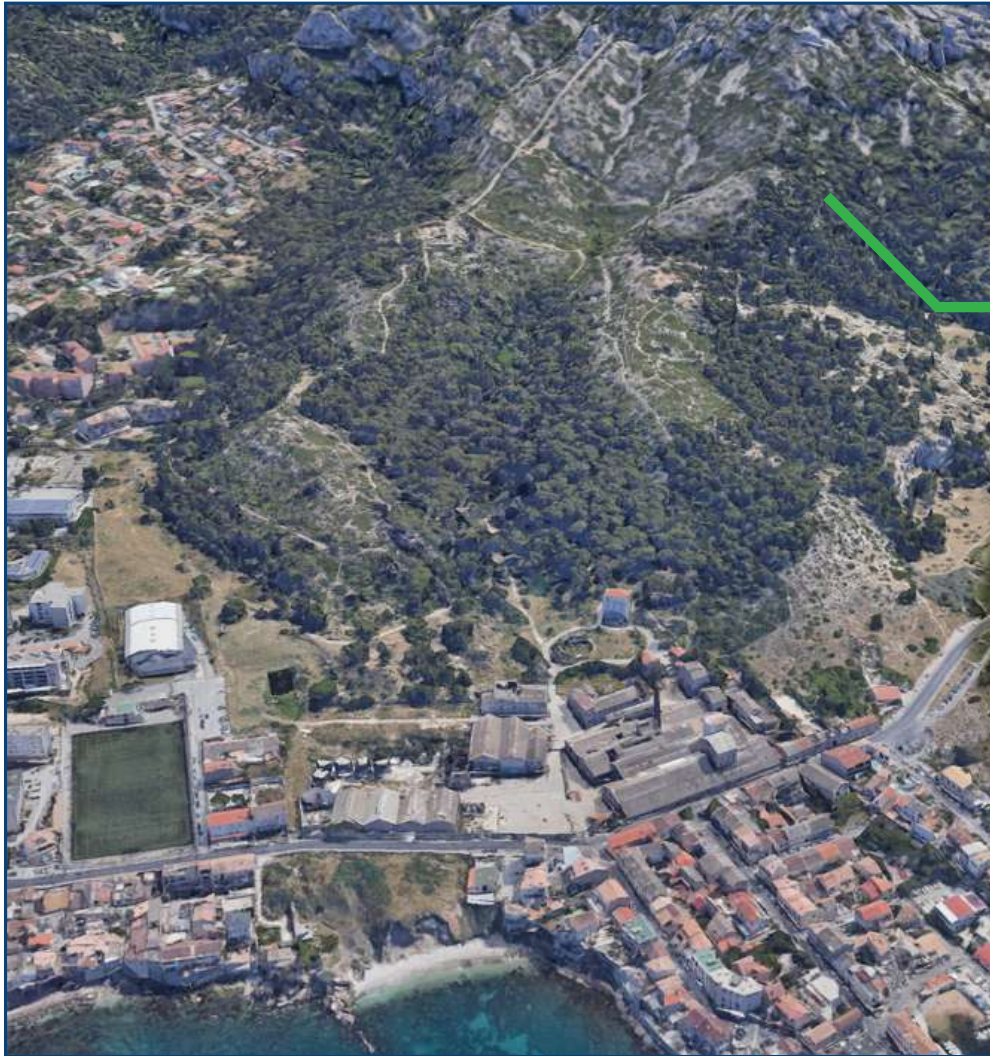
sur l'avenue de la Madrague de Montredon

Déficit de 100 places de stationnement*

*Chiffres de l'étude de desserte, du stationnement et des déplacements en période hivernale réalisée par TransMobilités - janvier 2018

