SPEED REHAB

Réunion de présentation du projet de réhabilitation de l'Ancienne Usine à Gaz d'ARLES

28 avril 2025

brownfields

VINCI IMMOBILIER

Ordre du jour

0/ Intervention du 16 avril 2025 : sécurisation d'un mur

1/ Projet de reconversion et d'aménagement

2/ Etat environnemental du terrain

Bref historique

Contexte réglementaire

Travaux de depollution

Contrôle et suivi des nuisances du chantier de dépollution

Intervention du 16/04/2025 : Travaux de sécurisation d'un mur

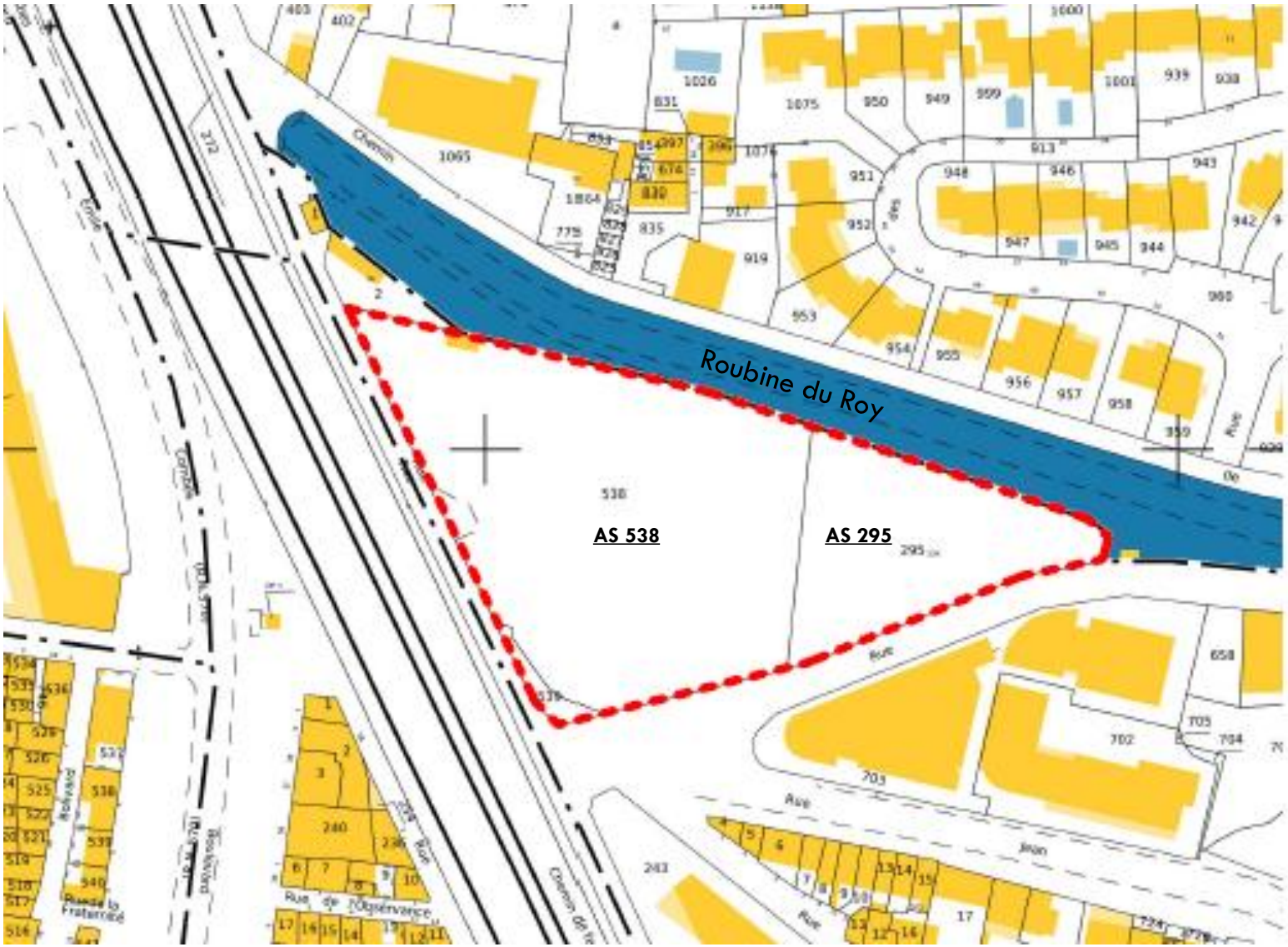
- Faisant suite à un signalement des riverains en 2024 relatif au mauvais état d'une partie du mur situé sur le chemin piéton longeant le canal, la commune a demandé à SPEED REHAB que ce mur soit sécurisé et partiellement démoli.

