



Istres, le bon swing

Entre le golf écodurable signé Jack Nicklaus et le quartier à haute valeur environnementale pensé par les architectes Jean Nouvel, Rudy Ricciotti et François Fontès, le « Golf de Provence » prépare la métamorphose de l'ancienne friche industrielle à Rassuen-Lavalduc. État des lieux.



Sur la bonne trajectoire

Lancée en 2015, la reconversion de la friche de Rassuen a été confiée en 2018, par la municipalité, au Groupement Istres Convergence. Après l'indispensable phase administrative, le permis d'aménager va pouvoir être déposé.

Fermée en juillet 1988, l'ancienne usine de Rassuen méritait une reconversion à la hauteur des nombreux enjeux réunis. La commune d'Istres, dès 2015, a fait le choix de lier un quartier à haute valeur environnementale à un golf éco-durable, respectant l'histoire naturelle et patrimoniale du site, tout en suscitant le plaisir d'y habiter, favorisant la consommation locale et l'agriculture urbaine, l'attractivité touristique, confortant la pratique sportive ainsi que la découverte et la préservation de la nature. Ainsi, le « Golf de Provence » est un projet global.

Pour la partie golfique, il est composé notamment d'un parcours de 18 trous, d'une académie de golf et d'un club-house.

Le quartier à haute valeur environnementale

comprend une résidence de tourisme, deux immeubles de moyenne hauteur, des immeubles collectifs destinés aux logements, un hôtel de grand standing, un ensemble de maisons individuelles et de parkings silos insérés, des commerces, un espace de coworking et un lieu dédié à la mémoire du site.

Confié en 2018 au Groupement Istres Convergence, l'aménagement futur, entre sport, habitat, nature, agriculture biologique, architecture et histoire, permettra de rendre l'entrée Sud de la ville attractive grâce à l'alchimie qui découle de la réunion de ces éléments.

Entre le premier et le quatrième et dernier plan, l'emprise totale du projet a été réduite de plus de 30 %, à 114,5 ha, soit 52 ha restitués au profit d'ateliers innovants.



François Bernardini, maire d'Istres

« Les caractéristiques du site, les objectifs de développement, ainsi que les enjeux sociétaux et environnementaux pris en compte par le projet, démontrent l'intérêt public majeur et, par la même occasion, l'absence, naturelle, de solutions alternatives ».



La griffe Nicklaus

Fort de 113 victoires, dont 73 au sein du PGA Tour, ayant signé 390 parcours dans 39 pays, Jack Nicklaus est LA référence en matière de golf. « Nous avons hâte de créer quelque chose d'exceptionnel et vraiment spécifique pour les habitants du sud de la France et pour toute l'Europe », confient Ray Ball et Dirk Bouts, vice-présidents de Nicklaus Design.

Les grandes étapes

2015

Au terme d'un concours d'architectes, la Ville d'Istres confie à Nicklaus Design la conception d'un parcours de golf pour réhabiliter le site pollué de l'ancienne usine de Rassuen.

2017

Le 14 avril, le conseil municipal lance l'acte II de l'aménagement de la zone autour de la friche industrielle. La procédure permettra de désigner un professionnel de l'aménagement, à qui la collectivité concèdera la globalité de sa mise en œuvre.

2018

Le 22 février, le conseil municipal entérine le projet retenu par la Commission d'Appel d'Offres. Il s'agit du Groupement Convergence, porté par le mandataire GGL Groupe. C'est le début de la phase de conception.

2019

Le 14 janvier, le projet du « Golf de Provence » et des aménagements qui y seront associés est présenté lors d'une réunion publique, à l'auditorium de l'Hôtel de Ville. C'est le début de la phase de concertation où le projet est dessiné.

2020

Phase administrative. Le dossier de demande d'autorisation environnementale unique a été déposé en Préfecture et est en cours d'instruction.