ÉTAT DES LIEUX PATRIMONIAL

Des éléments remarquables à préserver

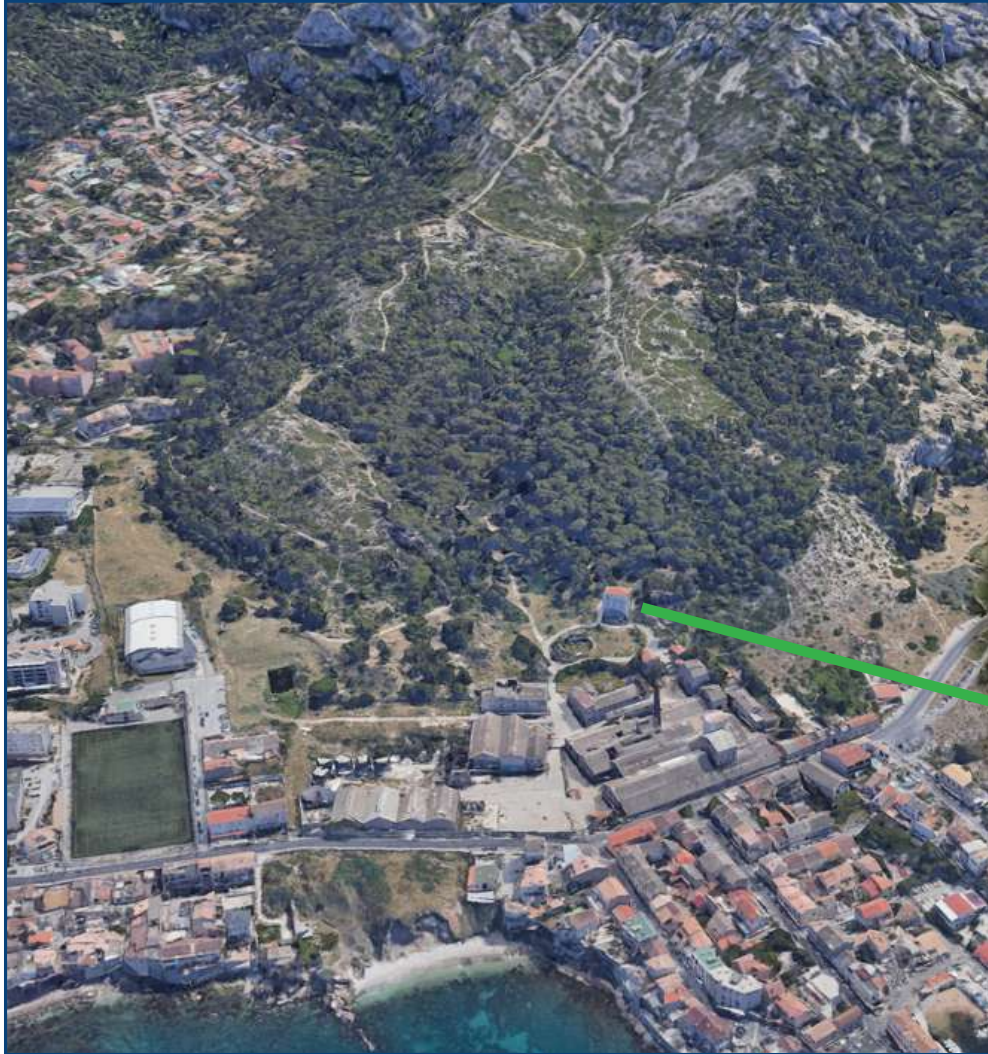


- Une biodiversité exceptionnelle au sein du Parc National des Calanques



ÉTAT DES LIEUX PATRIMONIAL

Des éléments remarquables à préserver



- Une biodiversité exceptionnelle au sein du Parc National des Calanques

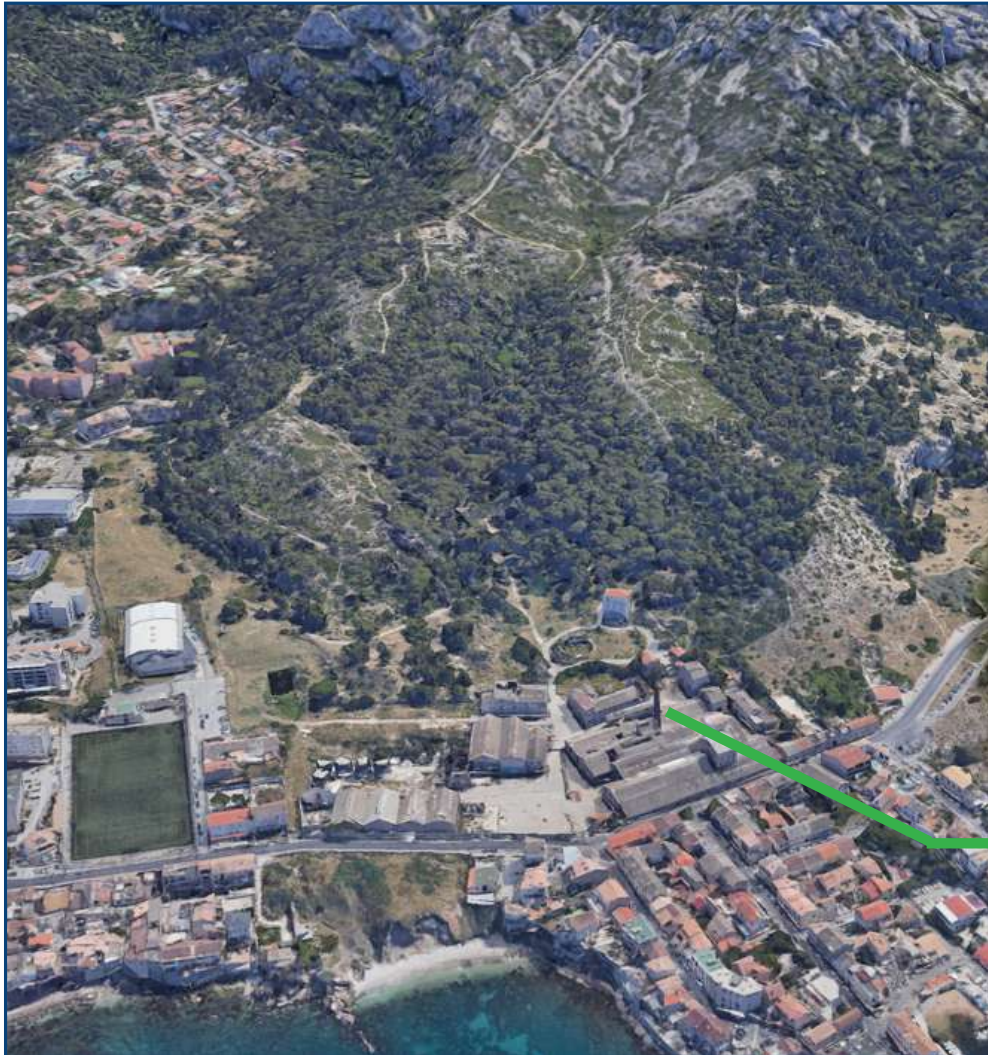
- Patrimoines historique, architectural et paysager

La Bastide des Sables et son bassin d'agrément, avec à l'est la branche Sud du canal de Marseille



ÉTAT DES LIEUX PATRIMONIAL

Des éléments remarquables à préserver



- **Une biodiversité exceptionnelle au sein du Parc National des Calanques**
- **Patrimoines historique, architectural et paysager**
La Bastide des Sables et son bassin d'agrément, avec à l'est la branche Sud du canal de Marseille
- **Patrimoines de l'industrie**
 - Cheminée rampante et émissaire
 - Cheminée de l'usine Roux



UN PROJET COLLABORATIF

UN ÉTAT DES LIEUX PARTAGÉ



Depuis 2017, le Fonds d'impact environnemental Ginkgo a engagé un travail collaboratif avec l'ensemble des parties prenantes de ce projet de territoire.

