

ANCIEN SITE DE
LEGRÉ-MANTE
MARSEILLE 8^{ÈME}

VILLE DE MARSEILLE PRÉSENTATION PROJET LEGRÉ-MANTE

Janvier 2018

 **CONSTRUCTA**
Promotion

 **Ginkgo**

KERN
&
associés
ARCHITECTURE ET URBANISME

- 1** | RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L'HISTOIRE DU SITE
- 2** | ÉTAT DES LIEUX
- 3** | LES ENJEUX
- 4** | LES INTENTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES
- 5** | LA PROGRAMMATION
- 6** | CONCLUSION



DEUX ACTEURS POUR UN PROJET D'EXCEPTION

GINKGO



Les équipes de Ginkgo répondent aux enjeux
environnementaux, économiques et sociaux
de la reconversion des friches industrielles en milieu urbain.



DEUX ACTEURS POUR UN PROJET D'EXCEPTION

CONSTRUCTA



Les équipes de Constructa Promotion développent des projets immobiliers :

- en plaçant **l'humain au cœur de la ville**
- en apportant des **réponses à un territoire et à un écosystème local**
- en intégrant des **démarches environnementales novatrices**



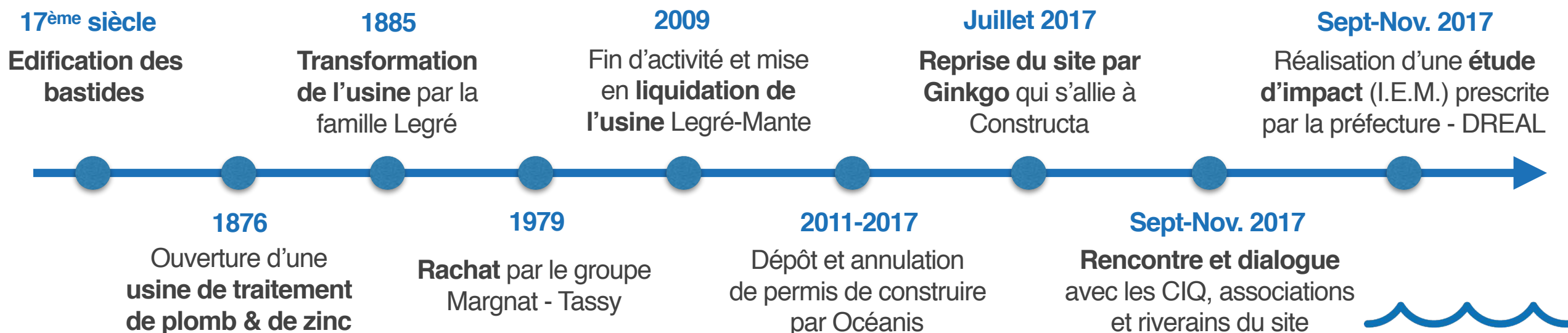
UN QUARTIER, UNE HISTOIRE FORTE REFLET DE L'ÂME INDUSTRIELLE DE MARSEILLE

Riche d'une bastide de style Louis XIII édifée au cœur d'un parc arboré, **cette zone résidentielle à l'époque moderne devient un site industriel à la fin du 19^{ème} siècle.**

Secteur recherché par les industriels à cette période, compte tenu de sa position stratégique à la fois éloignée de la ville pour préserver la tranquillité des citadins et proche de la mer pour le transport, **Hilarion Roux y implante en 1876 une usine de traitement de plomb et de zinc.** C'est d'ailleurs à cette époque que la cheminée et son grand conduit (plus de 1000 mètres de long), faisant partie du patrimoine du site, sont construits.

Rachetée en 1885 par la famille Legré qui s'allie à la famille Mante trois années plus tard, **l'usine est transformée et produit jusqu'en 2009 de l'acide tartrique** utilisé notamment dans la conception de boissons, le polissage de métaux et la production de comprimés effervescents.