- En conséquence, une entreprise a été missionnée en avril 2025 pour réaliser des travaux de sécurisation : Démolition de la partie de mur fragilisée et pose d'un grillage.

- Deux arbustes, responsables de la fragilisation du mur, ont du être retirés.

- Il n'y a pas eu d'excavation de terres, juste quelques travaux d'aménagement d'un accès pour les engins d'intervention.

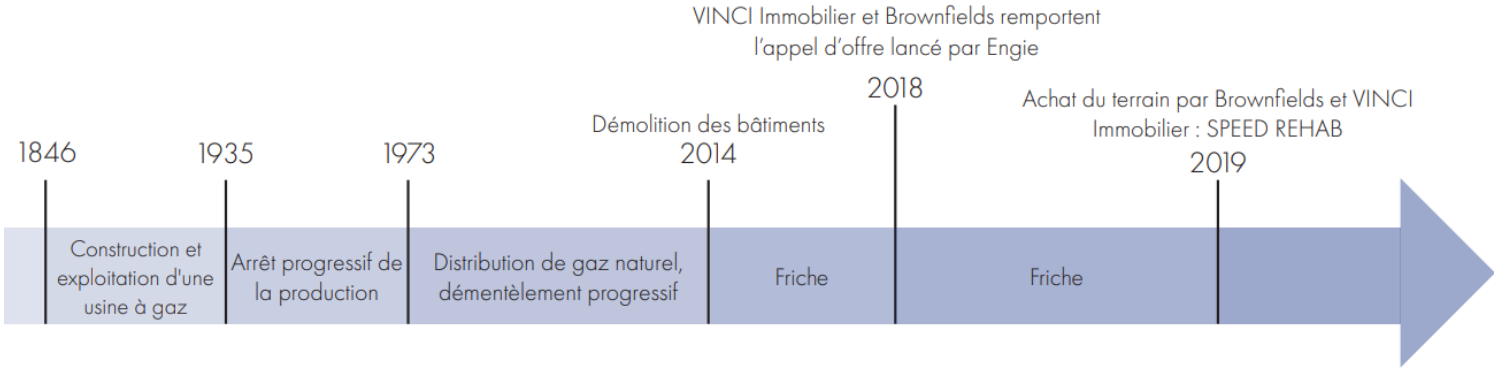
Plan cadastral



Projet de reconversion et d'aménagement

- Le 30 janvier 2019, Brownfields et VINCI Immobilier réunis dans la société SPEED REHAB ont acquis auprès d'ENGIE un portefeuille de sites répartis sur toute la France, dont le site d'ARLES

- Le site d'ARLES, sur lequel une usine à gaz a été bâtie et exploitée entre 1846 et 1973, était en friche depuis plusieurs années



- Des études approfondies (Plan de Gestion, ARRp, Plan de Conception de Travaux…) ont été commandées par SPEED REHAB à un Bureau d'Etudes spécialisé et indépendant en vue de la reconversion du site

- Un dossier Tiers Demandeur a été déposé en Préfecture des Bouches-du-Rhône et a mené à l'obtention d'un Arrêté Préfectoral encadrant les travaux de dépollution le 29 mars 2021