Des réunions d'informations et de travail thématiques ont été mises en place afin de développer un projet en résonance avec les attentes des acteurs associatifs locaux.

Au fil de ce travail participatif, des lignes de forces se sont dégagées :

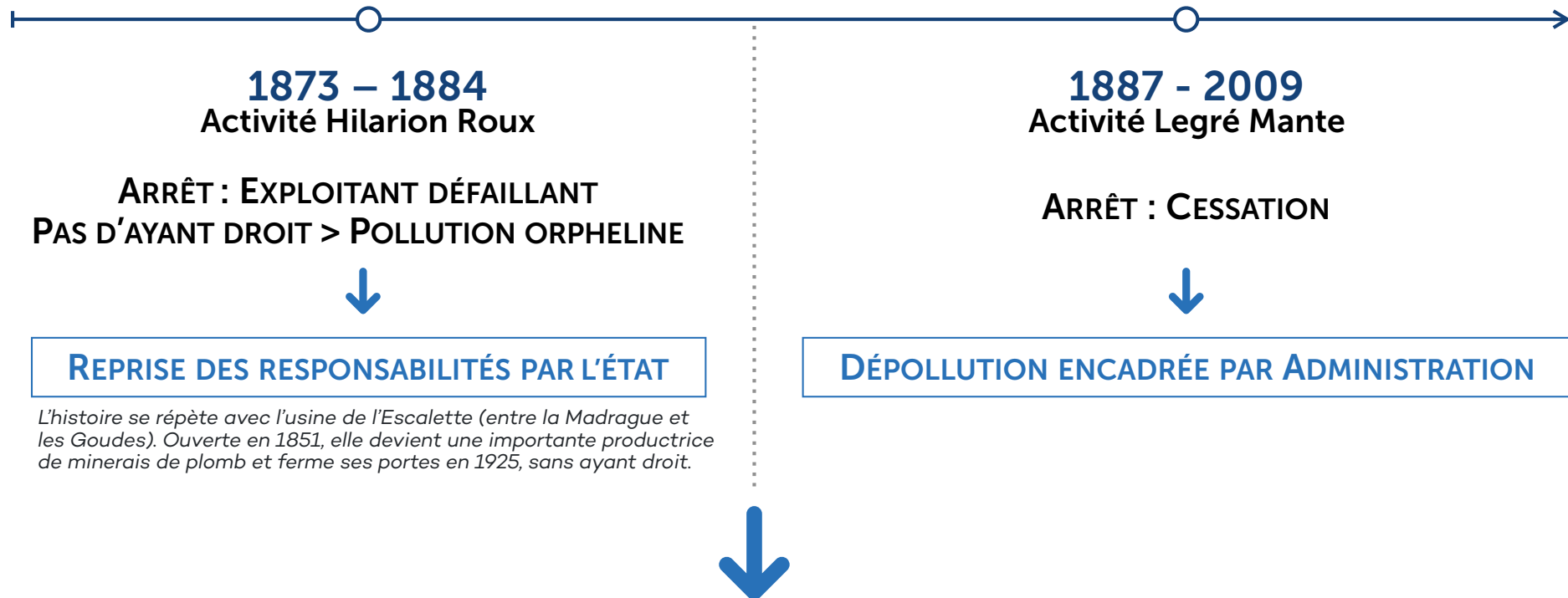
1. Régler la problématique de l'assainissement et des mauvaises odeurs du quartier de la Madrague de Montredon.
2. Ne pas aggraver la problématique de mobilité, déjà tendue sur le secteur.
3. Concevoir un projet de réhabilitation qui respecte l'histoire du site, des bâtiments et du passé ouvrier.
4. Rendre aux habitants l'accès à la mer et au Parc des Calanques.
5. Assurer une dépollution efficace, en toute sécurité pour les riverains.



PARTIE II

UN PROGRAMME DE DÉPOLLUTION DÉMONSTRATEUR

DIFFÉRENTES POLLUTIONS & EXPLOITANTS ASSOCIÉS À DIFFÉRENTES RESPONSABILITÉS



Ginkgo n'est donc pas responsable des activités industrielles de pollution révélée dans l'IEM. Ainsi, les obligations de dépollution liées à l'exploitation de toute autre société à l'extérieur du site ne sont pas de la responsabilité de Ginkgo.

En tant que propriétaire de la SFPTM depuis 2017, **Ginkgo a développé un concept de dépollution durable de l'ancienne usine**, qui répond aux obligations fixées par l'Administration sur l'emprise ICPE. Ce projet assurera la **compatibilité sanitaire** avec les futurs usages prévus au droit du site.

DIFFÉRENTES POLLUTIONS & EXPLOITANTS ASSOCIÉS À DIFFÉRENTES RESPONSABILITÉS

En tant qu'expert, Ginkgo a proposé de collaborer avec l'État, les associations environnementales, dont FNE13 et AtmoSud, afin d'établir une méthodologie de dépollution et d'usage de l'ensemble du secteur de la Madrague de Montredon.



