



EUROPÉENNE DE PARTICIPATION
ET D'INVESTISSEMENT

La Bastide Bleue
451 Chemin de la République
13420 Gémenos

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

1. LES OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPÉRATION

L'objectif de cette opération est de construire un ensemble de bâtiments abritant des activités liées au recyclage de matières plastiques, un village d'entreprise autour de la société MP Industries sur une unité foncière de 27 000 m². Au sein de cet ensemble industriel, il s'agira tout d'abord de construire une usine moderne pour MP industrie dont l'activité concerne principalement la réception de déchets plastiques en big-bag en vue de la fabrication de matériaux semi-finis et de produits finis. Une seconde activité concerne un pôle de broyage de déchets plastiques. Enfin la création d'un ensemble à vocation essentiellement artisanale autour des métiers du recyclage des matières plastiques, mais pouvant aussi accueillir de la formation associée et des startups, afin de créer une synergie autour de ce thème. Un pôle service dédié à cette zone complétera cet ensemble.

Dans la droite ligne de l'engagement environnemental et sociétal de notre groupe, ce projet devra être exemplaire et vertueux de la conception à la réalisation. Il s'agira de créer un ensemble agréable à exploiter et visiter. Les toitures accueilleront des panneaux photovoltaïques avec des pentes en majorité orientées sud avec de l'éclairage zénithal (shed ou autre). Les parkings seront abrités par des ombrières photovoltaïques. Les ouvertures des bureaux donneront sur le sud en direction des arbres en limite de parcelle et vue sur les collines. Les différents bâtiments du programme devront être esthétiquement coordonnés. Une certification BREEAM sera recherchée.

Dans le cadre de cette opération, l'usine de fabrication MP Industries sera aménagée sur une parcelle d'environ 8.000 m², le broyage sur une parcelle de 7.000 m², les bâtiments d'activité du village d'entreprises sur 10.000 m² et un pôle service sur 2.000 m². Les accès, et éventuellement parkings, communs aux différents éléments du projet devront être quantifiés et limités au strict nécessaire.

A. FABRICATION

L'implantation générale de cet ensemble devra être centrale et mise en valeur dans la zone à créer.

Usine d'environ 2000 m² de SDP en R+1 dont environ 350 m² du bureau

B. BROYAGE

L'implantation générale de cet ensemble devra être reculée dans la zone à créer. Les nuisances sonores et visuelles devront être prises en compte pour les autres composants de la zone.

Usine d'environ 750 m² de SDP dont environ 40 m² de bureaux (même enveloppe que les immeubles activités)

C. ACTIVITÉS

Cet ensemble devra être plutôt en façade de la zone à créer et éloigné de l'ensemble Broyage. Il comportera 6 immeubles identiques de 6 cellules modulables d'environ 150 m² pour l'activité.

Immeuble x 6 de locaux d'activité (chacun 6 lots) d'environ 900m² de SDP dont environ 150 m² de bureaux (mezzanine)

D. SERVICES

Cet ensemble commercial sera positionné en entrée de zone, avec une excellente visibilité depuis la RD 58. Il comportera un immeuble.

Immeuble tertiaire d'environ 1250 m² dont 250 m² de mezzanine

E. COMMUNS

Les équipements communs d'accès aux différentes unités depuis la voie publique devront être définis au strict nécessaire.

Selon PLUi, les espaces verts devront représenter 15% de la surface totale. Les bassins de rétention dimensionnés conformément à la réglementation au regard des surfaces imperméabilisées devront être traités en noue paysagère sur l'ensemble du projet et participés à sa structuration.

2. PHASAGE

Le PLUi actant le changement de zonage entrera normalement en vigueur en octobre 2024.

L'opération sera réalisée en 2 phases :

Phase 1 : Les immeubles industriels, l'immeuble de service, 2 premiers immeubles d'activités, les zones de stockage, les parkings et voies communes les desservant, les rétentions d'eau et espaces verts ;

Phase 2 : les 4 derniers immeubles d'activités et leurs parkings

Dès la conception, il conviendra de prévoir et de minimiser l'impact des travaux de la phase 2 sur les immeubles de la phase 1 en exploitation.

La livraison des locaux industriels en phase 1 doit intervenir à l'été 2025 afin de programmer la déménagement durant les mois de juillet et août, et une reprise normale de l'activité en septembre 2025. Le lot service et activités devront être livrables le dernier trimestre 2025.

La phase 2 interviendra au plus tôt 12 mois après livraison des travaux de la phase 1.

3. JURIDIQUE

L'opération sera portée par 2 structures filiales, SCI / crédit-bailleur restant à définir, co-titulaires des permis de construire, selon les conditions du vendeur foncier :

→ Structure 1 : Les immeubles industriel, leurs parkings, espaces verts et zone de stockage d'une part

→ Structure 2 : Les immeubles d'activité et service, leurs parkings et espaces verts d'autre part

Les communs dont les voies d'accès communes, éventuellement les parkings, les espaces verts et les rétentions d'eau, au prorata des surfaces occupées par chaque lot

Sébastien TESTA

Novembre 2023

Tél. 06.15.60.43.68