Projet de reconversion et d'aménagement

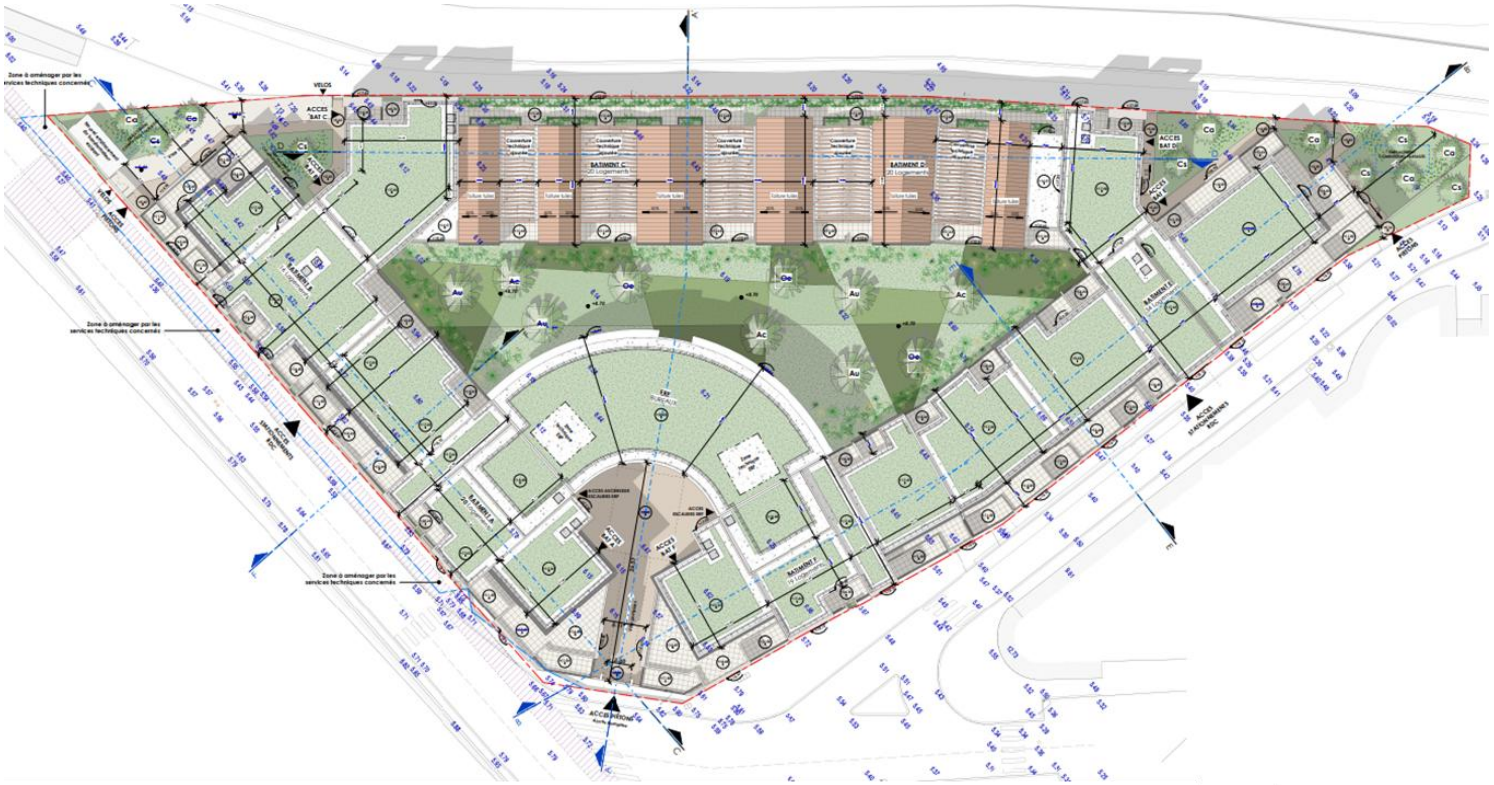
- Un premier Permis de Construire, déposé en 2021, est refusé par la mairie notamment compte-tenu de sa densité

- Des réunions de concertation sont ensuite organisées en mairie afin de revoir la programmation et la volumétrie du projet, dont la dernière organisée le 13/04/2023 réunie une quarantaine de riverains lors de laquelle le projet retravaillé est présenté.