L'enjeu : permettre aux riverains de vivre sereinement et en toute sécurité.

UN PROJET DE RECONVERSION ET DE DÉPOLLUTION SUR DEUX EMPRISES ICPE



Emprise ICPE (au sein du Permis de Construire)

Plateforme industrielle
Reconversion immobilière



Emprise du Permis d'Aménager

Parcelle en bord de mer

Les 8 hectares du site se décomposent en 3 parties :

PARCELLE A

La partie haute située au-delà du canal de Marseille et représentant une zone de végétation de 5 hectares sera offerte au Parc National des Calanques, dépolluée et saine. Technique innovante de traitement mise en oeuvre dans le cadre d'un master en cours qui sera suivi d'une thèse dédiée (Aix-Marseille Université).

PARCELLE B

Le front de mer occupé par un crassier constitué de résidus de fonderie et de déchets industriels & de démolition

PARCELLE C

La plateforme industrielle où se trouvaient les activités industrielles.

MISE EN SÉCURITÉ

Les projets de mise en sécurité, de dépollution et de requalification sont suivis depuis 2017 par :

- Les services de l'État,
- La Préfecture,
- La Direction de l'Environnement,
- L'Agence Régionale de Santé,
- La Direction des Territoires et de la Mer,
- Les services de la Ville de Marseille.

Ils sont encadrés par des documents réglementaires et arrêtés préfectoraux.

Une sécurisation du site au premier jour

- Clôture du site et surveillance renforcée, gardiennage
- Curage des matériaux inflammables
- Gestion de squatteurs, d'incivilités quotidiennes, d'arrêtés de périls
- 500 000 euros ont déjà été engagés à la sécurisation du site

LE PLAN DE GESTION :

première étape de la dépollution et de la reconversion du site

Le plan de gestion permet de dresser un état des lieux de la pollution actuelle de toutes les parcelles ICPE. Il repose sur plus de 2 000 analyses réalisées de 1997 à 2018.

Conformément à la méthodologie nationale, l'approche est multiple : statistique, cartographique et bilan massique.

- **1 000 000 € d'études déjà réalisées par Ginkgo pour s'assurer une parfaite connaissance de la pollution**
 - Diagnostics environnement : une Interprétation de l'État des Milieux (IEM - hors site), un Plan de Gestion de la pollution et un Plan de Conception des Travaux
 - Prélèvements et analyses avec plus de 400 échantillons de sol, des échantillons d'eaux du canal, d'eaux souterraines, des gaz des sols, des prélèvements en mer (eau, sédiment et oursin)...
 - Modélisations 3D des envols de poussières en phase travaux, avec prise en compte de l'effet du vent fréquent sur le secteur
 - Essais pilotes pour le choix des solutions de traitement
 - Diagnostics amiante, plomb, charpente
 - Études faune, flore, chiroptères...
 - Suivis de la qualité de l'air extérieur, dont une année de surveillance par AtmoSud



UNE STRATÉGIE DE DÉPOLLUTION DURABLE ET VERTUEUSE

Le concept de dépollution est basé sur la purge des pollutions concentrées pour leur gestion hors site, le réemploi sur site et le confinement des pollutions diffuses permettant un bilan carbone positif et des nuisances en phase travaux limitées. Il assure la préservation du milieu naturel (solution de traitement par phytostabilisation).

Le concept de dépollution a été bâti selon la méthodologie nationale en tenant compte des contraintes et caractéristiques du site :

- 1. Méthodes physiques par évacuation hors site**
Elles concernent les matériaux inertes (béton, tuiles...), dont la priorité est le réemploi et le recyclage afin de garantir une solution de gestion durable.
- 2. Méthodes physiques par piégeage de la pollution**
Confinement des zones polluées afin de couper définitivement tout transfert de la pollution. Elles concernent notamment le crassier.
- 3. Méthodes biologiques in situ, par phytostabilisation**
Utilisation de plantes comme écran végétal aux particules polluées (les composés sont fixés par les plantes empêchant définitivement tout transfert des contaminants dans l'atmosphère).

UNE MISE EN COMPATIBILITÉ SANITAIRE DURABLE

POLLUTIONS CONCENTRÉES



Purge et évacuation

POLLUTIONS DIFFUSES



Zones aménagées
Parcelle C



Méthodes physiques
Maintien, réemploi et
confinement sur site



Zones naturelles
Parcelle A



Méthodes in situ par
phytostabilisation

- Stratégie d'économie circulaire maximisant le recyclage et la valorisation des matériaux.
- Traitements vertueux évitant transferts et impacts vers d'autres milieux.
- Empreinte carbone réduite avec le projet de réhabilitation retenu

PROJET DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT AVEC AIX-MARSEILLE UNIVERSITÉ

pour un traitement innovant par phytostabilisation

Au cours de l'histoire, une vingtaine d'usines ont pollué le bord de mer de Marseille à Cassis. Le Parc des Calanques est un espace à dépolluer, en respectant sa richesse naturelle.

- **Ginkgo a décidé de financer un projet de recherche pour le développement par l'Université d'Aix-Marseille (master & thèse) d'une solution de restauration écologique (traitement par phytostabilisation sur la parcelle A).**

Le projet « barrière végétale » sur cette parcelle pourra, à terme, permettre un déploiement sur d'autres zones du Parc, et plus largement le développement de méthodes pour la restauration des sols pollués dans un contexte méditerranéen.

Cette « barrière végétale » sera responsable, innovante et inspirante.

