Colinéo Association pour la Protection et l'Education à l'Environnement

Régie par la loi de 1901 J.O 21-08-1973
Agréée « protection de l'environnement » (cadre départemental - art. L 141-1 du Code de l'Environnement)
Agréée au titre :
de la Jeunesse et de l'Education Populaire
de l'Education Nationale

Avis défavorable de l'association Colinéo émis à l'occasion de la Participation du Public sur le projet de réhabilitation et de reconversion de la friche industrielle Legré Mante

Du 15 septembre 2026 au 15 octobre 2026

Préambule

La participation du public porte sur la réhabilitation et la reconversion de la friche industrielle Legré Mante, sur une superficie d'environ 8,5 h,a dans le quartier de la Madrague de Montredon, dans le 8ème arrondissement de Marseille.
Ce site au fort passé industriel abritait, de 1875 à 1883 une usine de traitement de plomb et de zinc, puis de fabrication de soude et de 1888 à 2009, un site de production d'acide sulfurique et d'acide tartrique. Ces installations industrielles ont induit une importante pollution des sols par des éléments traces métalliques et par des éléments organiques. Le projet immobilier prévoit la création de 140 logements, dont 43 logements sociaux, en réhabilitant les bâtiments existants, sans qu'il n'y ait de nouvelle construction. Une dépollution en amont du projet est prévue. La construction de logements s'accompagnera de 410 m² de plancher de commerces et activités de services, de 254 places de stationnement voitures, 43 places de stationnement motos, 229 places de stationnement vélos et la stabilisation et la réhabilitation du crassier situé en bord de mer.
La zone concernée par le projet se situe à proximité immédiate de nombreux périmètres de protections et d'intérêt écologique :

- 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F marine de type II n°93M000046 «Herbier de Posidonies de la baie du Prado», Z.N.I.E.F.F terrestre de type I n°930020192 «Les Calanques du Bec de Sormiou au Mont Rose» et Z.N.I.E.F.F terrestre de type II n°930012460 «Montagne de Marseilleveyre».)
- Une Zone de Protection Spéciale (ZPS, directive Oiseaux) FR9312007 «Iles marseillaises Cassidaigne» et une Zone Spéciale de Conservation (ZSC, directive Habitats) FR9301602 «Calanques et îles marseillaises Cap Canaille et massif du Grand Caunet».
- La frange littorale se situe dans l'aire maritime adjacente et à 330 m du cœur marin et la partie terrestre se trouve en bordure du cœur terrestre du Parc national des Calanques.

La proximité du périmètre du projet avec ces zones de protection permet de témoigner de la forte richesse écologique du site.

Avis défavorable

L'association émet un avis défavorable à ce projet pour de multiples raisons qui seront détaillées dans la suite du document.

Le littoral marseillais est déjà très urbanisé et très dense ; ce projet ajouterait une pression d'urbanisation supplémentaire sur le littoral et sur le quartier. La ville de Marseille est concernée par la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (« loi littoral ») qui vise à préserver les espaces naturels, les paysages et l'équilibre écologique du littoral. Ce projet réalisé à proximité immédiate du rivage, n'est pas conforme à cette loi. Il serait pertinent de proposer en lieu et place de ce projet immobilier, un projet adapté aux enjeux environnementaux de la zone, utile pour les habitants de la ville et en adéquation avec la préservation de la biodiversité et du littoral comme le préconise la loi littoral.

Manque de documents essentiels :

Premièrement, pour un projet d'une telle envergure et au vu du passif de ce site il aurait été préférable de réaliser une véritable enquête publique permettant l'intervention d'un tiers indépendant (commissaire enquêteur) et la remise d'un rapport motivé à l'issue de la procédure. De plus, certains éléments sont manquants dans le dossier consultable notamment : l'avis du Parc national des Calanques, de l'Architecte des Bâtiments de France et du CNPN ; la mémoire en réponse à l'avis MRAe complète ; l'étude circulatoire, l'étude air et santé et l'étude acoustique mise à jour. Ces éléments manquants sont impactants pour la bonne prise en compte des impacts du projet sur l'environnement et la santé.

Correspondance à adresser à COLINEO:
1, chemin des grives - 13013 Marseille
Tel : 04 91 60 84 07 / Email : colineo.assenemce@gmail.com
Site internet : http://www.colineo.fr

Dépollution :

Le site présente une forte pollution aux métaux lourds (arsenic, plomb, zinc, cadmium, cuivre) et aux éléments organiques (hydrocarbures et cyanures). Ces pollutions sont très importantes et il est nécessaire d'avoir un plan de dépollution du site à la hauteur des enjeux environnementaux. La dépollution doit également être scrupuleusement suivie sur le long terme en amont de la construction de logements afin de confirmer qu'il n'existe aucun risque pour la santé humaine. Construire des logements sur des sites fortement pollués et qui présentent un risque pour la santé humaine devrait s'accompagner de davantage de mesures restrictives visant à protéger la population. Pour rappel, le tribunal a ordonné la dépollution intégrale du site, avant octobre 2025 mais pour le moment aucune action n'a été menée. La préfecture considère également que « le site industriel présente une pollution jugée incompatible avec un usage résidentiel et qu'un tel usage nécessite d'importants travaux de dépollution ». Il est obligatoire de s'assurer que le site est effectivement dépollué et dénué de tout risque pour l'environnement et la santé humaine, avant de créer un projet immobilier. De plus, les risques de pollutions sur le milieu marin par lessivage lors de fortes pluies durant de la phase travaux ou exploitation est forte, surtout si le crassier n'est pas complètement nettoyé comme présenté dans le projet.