- Conformément à ces échanges, un second Permis de Construire est déposé le 27/02/2024 avec la programmation suivante :
  - ✓ 129 logements
  - ✓ 224 places de parking
  - ✓ 6 locaux d'activité
  - ✓ Espaces verts créé en cœur d'îlot
  - ✓ Requalification de la rue Mireille grâce au retrait de 2,80m des bâtiments par rapport à la limite actuelle afin de laisser un espace libre pour les futurs aménagements urbains

- Le Permis de Construire est obtenu par arrêté signé le 30/09/2024

Projet de reconversion et d'aménagement



LEGENDE :

- Toitures tuiles canal aspect vielli - pente à 30%
- Couverture technique ajourée
- Gravillons toitures terrasses non accessibles
- Terrasses privatives
- Toitures terrasses végétalisées
- Cheminements piétons
- Piste cyclable
- projet de piste cyclable et plateau de ralentissement
- Massifs plantés décrits dans la PC2g

Arbres plantés

22 arbres de haute tige plantés :
6 micocouliers, 6 cercis,
3 oliviers, 3 érables, 4 arbousiers

Arbres sur dalle végétalisée

Massif planté:

Vitex agnus castus
Polygala myrtifolia
Plumbago larpentae
Salvia
Immortelle

Plantes grimpantes
(jasmin , lierre ...)

Limite de propriété du projet

Limite de propriété existante parcelle

Végétation du site

- Un diagnostic phytosanitaire permettant de recenser les arbres du site et de déterminer leur valeur écologique et leur état sanitaire a été réalisé en avril 2023.

- Ce diagnostic conclue que de manière générale, les habitats de la parcelle présentent un très faible intérêt écologique, la moitié de la parcelle étant constituée d'une friche où prédomine une végétation herbacée et de grandes surfaces étant actuellement bétonnée.

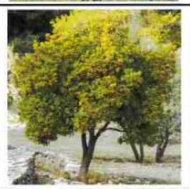
- Plusieurs arbres ont souffert d'un incendie et ont été très endommagés : 2 peupliers blancs ont beaucoup souffert du feu tandis que 2 autres spécimens ont complètement brulé et sont morts. Ces arbres représentent un danger en cas de chutes de branches importantes et devraient donc être abattus. Également, il a été relevé la présence d'espèce exotique envahissante (robinier faux-acacias) de caractère majeur en PACA nécessitant d'être retirée.

- L'étude relève cependant 8 arbres (7 platanes et 1 micocoulier) à enjeu écologique modéré et 1 micocoulier à intérêt fort, mais abîmé.
  Une transplantation de ces derniers est en train d'être étudiée.

Végétation du site

➢ Le nouveau projet développé prévoit :

✓ La plantation de 22 arbres de grand développement en cœur d'îlot (3 oliviers, 4 arbousiers et 3 érables) et en limite de rue, plus précisément au niveau des angles (6 micocouliers et 6 cercis).

Olivier (Olea europae), Cn. 20-25, **3 unités**		Micocoulier (Celtis australis), Cn. 20-25, **6 unités**	
Arbousier (Arbutus unedo), Cn 150/175, **4 unités**		Arbre de Judée (Cercis siliquastrum), Cn. 14-16, **6 unités**	
Erable champêtre (Acer campestre) Cn 200/250 **3 unités**			

✓ La plantation de jardins composés de diverses essences méditerranéennes : sauges, arbousiers, myrtes, romarins, cistes, lauriers roses, lavandes …

✓ L'aménagement de massifs méditerranéens dans des jardinières au droit des rues constitués essentiellement de plantes aromatiques.

Accessibilité du site

- Requalification de la rue Mireille grâce au retrait de 2,80m des bâtiments par rapport à la limite parcellaire actuelle afin de laisser un espace libre pour les futurs aménagements urbains