De nos jours, en raison de l'activité industrielle passée, le sol est fortement pollué. **Afin d'ouvrir le site à de futurs projets, une dépollution s'impose. La valorisation et l'assainissement du site rendra ainsi possible la création d'un nouveau lieu de vie, accessible à tous les Marseillais.**



ETAT DES LIEUX

FLUX DE CIRCULATION DIFFICILE

Service de bus

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

Transports maritimes*

Fonctionnement de la navette Vieux-Port/Pointe Rouge fonctionne uniquement en période estivale.

Stationnement*

Déficit de 100 places, lié à l'usage unique des résidents

Modes de déplacement doux*

Trottoirs sur l'avenue de la Madrague de Montredon non adaptés aux normes PMR

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



copyright KERN & Associés architectes urbanistes

UN SITE ENCLAVÉ

-  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



LES ENJEUX

1. HISTORIQUE & PATRIMONIAL

Cet ancien site industriel entre massif et bord de mer se situe au cœur d'un quartier résidentiel.

- Préserver et valoriser le bâti remarquable et protégé
- Homogénéiser le tissu urbain rendu disparate par cette zone désaffectée
- Désenclaver le site aujourd'hui fermé au public et aux riverains

2. ENVIRONNEMENTAL

Disposant d'un cadre naturel exceptionnel, le site doit apporter une réponse globale et durable aux problématiques environnementales.

- Avoir une bonne réponse technique et financière pour dépolluer durablement cet ancien site industriel
- Assainir de manière efficace la zone pour aujourd'hui et pour demain
- Restituer un lieu naturel, trait d'union entre mer et le Parc des calanques
- Protéger la faune & la flore remarquables

3. SOCIAL & SOCIÉTAL

La question du devenir du site est une préoccupation majeure de la population de proximité.

- Mettre en œuvre le plan de dépollution à la hauteur des enjeux
- Régler la problématique d'assainissement
- Améliorer la circulation dans le quartier et développer l'offre de transports en commun
- Créer un accès à la mer ouvert à tous
- Être en interaction la population sur les actions de dépollution, la programmation du site, les plannings et la méthode. Avoir des précautions et suivi en période de travaux.

L'ANALYSE SWOT

FORCES

- Patrimoine historique remarquable
- Vues sur la mer
- Au pied du Parc National des Calanques
- Accessibilité à la mer

FAIBLESSES

- Enclavé
- Déconnecté du village
- Site au passé industriel lourd
- Barre l'accès aux calanques
- Site refermé sur lui-même

OPPORTUNITÉS

- Créer un projet en lien avec les attentes de la population
- Revaloriser ce site exceptionnel : à l'entrée du Parc National des Calanques et face à la mer

MENACES

- Offre de transports en commun faible
- Circulation saturée



Une ambition, faire renaître de cette friche industrielle, un véritable « village à la mer »

*L'une des mémoires industrielles de la ville,
le site de l'ancienne usine Legré-Mante a permis par le passé d'offrir du travail à des générations de Marseillais.
Aujourd'hui, il est de notre devoir et de notre compétence d'écrire **une nouvelle page de l'histoire de la Madrague**.
Ce que l'homme a détruit, l'homme doit le reconstruire avec une approche vertueuse et à travers un seul un objectif :
rendre ce site d'exception aux habitants, à la nature, aux futures générations.*

*Bien plus qu'un simple projet immobilier, la revalorisation de ce site représente
un **enjeu d'utilité publique** s'intégrant dans un écosystème global et durable.*

*Une **réponse parfaitement contextualisée** rendue possible
grâce à un **dialogue constructif** menée avec les riverains, les associations,
les pouvoirs publics et le Parc National des Calanques.*

*Avec ce projet, tous les habitants du quartier profiteront d'une **meilleure qualité de vie**.*

***Dépollué en profondeur et assaini durablement,**
ce site retrouvera son **lien naturel avec le littoral et les Calanques** grâce à de nouveaux espaces publics partagés.*