2021

Dépôt du permis d'aménager en début d'année.
Phase d'enquêtes publiques au printemps.
Lancement de la commercialisation à l'été.
Phase de début de dépollution du site à la rentrée.
Phase de lancement des travaux du golf à l'automne.

2022

Lancement des travaux du Quartier à Haute Valeur Environnementale (HVE) en début d'année.

Ouverture du golf éco-durable en fin d'année.

2023

Livraison des premiers logements.

Dépollution, mode d'emploi

Enjeu majeur du projet, elle sera réalisée conformément au plan de gestion effectué par le bureau d'études Socotec.

À la genèse du projet se trouve un problème de pollution, forte contrainte synonyme d'impact négatif sur l'environnement, la salubrité et la santé publiques. Après 180 ans d'activité, le site, dédié à la soude et ses dérivés puis aux engrais, est aujourd'hui pollué par de nombreuses substances toxiques qui, d'une part, ont des incidences directes sur le site et en aval, du fait des différents ruissellements des eaux.

La maîtrise de ces pollutions et de leurs impacts est fondamentale.

Soucieuse de transmettre aux générations futures un territoire portant l'histoire de ses aïeux, sans les stigmates d'une activité industrielle révolue, la

commune s'est fixée comme objectif de résoudre cette problématique.

La dépollution, enjeu majeur du projet, sera réalisée conformément au plan de gestion effectué par le bureau d'études Socotec. Des mesures de contrôles et de suivi seront mises en place afin de s'assurer de l'efficacité des solutions choisies.

Par ailleurs, afin d'améliorer encore la qualité du site, un atelier de phytoremédiation pour la dépollution de l'étang de Rassuen sera réalisé, en collaboration avec des bureaux d'études et des universités. Un doctorant effectuera des recherches et les résultats de ces dernières permettront de faire des avancées conséquentes et profitables à l'échelle nationale.



La méthode Socotec

« Le groupe SOCOTEC et la SAS ISTRES CONVERGENCE ont permis à la Mairie d'Istres de garantir la réhabilitation de la friche industrielle de Rassuen grâce à l'opération GOLF DE PROVENCE qui développe l'ensemble de ses ateliers novateurs sur plus de 150 hectares.

Grâce à son expertise en matière de dépollution, SOCOTEC apporte les garanties de sécurité et de prévention des risques sanitaires et environnementaux afin de réaliser un quartier à haute valeur environnementale d'environ 1600 logements et d'un golf éco-durable.

Compte tenu du passif industriel du site, SOCOTEC a effectué, dès sa prise en main du dossier, une synthèse de l'ensemble des études de pollution des sols réalisées ces dernières années afin de cerner la problématique et d'apporter une réponse adaptée au projet. Ces experts ont aussi effectué près 143 sondages et plus de 400 analyses. En outre, SOCOTEC a investigué tous les milieux : gaz du sol, eaux souterraines, étang de Rassuen, sédiments, sol. Ces analyses ont mis en lumière l'ampleur du défi que devait relever les équipes de SOCOTEC.

Les études de SOCOTEC ont permis d'élaborer la stratégie de dépollution du site en identifiant les niveaux de concentration des polluants dans les sols. Mener à bien la réhabilitation de la friche nécessitait au préalable une consultation des autorités au sujet du plan de gestion des pollutions défini par SOCOTEC. Une fois cette étape passée, le travail de cartographie a été à l'origine de la conception du projet de réhabilitation de la friche puisque la stratégie de dépollution est menée en lien étroit avec les acteurs d'aménagement du terrain. SOCOTEC a également travaillé à l'élaboration des mesures de prévention des risques de pollution durant le chantier afin de garantir la sécurité de l'ensemble des intervenants. »

Aurélien PILOTAZ, Directeur FRANCE Environnement & Sécurité - SOCOTEC

Rassuen

Étang de Rassuen



Le Campanile

À l'entrée nord du quartier, l'immeuble d'habitations et de commerces est plus haut afin d'agir comme un signal.