- Conservation du cheminement piéton le long du canal de la roubine

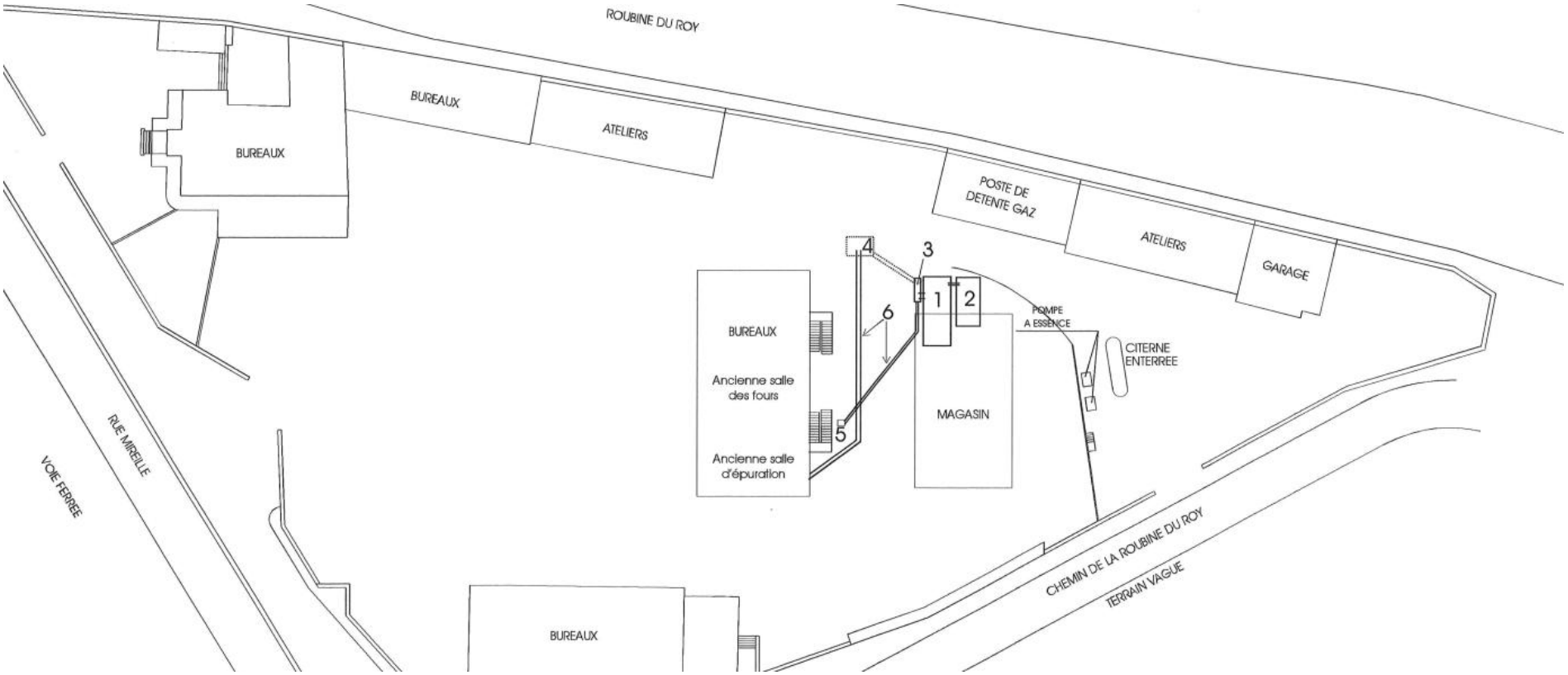
- Deux accès au parc de stationnement prévus afin de répartir les flux véhicules

- Stationnements de l'opération tous prévus au RDC du projet ; le parc de stationnement comporte également des places excédentaires qui pourront être proposées aux riverains du quartier.

Etat environnemental du terrain – Bref historique

- Le site d'ARLES a abrité les activités d'une Ancienne Usine à Gaz de 1846 à 1935
- Des activités de stockage/distribution de gaz naturel et d'agences EDF et GDF jusqu'à la démolition des bâtiments en 2014 (superstructures)
- Cette parcelle est aujourd'hui en friche
- La superficie totale de la parcelle est d'environ 7 300 m^2
- Des travaux de dépollution importants ont déjà été menés par ENGIE en 2002 et 2014
- Ces travaux ont permis de retirer et d'éliminer hors site :
  - ✓ 288 tonnes de goudrons et 16 m^3 d'eau polluée
  - ✓ 3 700 m^3 de terres polluées
- Des travaux de dépollution complémentaires sont nécessaires dans le cadre du projet de reconversion proposé par SPEED REHAB

Etat environnemental du terrain – Bref historique



Localisation des cuves dépolluées en 2002

Etat environnemental du terrain – Bref historique

Cuves dépolluées en 2002

Nettoyage haute pression

Etat environnemental du terrain – Bref historique

Excavation de terres polluées en 2014

Contexte réglementaire

- Le 30 janvier 2019, Brownfields et VINCI Immobilier ont acquis la société SPEED REHAB auprès d'ENGIE
- Cette acquisition prévoyait la mise en place de la procédure Tiers Demandeur prévue par l'article L512-21 du code de l'environnement
- Des études complémentaires (Plan de Gestion, ARRp…) appuyées sur les études antérieures, ont été commandées par SPEED REHAB
- Un dossier Tiers Demandeur a été déposé en Préfecture des Bouches-du-Rhône et a mené à l'obtention d'un Arrêté Préfectoral encadrant les travaux de dépollution en mars 2021
- Des conditions strictes d'encadrement et d'exécution des travaux de dépollution sont prévues par l'Arrêté Préfectoral