ZONE DE MISE EN PLACE DES TECHNIQUES DE PHYTOSTABILISATION



LE TRAITEMENT DE L'AMIANTE

Dès 2019, Ginkgo a mis en place toutes les mesures d'urgence et de sécurisation nécessaires pour la toiture.

- Un diagnostic complet de tous les bâtiments sans danger immédiat pour les populations a été effectué.
- Une fois le permis de construire obtenu, un désamiantage sera réalisé sur les bâtiments qui le nécessitent.

CONCEPTION D'UN PLAN D'ASSAINISSEMENT EFFICACE

Assaini durablement, le lieu retrouvera son lien naturel avec le littoral et les Calanques.

Pour y parvenir, Ginkgo a mis en place, en partenariat avec la SERAMM et la Métropole Aix-Marseille Provence, plusieurs solutions durables :

- **Création d'une station de relevage**

Elle gérera 100 % des eaux usées du nouveau quartier et celles collectées en amont (les Goudes, Callelongue, Samena...).

- **Installation de vannes by pass**

Pour une meilleure gestion des eaux usées et stopper les rejets à la mer.

- **Mise en place d'une mini-station de relevage**

Pour solutionner les mauvaises odeurs sur le port de la Madrague.



GESTION DU CHANTIER

Des nuisances limitées et maîtrisées

Soucieux du respect du confort de vie des riverains durant toute la durée du chantier, Ginkgo prévoit plusieurs dispositifs afin de limiter drastiquement les nuisances associées aux travaux. La démarche repose sur la limitation des déchets et des transports liés aux différents chantiers du projet.

○ **Limitation des nuisances**

- Période du chantier et horaires de travail adaptés pour éviter les désagréments
- Limitation du nombre de camions sur la route et amélioration de l'empreinte carbone du chantier, grâce aux techniques de dépollution suscitées, privilégiant le réemploi des matériaux et les solutions de traitement sur site

○ **Gestion du risque « poussières »**

- Modélisation 3D des émissions de poussières en phase travaux en tenant compte de la météorologie locale (vents forts)
- Solutions de gestion des poussières : arrosage, aspersion des pistes, brumisation des zones en activité, limitation des surfaces ouvertes avec utilisation de liant cellulosique, bâchage des camions, limitation de la vitesse de circulation des engins, lavage des roues...
- Limite de vent à 50 km/h pour les travaux

○ **Communication & information des riverains**

- Réalisation de contrôles par l'Association de surveillance de la qualité de l'air (AtmoSud) agréée par le ministère de l'Environnement
- Organisation de comités de suivi durant la durée du chantier, composés de 2 collègues à parité pour débattre de la gestion de chantier : avancement des travaux et points marquants avec les représentants des CIQ, la MOE/MOA et association (FNE...)



PARTIE III

195 LA CALANQUE :

une urbanisation respectueuse,
durable et innovante

UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE

1. **Dépolluer durablement**, améliorer la qualité de vie, l'assainissement du quartier & protéger cet environnement exceptionnel
2. **Reconstruire le tissu urbain** avec un projet d'aménagement raisonné conjuguant commerces, logements, équipements publics, accès à la mer... qui protège et révèle le patrimoine historique et environnemental
3. **Renforcer la biodiversité**, protéger les ressources et le climat en assurant une dépollution et une construction inspirantes sur le plan environnemental
4. **Développer des usages** ayant un impact neutre sur la circulation actuelle et favoriser l'émergence de nouvelles solutions de « mobilité »



Création d'un « village à la mer » démonstrateur et inspirant, répondant aux besoins des habitants du quartier, aux usagers et aux générations futures.

INTENTIONS DU PROJET

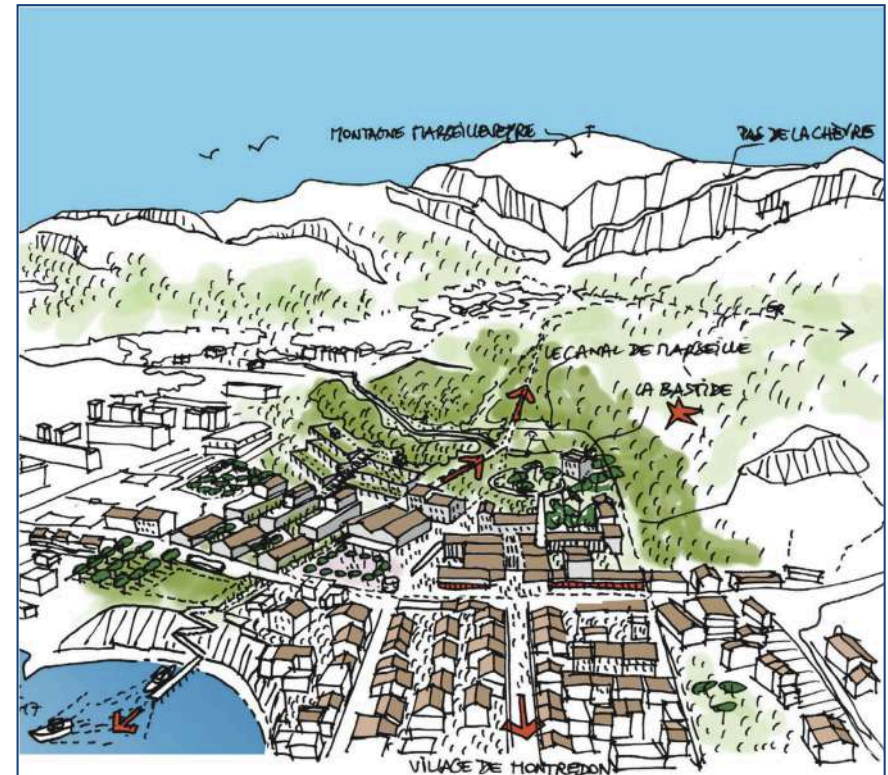
Reconnecter le site

Restituer un lieu naturel, trait d'union entre colline, mer et calanques

- **Renaturalisation du site pour créer davantage de maillage avec le Parc National des Calanques**
Création de squares et d'espaces plantés entre les bâtiments
- **Constitution d'une barrière végétale, lisière naturelle à vocation de phytostabilisation et pédagogique pour les riverains**