Les villas

Le projet urbain comporte différentes zones (ici, les logements individuels) dans lesquelles ont été développées des typologies spécifiques de bâtiment.

La promenade de l'étang

Logements en peigne

Hôtel des Rochers

Restanques (habitations)

Belvédère

Les Bastides (habitations)

Glacis (parkings)



Le château industriel

L'ex-usine requalifiée accueillera une résidence de tourisme, des commerces, un lieu de mémoire du site et un espace de coworking.

Café-musiques L'Usine

Académie de golf

Un projet intégré

Au regard de ses caractéristiques, nécessaires au standing d'un golf écodurable de rayonnement international tout en tenant compte de la biodiversité et de la topographie des lieux, le site de Rassuen-Lavalduc est idéal pour l'implantation de ce quartier à haute valeur environnementale



Le Fortin

Émergeant en haut de la colline, l'immeuble d'habitations se singularise dans la silhouette générale comme pouvaient le faire certains bâtiments fortifiés présents dans la région.



Éco-pâturage

Un éco-pâturage sera mis en place pour améliorer la gestion des espaces naturels préservés.

Verger maraîcher

Chênaie de Lavalduc

Étang de Lavalduc

Priorité au "green"

La réalisation du « Golf de Provence » s'inscrit dans une démarche pleinement environnementale.

Les ultimes versions du projet ont permis de limiter considérablement l'impact sur les zones existantes : la zone naturelle du littoral (NL) est totalement évitée, soit 25,7 ha préservés. La zone agricole du littoral (AL) est également totalement préservée. Le type d'enherbement sur le parcours sera choisi spécifiquement pour répondre aux caractéristiques du climat méditerranéen. Quant aux espaces situés en dehors des zones de jeux, ils ne seront pas aménagés mais simplement entretenus afin de les préserver.

Les partenariats mis en place avec le Museum d'Histoire Naturelle et la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) accompagneront la mise en place de la labellisation du parcours de golf et assureront un suivi exemplaire, notamment concernant le maintien et le développement de la biodiversité.

Le projet d'agriculture biologique urbaine intégrée permettra de mettre en place un verger maraîcher sur 7,8 ha dans des zones inutilisées à l'heure actuelle. En partenariat avec la Chambre d'agriculture des Bouches-

du-Rhône et des agriculteurs locaux partenaires, il pourra permettre la mise en place de circuits courts et d'accueillir des projets participatifs. À terme, la volonté est aussi d'alimenter la cuisine centrale d'Istres. Les aspects pédagogiques (associations, école d'agriculture de Miramas, lycée agricole, campus Fontlongue) sont une plus-value, ainsi que la sanctuarisation et la bonification de zones naturelles par la mise en place d'un éco-pâturage et d'aménagements associés.

De surcroît, l'arrosage du golf et le réseau chaud/froid du quartier seront assurés avec les eaux issues de la station d'épuration (STEP), ce qui permettra de minimiser l'utilisation de ressources en eau, dans une logique d'économie circulaire et de développement durable. Cette solution permettra de récupérer des eaux qui, aujourd'hui, se perdent le long du réseau et se rejettent dans la mer Méditerranée, depuis la darse de Fos.

Enfin, une gestion optimale des déchets sera mise en place sur l'ensemble du projet du « Golf de Provence ».

Et aussi

Golf pour tous

Avec 65 millions de golfeurs recensés dans le monde, dont environ 600 000 pratiquants en France en augmentation de 50 % depuis 10 ans, le golf est le sport individuel le plus pratiqué. Mais sa couverture territoriale n'est pas optimale. Ainsi, le « Golf de Provence » sera doté d'une académie permettant la mixité générationnelle et la transmission des connaissances et du savoir-faire golfique aux plus jeunes et aux primo-golfeurs. En partenariat avec l'École municipale du sport (EMS), cette installation complètera les actions menées par la municipalité d'Istres en faveur de l'accès aux pratiques sportives, particulièrement des jeunes et des seniors.