Arrêté Préfectoral de substitution - Prescriptions

- Travaux complémentaires de dépollution par excavation et élimination hors site des sources de pollution concentrées

- Les zones d'excavation pour dépollution sont au nombre de 6 réparties sur la moitié Est du site : 950 m^3 de terres polluées au total

- Les zones sont de faibles superficies, ce qui permettra une gestion rapide et ciblée pour chacune d'elle

- Des mesures strictes de contrôle et de gestion des envols de poussières, des odeurs et des émissions de composés volatils sont mises en place

- Gestion réglementaire des terres excavées dans le cadre des travaux d'aménagement et pour accéder aux zones de pollution

Arrêté Préfectoral de substitution - Prescriptions

- Prévention des pollutions et des nuisances associées aux travaux de réhabilitation

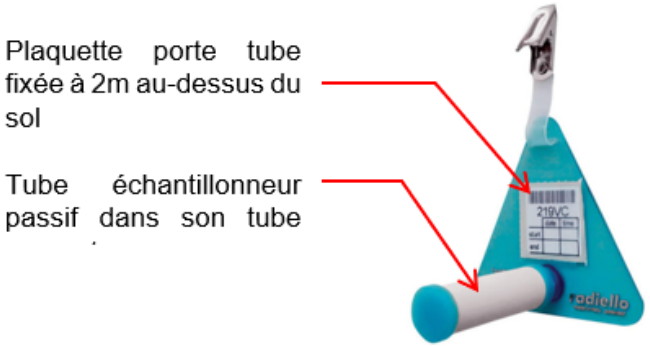
  - Excavation par emprises réduites
  - Brumisation au niveau des terrassements et stockages
  - Arrêt des opérations en cas de grands vents
  - Nettoyage des voiries
  - Bâchage des matériaux excavés
  - Evacuation rapide du site des terres polluées
  - Suivi des émissions de COV au PID et balises de détection de COV
  - Horaires de chantiers 07h00 – 18h00 maximum

- Mise en place de garanties financières au profit du Préfet des Bouches-du-Rhône de 332 400 € afin de garantir la bonne exécution des travaux de dépollution.

Cartographie des zones de pollutions et des stations de surveillance de la qualité de l'air

Dépollution – Suivi et mesures

Détecteur à photo ionisation portatif (PID)