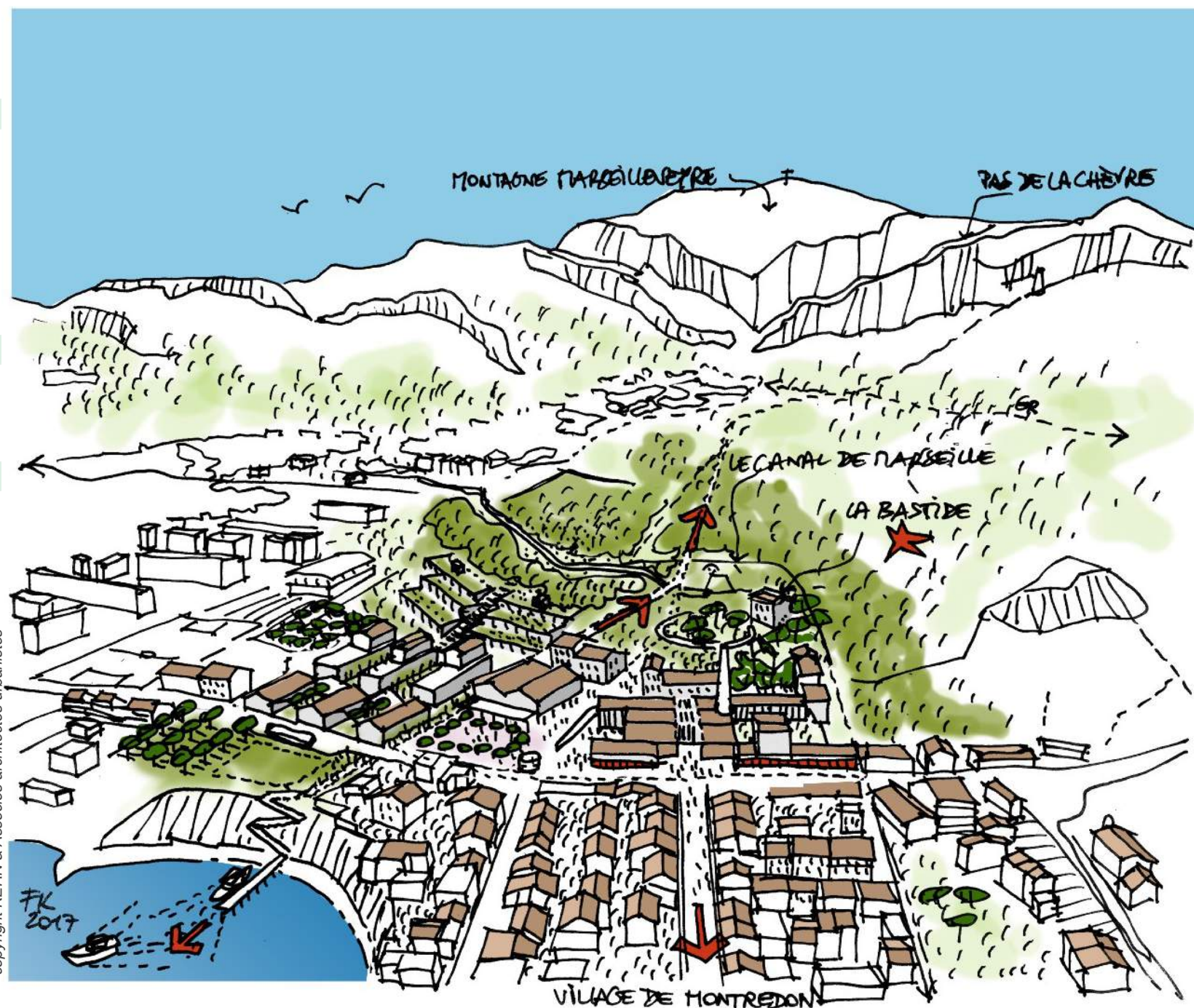
*Ce « village à la mer » s'inscrira en harmonie dans le bâti existant, en valorisant le patrimoine historique
et la richesse de la biodiversité. La **mixité programmatique, labellisée Eco-quartier**, comprendra des logements
libres, une offre hôtelière et une résidence senior. L'ensemble sera maillé par des **services de proximité adaptés** aux
besoins des nouveaux arrivants et des riverains déjà présents.*