Créer un accès à la mer et aux calanques ouvert à tous

- **Restitution de l'accès au littoral et au massif de Marseilleveyre**
Définition de sentiers et cheminements piétons vers le massif des Calanques



➔ **5 hectares offerts au Parc national des Calanques, entièrement dépollués**
sur les 8 hectares
dont Ginkgo est propriétaire

INTENTIONS DU PROJET

Conserver l'âme du site

Pour réaliser cet ambitieux projet, Ginkgo s'est entouré du cabinet d'architecture François Kern avec pour consigne de préserver l'héritage architectural du site, lieu chargé d'histoire et véritable témoin d'une époque.

○

9 000 m² des bâtiments industriels conservés et rénovés

Le cabinet François Kern prévoit de conserver les bâtiments industriels, après avoir démonté les toitures et les charpentes, nettoyé ou déconstruit lorsque le bâti l'exige.

○ **85 % des éléments réhabilités et les plus emblématiques préservés afin de restituer l'histoire du quartier aux générations futures :**

- La grande cheminée verticale et la cheminée rampante,
- La Maison du Chevalier Roze,
- L'essentiel des bâtiments historiques existants.

○ **Afin de préserver l'esprit villageois du quartier, la taille des bâtiments sera limitée en hauteur et en superficie.**

Désartificialisation des sols de l'usine actuelle, avec un

○ **solde positif de sol naturel**



FUTUR PROJET GLOBAL

Un projet de territoire démonstrateur & inspirant



Résidence seniors

7 903 m² SDP
133 logements

Résidence de tourisme

1 619 m² SDP
47 logements

Équipement public

515 m² SDP

Commerces de proximité

998 m² SDP

Services

556 m² SDP

Logements

7 734 m² SDP
112 logements

Logements sociaux

2 415 m² SDP
40 logements

FUTUR PROJET GLOBAL

Un projet de territoire démonstrateur & inspirant



FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

Localisation : Madrague de Montredon, Marseille 8^{ème}

Destination : logements, services de proximité, résidence seniors, résidence de tourisme

Superficie : 8 hectares, dont 5 rendus au Parc national des Calanques, entièrement dépollués

Nom du projet : 195 La Calanque

FUTUR PROJET GLOBAL

Un projet de territoire démonstrateur & inspirant

Avenue de la Madrague de Montredon, Marseille 8^{ème}



FUTUR PROJET GLOBAL

Un projet de territoire démonstrateur & inspirant

Place publique vue depuis l'avenue de la Madrague de Montredon, Marseille 8^{ème}

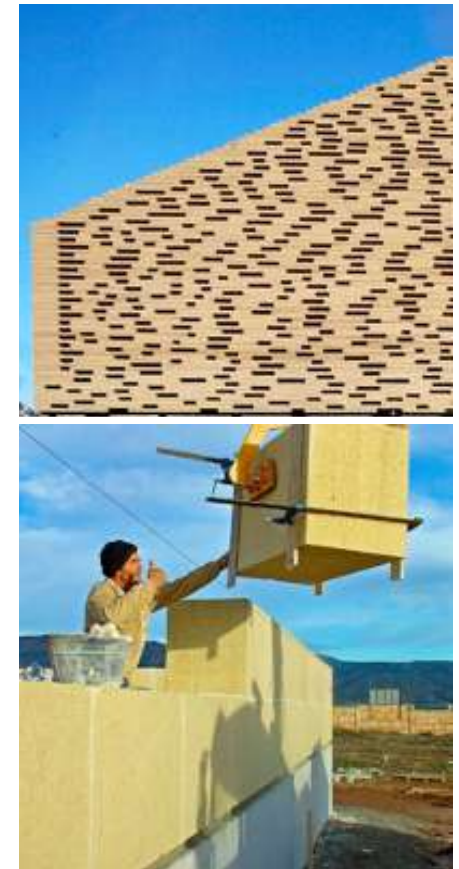


INTENTIONS DU PROJET

Un bâtiment bioclimatique exemplaire : La Marbrerie

Au sein de ce « village à la mer », Ginkgo ambitionne de livrer un bâtiment démonstrateur en termes de performance environnementale grâce à une bio-conception exemplaire.