Support passif équipé d'un tube Radiello ®

Balises de mesures en continu

Dépollution – Suivi et mesures

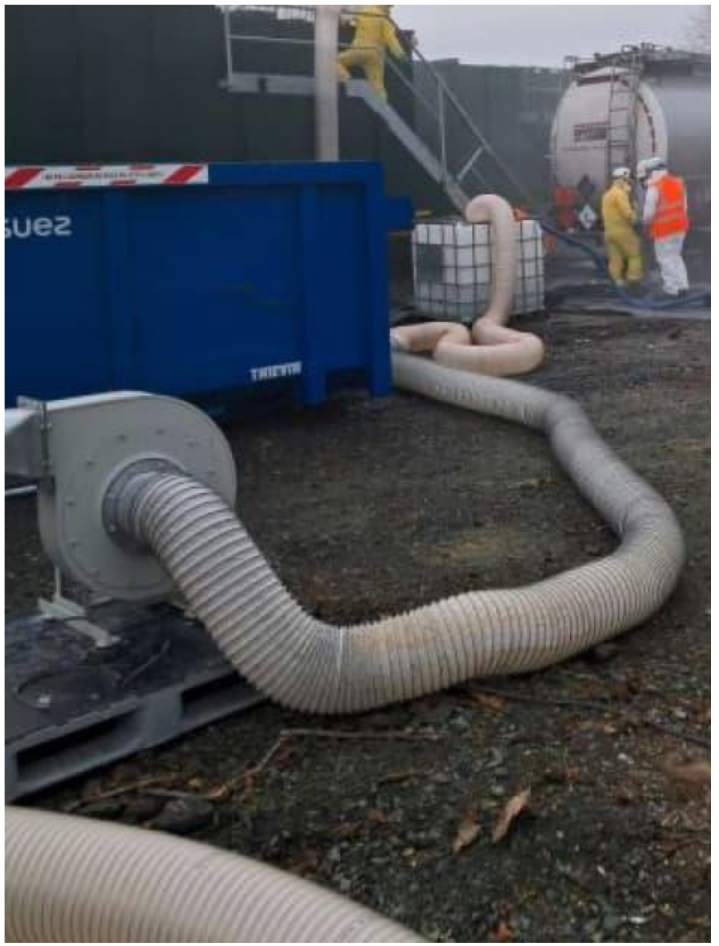
Brumisation des zones de travail

Recouvrement de fouilles

Bâchage des matériaux stockés

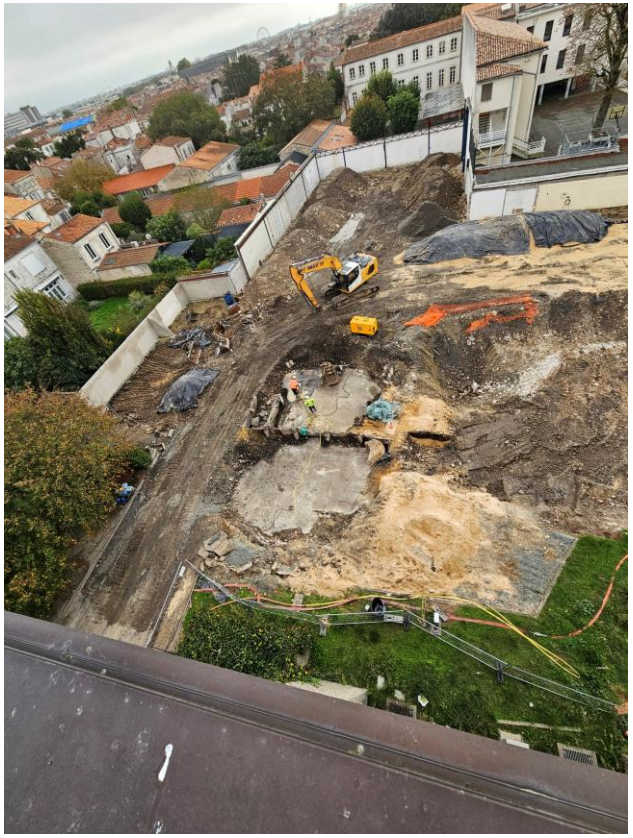
Dépollution – Suivi et mesures

Camions bâchés partant du chantier



Unité d'aspiration lors des terrassements

Comparaison avec le site de La Rochelle



Citerne de plus de 600 m^3 n'ayant jamais fait l'objet de mise en sécurité

- ouvrage exceptionnel sur une ancienne usine à gaz
- ouvrage composé de nombreux compartiments maçonnés
- contenant des goudrons purs (pâteux et liquides)

Comparaison avec le site de La Rochelle

Contexte très différent à ARLES

- Travaux de mise en sécurité et de curage des cuves déjà réalisés (2002)
- Travaux de dépollution importants déjà réalisés (2014)
- Reste la dépollution résiduelle pour la mise en compatibilité sanitaire du site avec l'usage futur
- Site en friche, démoli et vacant => aucune contrainte lors des investigations environnementales

Dépollution – Suivi et communication

- Lettre d'information préalable aux travaux avec contacts téléphoniques du chef de chantier et responsable SPEED REHAB doublée d'une réunion d'information aux riverains

- En phase chantier : réunions publiques aussi souvent que nécessaire (auxquelles les riverains et la Municipalité seront conviés)

- Suivi via des supports de prélèvements passifs (Radiellos) sur la base d'une fréquence hebdomadaire (prélèvement sur 7 jours)

- Mesures en continu *par un appareil de mesure en ligne doté d'un PID et de capteurs de poussières (PM1, PM2.5, PM10)*

- Suivi PID constant par les opérateurs chantier

Dépollution – Planning

- Travaux préparatoires : 3 semaines
- Travaux de dépollution : 2 mois
- Réception et repli du chantier : 1 semaine