*Un ensemble qui permettra une **maîtrise des flux circulatoires** et un apaisement des échanges sur l'avenue de
Montredon grâce à des modes de déplacements piétons favorisés et un transport public maritime développé.*

*Projet environnemental exemplaire, le « village à la mer » deviendra
la porte d'entrée naturelle du Parc National des Calanques.*

LES INTENTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

LES 4 PILIERS FONDAMENTAUX DU PROJET



1. RECONQUÉRIR LE LITTORAL

- **Dépolluer en profondeur et durablement**
- Concevoir une **urbanisation réfléchie, cohérente et connectée** avec le village actuel
- Créer une **unité mixte et active** du quartier de la Madrague
- **Restituer l'accès au littoral** et au massif de Marseilleveyre
- Constituer la lisière du parc de la Bastide

2. RECRÉER LA VILLE

- Penser le projet **pour les résidents présents et les futurs habitants**
- **Valoriser le patrimoine industriel & bastidaire**
- Créer des **liens entre le site et son écosystème**
- Produire un **habitat de qualité**
- **Créer des espaces de respiration**, de convivialité et de proximité
- **Compléter l'offre de services** pour renforcer la centralité et ainsi limiter le flux de déplacements
- **Solutionner la problématique de l'assainissement**

LES INTENTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

LES 4 PILIERS FONDAMENTAUX DU PROJET

Des flux apaisés : entre échelle piétonne et véhicules motorisés



Un accès à la mer et aux calanques retrouvé



Un projet environnemental exemplaire



Des espaces de vies extérieurs optimisés



3. RÉPONDRE À UN GRAND SITE

- Créer un poste avancé « **Vigilance du Feu** »
- **Aménager la Porte du parc** en créant un nouvel accès au massif qui permettra de désengorger l'accès au massif par les Goudes et Callelongue.
- Réaliser la « **Maison des calanques** »
- Installer un **parking relais** pour l'entrée dans le Parc National des Calanques
- Développer les **transports maritimes** (navettes)

4. OPTIMISER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- **Préserver la diversité et la richesse**
- **Renaturaliser le site**
- **Revaloriser l'accès au massif et à la mer**
- Viser la **labellisation ECO-QUARTIER**



LES INTENTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

LA PROGRAMMATION



1. ESPACE PUBLIC MULTI-FLUX ET POINT DE RENCONTRE

- Élargissement des trottoirs et mise aux normes PMR sur l'ensemble du site
- Nouvelle place du village

2. ACCÈS À LA MER ET ESPACES PUBLICS

- Nouvel accès au passage sous-terrain entre le site et le littoral
- Création d'un parking de 100 places supplémentaires à destination des riverains de la Madrague de Montredon
- Réalisation d'un ponton pour accéder à la navette maritime qui sera en circulation toute l'année afin de proposer un transport doux durable et efficace