- **Favoriser l'économie circulaire grâce à des matériaux biosourcés**
 - Ambition « zéro béton », hors plancher bas et fondations
 - Utilisation de pierre naturelle (du Lubéron possiblement), assurant faible inertie et impact carbone réduit (entre 45 et 90 kg CO₂/m²)
 - Association à d'autres matériaux : terre crue ou chanvre, en remplacement des traditionnelles cloisons en placo ou refends en béton, pour une construction frugale en énergie
 - Processus de construction modulaire, économe en énergie
- **S'appuyer sur le contexte naturel et climatique du site**
 - Logements traversants ou multi-orientés afin de profiter du taux d'ensoleillement très élevé
 - Ouvertures pour valoriser la vue tout en se protégeant du soleil et des vents
 - Terrasses orientées en fonction de l'exposition au vent et au soleil



INTENTIONS DU PROJET

Un bâtiment bioclimatique exemplaire : La Marbrerie

- **Viser la neutralité énergétique grâce à une technicité fine et des équipements performants**
 - Module CAELI assurant une ventilation double flux décentralisée des logements et un rafraîchissement adiabatique, sans consommations énergétiques supplémentaires
 - Chauffe-eau thermodynamique, assurant le chauffage d'appoint et l'eau chaude sanitaire
 - Installation photovoltaïque en toiture de 200 m², pour une autoconsommation et une autonomie totale du bâtiment en toute saison
 - Mini centrale hydraulique de production d'énergie verte sur le canal de Marseille
 - Systèmes de rafraîchissement naturel (puits provençal, ventilation naturelle par la prise en compte des brises marines...) afin de ne pas avoir recours à la climatisation

- **Labels & certifications**



Désormais la base des performances dans les différents référentiels



Niveau Or visé



Constituerait une première en PACA



RESPECT DES RÉFÉRENTIELS

LABELS VISÉS



Des réponses spécifiques pour un bilan thermique très performant répondant aux attentes écologiques.

INTENTIONS DU PROJET

Protéger & renforcer la biodiversité

Etre démonstrateur sur les enjeux de renaturation et de désartificialisation

- **Désartificialisation des sols actuels de l'usine**
En ligne avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) du Gouvernement.
- **Projet paysager composé d'espèces endémiques**
Ces espèces seront adaptées pour réduire les besoins en eau d'arrosage et limiter l'entretien.
- **Respect des prescriptions écologiques détaillées dans l'étude d'incidence Natura 2000 et le diagnostic écologique**

INTENTIONS DU PROJET

Protéger & renforcer la biodiversité

Une dizaine d'espèces de chauves-souris (chiroptères) remarquables, toutes protégées au niveau national, ont été inventoriées sur le site.

- **Présence d'individus isolés d'Oreillard, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle pygmée et Pipistrelle commune constatée dans les bâtiments H1, H3, H6 et dans la cheminée rampante.**
- **Installation de barreaux horizontaux afin de conserver l'accès aux chauves-souris et la tranquillité du gîte à l'intérieur de la cheminée rampante et d'assurer la sécurité du public.**



Oreillard



Exemple d'une ouverture avec des barreaux



INTENTIONS DU PROJET

Répondre aux enjeux sur la mobilité

La question de la mobilité est un enjeu majeur pour le quartier de La Madrague de Montredon. Enclavé, il reste dépendant d'un seul axe routier de desserte et est congestionné en haute saison pour l'accès au Parc national des Calanques.

- **Un impact neutre sur le trafic routier du quartier**
- **Élargissement de la chaussée le long de l'avenue de la Madrague**
 - Adapter les trottoirs aux personnes à mobilité réduite.
 - Permettre aux services de la Ville et/ou de la Métropole de positionner les arrêts de bus en dehors de la voie circulaire.
 - Faciliter le croisement des poids lourds et des bus.

En complément, Ginkgo propose aux services de la Ville et de la Métropole de mettre en place des solutions de mobilité, favorisant les modes de transport doux :

- Expérimentation de la mise en place d'un « Bus des Calanques » électrique pour réduire la charge de voitures en haute saison et amorcer une évolution des pratiques.
- Installation de stations Citiz et Totem, avec bornes de recharge pour véhicules électriques.
- Installation d'un ponton navette maritime
- Création d'une piste cyclable alternative jusqu'à la Campagne Pastré et développement des stations « Le Vélo ».

INTENTIONS DU PROJET

Répondre aux enjeux sur la mobilité

Le concept de mobilité proposé par Ginkgo et ses partenaire doit être assorti d'une implication des pouvoirs publics.

Une action concertée de l'ensemble des acteurs de proximité permettra une réflexion et une mise en place à terme de solutions innovantes et complémentaires, notamment tournées vers les modes doux.

Le calendrier opérationnel de 5 ans de travaux (1 an de dépollution, 4 ans de construction) devra être mis à profit pour mettre en place les solutions nécessaires à la sérénité du secteur, à la quiétude des habitants et des usagers.

INTENTIONS DU PROJET

Répondre aux enjeux sur la mobilité

o Une réponse aux problématiques de stationnement



LE TRAVAIL COLLABORATIF, UNE PRIORITÉ POUR L'ÉQUIPE PROJET

La reconversion de la friche industrielle Legré-Mante est un projet global, rendu possible grâce à un dialogue constructif avec les acteurs locaux.

CIQ, riverains, associations environnementales sont associés dans les différentes étapes de la conception du projet via une méthodologie partagée.