Patrimoine

Pour une prise en compte exemplaire du patrimoine, les arches seront conservées et réhabilitées ainsi qu'une partie de l'usine, au travers du château industriel. Il accueillera en son sein un espace dédié à ce passé industriel, permettant aux habitants et visiteurs de se remémorer l'histoire du territoire en profitant de logements et d'équipements à l'architecture inscrite pleinement dans le devoir de mémoire.



L'innovation que présente le « Golf de Provence » (ici, une esquisse d'ensemble, de l'hôtel des Rochers au Campanile) est aussi un retour vers le passé par la recherche du lien harmonique et originel entre l'Homme et la Nature, comme le souligne à juste titre François Fontès.



Crédits illustration et photos : Fontès architecture, ateliers Jean Nouvel, agence Rudy Ricciotti

Trois signatures internationales



Jean Nouvel

« C'est une synergie et une harmonie qu'on recherche, entre nous et avec le site. »

Un investissement privé

Le financement de l'infrastructure à hauteur de 250 M€ est assuré par des fonds privés grâce à la réalisation de l'opération d'ensemble.

Le projet « Golf de Provence », initié par la commune d'Istres, aujourd'hui porté par des opérateurs privés, est l'exemple même d'un travail fait en coopération à tous les échelons concernés. Réunies au sein du « Groupement Istres Convergence », les sociétés (JPB Investissement, OB Développement, GGL Groupe et le Groupe Hugar) sont chargées de faire le lien entre les objectifs de la commune, les enjeux réglementaires et les besoins des futurs usagers par la réalisation d'une opération qui permettra d'ouvrir une nouvelle page du territoire.

Cette équipe d'aménageurs, en tant que professionnels et experts dans leurs domaines respectifs, s'est appuyée, pour affiner et améliorer le dossier, sur les retours des personnes publiques pour parfaire le projet. L'ensemble des acteurs ont été mobilisés, publics et privés, comme la Métropole Aix-Marseille-Provence, les différents services de l'État, les bureaux d'études et les écologues, la fédération française de golf ainsi que la

2 560
emplois prévus
pour le chantier

Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO). Une telle opération, dont l'investissement représente 250 millions d'euros, mobilisera énormément d'emplois pour la construction des différentes infrastructures. Au regard des données de la Fédération Française du Bâtiment, on peut estimer un apport d'environ 2560 emplois directs et indirects pendant la phase de construction du projet, donnant à ce dernier un impact positif sur

l'économie, sans obérer les préoccupations écologiques. Le fonctionnement du « Golf de Provence » nécessitera environ 300 emplois à temps plein, caractérisés par leur diversité et leur complémentarité : 49%, soit autour de 150 emplois directs et indirects, seront générés par le golf, 26% par les commerces, 13% par l'Hôtel des Rochers et sa gestion, 7% par l'usage des biens et 5% par les activités agricoles et paysagères.

Au final, atout supplémentaire, le golf sera rétrocédé à la commune, ce qui lui permettra de se doter d'un réel équipement structurant, sans dépense publique.



Rudy Ricciotti

« Récupérer, recycler, ne rien perdre... Un horizon métaphysique construit sur des étangs. Un paysage de pierre construit sur le labeur. »



François Fontès

« Ce voyage se fera dans la contextualité et la modernité ; dans l'appartenance aux territoires et aux hommes qui les peuplent. »



GOLF DE PROVENCE

VIVRE AU COEUR DU GREEN - ISTRES

un **golf écodurable** signé NICKLAUS DESIGN

LE DOMAINE DU GOLF DE PROVENCE

L'harmonie parfaite entre l'excellence et la passion en plein cœur de la Provence !
Découvrez un parcours de golf majestueux et international dessiné par Nicklaus
Design et une offre immobilière sophistiquée signée par trois architectes de
renom - Jean Nouvel, Rudy Ricciotti, François Fontes.

Pour plus d'informations :
www.golf-de-provence.com