3. ZONE RÉSIDENTIELLE

Avantages de la programmation mixte

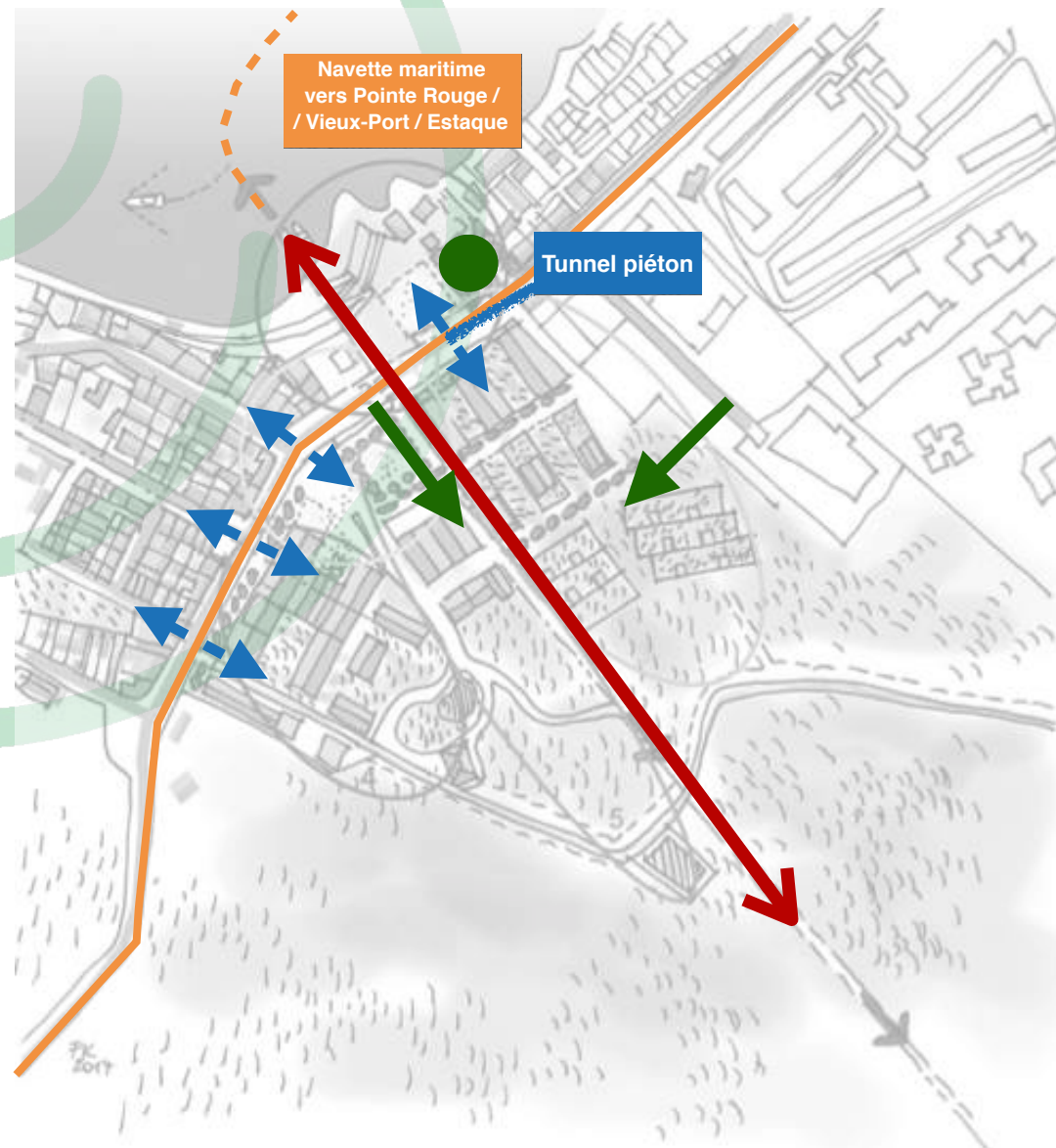
- > Réalisation plus rapide que du 100% logement
- > Flux supplémentaire pour la navette fluviale
- > Nouveaux flux de circulation contrôlés

- Résidence hôtelière (environ 5 000 m² de surface plancher)
 - > flux de circulation minimisé avec la mise en place d'une navette entre la gare, l'aéroport et le site
- Résidence senior (environ 5 000 m² de surface plancher)
 - > Trafic automobile limité ou en heures décalées
- 200 logements (10 000 à 12 000 m² de surface plancher)



LES INTENTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

LA PROGRAMMATION



-  Bus
-  Navette maritime
-  Tunnel piéton
-  Flux piétons
-  Accès véhicules
-  Nouveau parking
-  Liaison navette maritime / sentier des Calanques

4. SERVICES - ÉQUIPEMENTS - COMMERCES

- Une programmation commerciale à taille humaine, centrée sur les habitants des Calanques et de la Pointe Rouge pour apporter services et proximité dans les déplacements
 - 2 000 à 3 500 m² de surface plancher
 - Usine à start-up
 - Halle commerciale
 - Restauration
 - Maison médicale