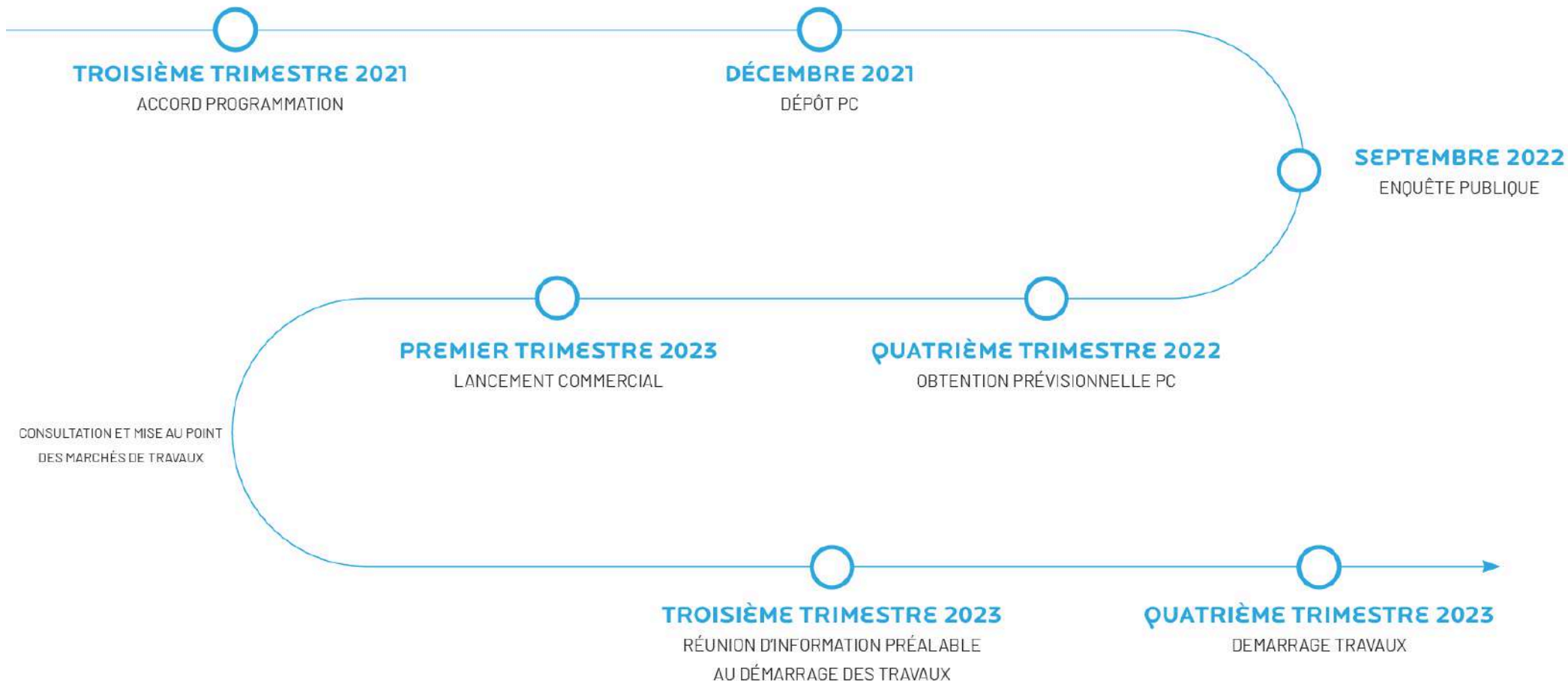
- Réunions d'information générale
- Réunions en groupe de travail thématique

Depuis 2017, **17 réunions de travail ont été organisées** afin de faire émerger un consensus positif sur ce secteur emblématique de Marseille.



➔ Être dans une démarche exemplaire de transparence et de dialogue permanent avec les riverains, les CIQ et les associations environnementales.

UN PLANNING OPÉRATIONNEL EFFICACE



LE FONDS D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL GINKGO

Créé en 2010, Ginkgo est un acteur de premier plan dédié à la régénération urbaine durable en Europe. Il reconvertit des sites urbains pollués et/ou obsolètes en nouveaux quartiers mixtes répondant aux enjeux d'aménagement et d'investissement durable.

○ **Expertise interne en matière de dépollution**

Une maîtrise d'œuvre dédiée à la gestion du passif environnemental composée d'experts renommés dans le secteur, permettant d'acheter les sites sans condition suspensive.

○ **L'impact au cœur de la démarche**

L'impact social et environnemental est porté opérationnellement par les équipes et les objectifs d'impact traduits dans l'ensemble des contrats avec les partenaires et prestataires.

○ **Équipe pluridisciplinaire**

Une expertise solide en matière de dépollution, de structuration et de financement de projet, d'aménagement et de construction durable.

SOURCING

24

projets de reconversion en France, Belgique, Espagne, Portugal, Italie et Pays-Bas

DÉPOLLUTION

107

hectares de friches industrielles en cours d'assainissement

DÉVELOPPEMENT

7 200

logements en cours de construction

250 000 m²

d'espaces tertiaires

LE FONDS D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL GINKGO

AVANT



APRÈS



Ginkgo II Suresnes, France

Site d'activités
pharmaceutiques

Le site d'activité pharmaceutique a été acquis en octobre 2017 dans le but de réaménager les 5 hectares en un complexe mixte de 11 500 m² alliant bureaux et logements avec un objectif de certifications HQE Bâtiment Durable Très Performant et BREEAM Very Good.



Ginkgo I Annecy, France

Ancienne décharge

L'ancienne décharge a été acquise en novembre 2014 et redéveloppée en un complexe résidentiel de plus de 10 000 m². 152 unités de logements ont été construites dont 46 unités sociales.



Ginkgo II Fontainebleau, France

Ancienne caserne

L'ancienne caserne militaire a été acquise en novembre 2017 dans le but de réaménager le site en un complexe résidentiel de plus 8 400 m².

Le bâtiment historique de la caserne a été entièrement rénové dans une optique de conservation des ressources.



La réhabilitation et la dépollution de l'ancienne usine Legré-Mante est un projet complexe qui aura nécessité l'implication positive de tous les acteurs afin de voir émerger un consensus positif pour :

Marseille,
le territoire,
les habitants du quartier,
les usagers de ce secteur naturel,
les générations futures.