Impact sur la qualité de vie des habitants et sur la circulation :

Le quartier de la Madrague de Montredon est une zone où le trafic routier est très important, particulièrement lors des week-ends et des périodes estivales en raison de son accès à la mer, et au Parc national des Calanques et au quartier touristique des Goudes. Ajouter 140 logements sans modifications majeures sur la voirie participerait à fortement augmenter le trafic sur ce quartier déjà saturé et présenterait un risque pour la population vivant dans ces quartiers (accès complexe pour les pompiers, ambulanciers (…) en cas d'accidents.). Une étude de trafic actualisée permettrait de pouvoir mieux appréhender les effets de cette augmentation de trafic. Cette augmentation du trafic engendrerait également un impact sur le bien-être des habitants de la zone en augmentant le trafic, l'ambiance sonore et la qualité de l'air.

Impact écologiques :

L'ensemble des groupes biologiques ont été étudiés dans l'étude d'impact environnementale et les résultats semblent cohérents au vu de la localisation du projet. Cependant, il y a un manque de description de la méthodologie employée pour la réalisation des inventaires de terrain qui nuit à la compréhension et à l'interprétation des résultats (seulement la partie sur les chiroptères fait état d'un descriptif de la méthodologie employée). De plus, certains inventaires ont été réalisés en 2020 et 2021 et nécessiteraient d'être actualisés avec des données de terrain récentes (chiroptères notamment).

Comme précisé par la MRAe dans son avis, la prise en compte de la biodiversité notamment dans la mise en place des mesures Eviter Réduire Compenser (ERC) devraient être approfondi afin de certifier de l'absence de perte nette de biodiversité. En effet, les enjeux locaux de conservation semblent avoir été sous-évalués pour certaines espèces notamment certaines espèces de chiroptères et de flore protégée présente sur l'emprise du projet (Genévrier turbiné, Orpin du littoral et Crépide faux Liondent).

En ce qui concerne les chiroptères, l'impact du projet est jugé fort pour la destruction d'individus en phase travaux et modérée à fort pour la suppression d'habitats de gîtes et passera à un impact résiduel évalué, respectivement, à très faible et à faible voire très faible. Concernant la destruction potentielle d'individus pendant la phase travaux une mesure MR8a et MR8c précise qu'un chiroptèrologue devra contrôler l'absence de chauves-souris dans les bâtiments et boucher les emplacements favorables avec de la laine de verre. Concernant cette mesure, il est important de préciser que les chiroptères peuvent utiliser une grande quantité de gîtes différents et qu'il est complexe de contrôler tous les accès possibles sur une grande quantité de bâtiments et qu'il est fort probable que des individus soient toujours présents lors de la phase travaux. De plus, il aurait été pertinent de proposer des mesures permettant de réduire l'attraction de ces bâtiments en amont de la phase travaux en déployant, par exemple, un dispositif d'effarouchement lumineux.
La pose de gîtes artificiels pour les chiroptères présente une efficacité et un taux d'occupation assez variables et souvent faibles selon les contextes et ne permet pas de certifier de l'absence de perte d'habitats de gîtes et, de ce fait, les impacts résiduels après intégration des mesures ne peuvent pas être qualifiés de « très faible ».
Enfin, uniquement les espèces suivantes (Oreillard sp, Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle de Nathusius, Pipistrelle pygmée, Sérotine commune) sont considérées comme susceptibles de fréquenter les bâtiments, or, le Molosse de Cestoni qui possède un enjeu de conservation fort et le Vespère de Savi peuvent également utiliser des gîtes d'origines anthropiques. De ce fait, il serait nécessaire d'ajouter ces deux espèces à la liste des espèces susceptibles de fréquenter les bâtiments et d'installer, en conséquence, des gîtes spécifiques à ces espèces, en particulier pour le Molosse de Cestoni qui possède un enjeu de conservation fort.

Conclusion

Au vu des éléments précités, l'association Colinéo émet donc un AVIS DÉFAVORABLE au projet de réhabilitation et de reconversion de la fiche industrielle Legré Mante porté par la société SCCV LGM Madrague.

Pour Colinéo :
Marseille, le 15 octobre 2026
La Présidente, Monique BERCET