5. ACCÈS VERS LES CALANQUES

- Création de la Maison des Calanques
- Installation d'un parking relais pour l'entrée du Parc National des Calanques
- Poste avancé « Vigilance feu »
- Chemins pédagogiques, chemins de randonnées
- Valorisation du parcours le long du canal de Provence et ses bassins

DIALOGUE CONSTRUCTIF AVEC LES RIVERAINS ET LES ASSOCIATIONS

- Mise en place d'un comité de suivi 2 fois par an (juin-juillet et décembre)
- Organisation de réunions thématiques autant que de besoin
- Dialogue constructif à travers une boîte mail dédiée
- Présentation du plan de gestion (mars/avril 2018)
- Présentation de l'étude IEM (mars 2018)
- Accompagnement pédagogique et suivi technique de l'opération de dépollution



LES INTENTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

LA PROGRAMMATION - VOLUMES PATRIMONIAUX À CONSERVER



HYPOTHÈSES

Il existe deux possibilités architecturales pour valoriser les volumes patrimoniaux :

- Garder certains murs d'origine
- Reconstruire avec les pierres nettoyées/dépolluées tout en préservant le gabarit historique



Trames urbaines



Volumes patrimoniaux à conserver



Bâtiments emblématiques du site à préserver

PLANNING PRÉVISIONNEL

2018

2019

2020

PLUI Métropole (estimatif)

Etudes réglementaires

Dialogue constructif/ Riverains-Associations

Réalisation du plan guide et du projet urbain

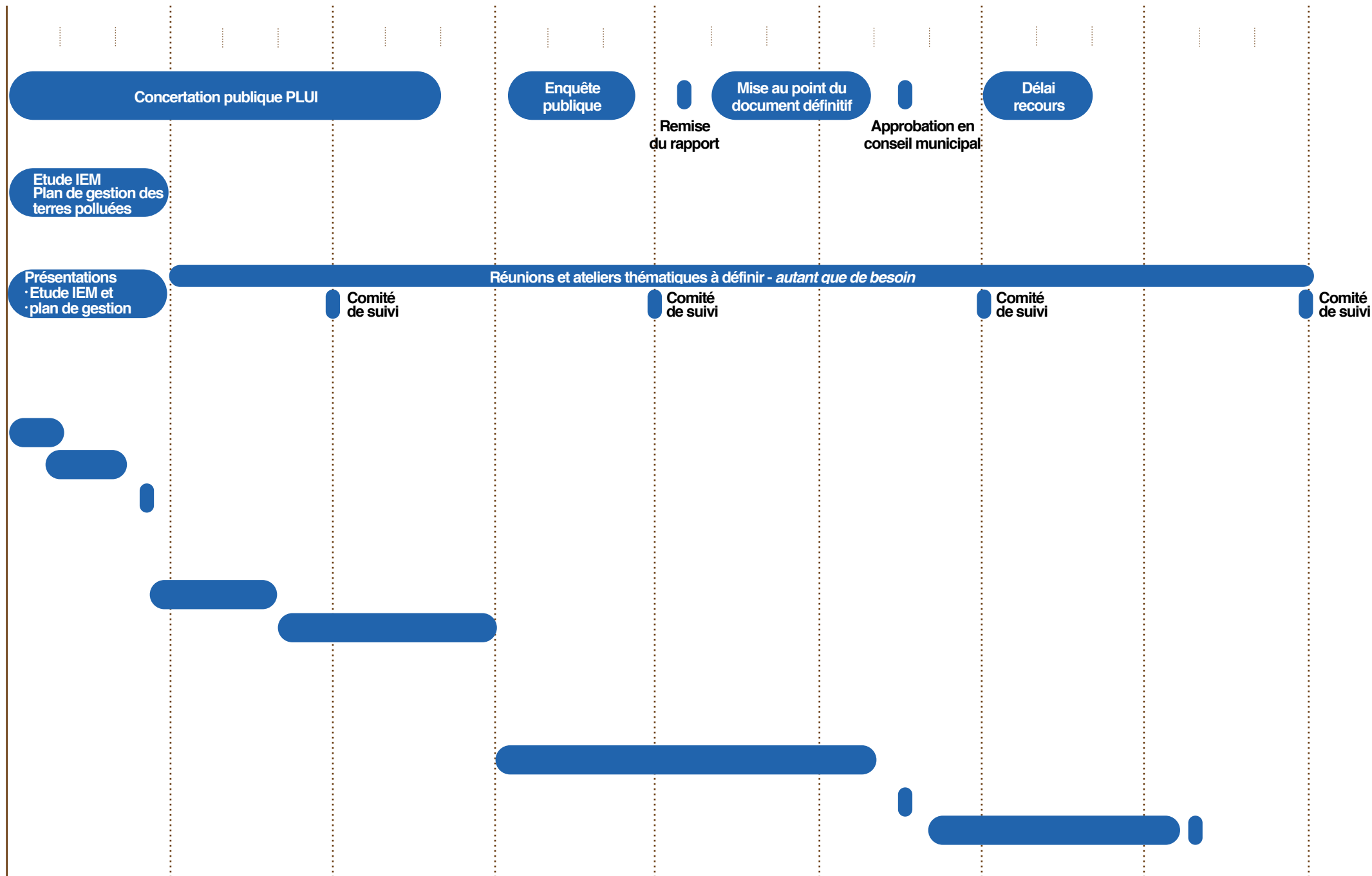
Enjeux et schéma d'orientation
Elaboration des scénarios
Choix du scénario

Projet architectural

Définition détaillée des projets
Mise au point définitive des
projets en vue des PC

Permis de construire

Mise au point dossier PC
Dépôt PC
Instruction et Obtention PC



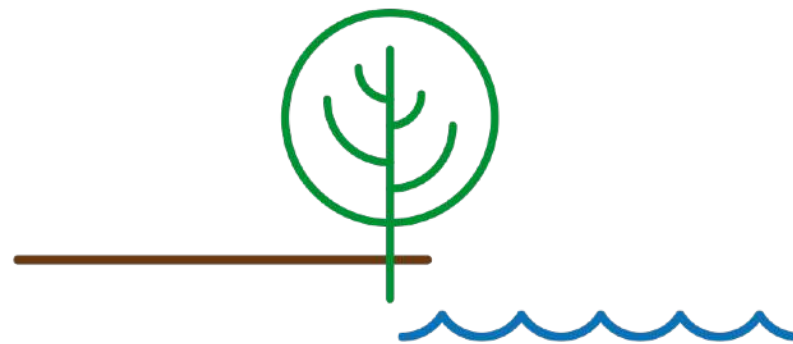
CONCLUSION

Nous allons écrire une nouvelle page de l'histoire du site en créant un nouveau quartier exemplaire offrant une meilleure qualité de vie aux habitants avec :

- Un **site assaini** et une zone écologiquement sensible recrée préservée
- Un **accès à la mer** et au massif des Calanques rendus aux Marseillais
- Un **prolongement naturel du village** répondant aux attentes de la population :
un cadre de vie retrouvé, une offre de services diversifiée, une offre de transports adaptée
- Un **projet exemplaire et démonstrateur** : une architecture en harmonie avec la nature, la prévention des risques incendie, un patrimoine historique valorisé, une ancienne friche industrielle labellisée en éco-quartier
- Une **solution de financement pour une dépollution profonde, réelle et durable du site**
et ainsi la mise en sécurité des riverains actuels et futurs habitants
- Un **projet créateur de valeurs pour le site, le quartier, la Ville**
- La **création d'une économie vertueuse pour le quartier**

“ Cette réponse globale s'inscrit dans une opération d'ensemble représentant l'aménagement de 22 000 m² à 25 000 m² de surface de plancher. Seul un développement ambitieux permettra d'apporter une réponse durable aux enjeux actuels du site. ”





A N C I E N S I T E D E
LEGRÉ-MANTE
M A R S E I L L E 8 È M E