

Madrague de Montredon : la mairie valide le maxi projet immobilier sur la friche Legré-Mante

La mairie de Marseille a finalement validé le permis de construire qui vise à transformer, après dépollution, l'ancienne usine Legré-Mante en vaste programme immobilier. Celui-ci va changer le visage du quartier.



L'usine Legré-Mante à la Madrague de Montredon. (Photo : Loïs Elzière)

Par Violette Artaud,, le 2 Fév 2023

Lien :

<https://marsactu.fr/madrague-de-montredon-la-mairie-valide-le-maxi-projet-immobilier-sur-la-friche-legre-mante/>

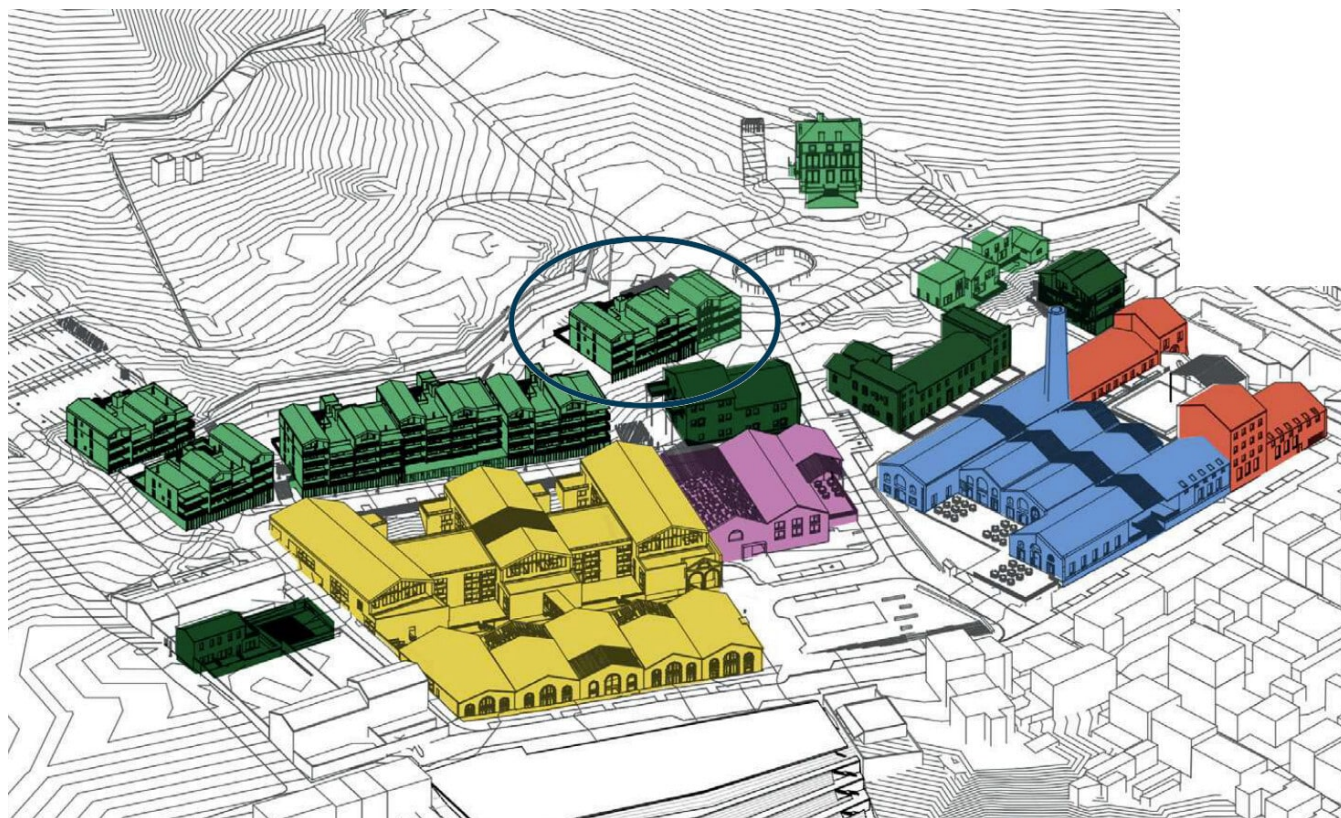
Deux gros cartons, remplis de centaines de feuilles de papier. Le permis de construire pèse lourd. Après des années de négociations entre la Ville de Marseille et les porteurs de projet, un accord a enfin été trouvé pour le programme immobilier qui doit voir le jour sur le site de l'ancienne usine Legré-Mante, à la Madrague de Montredon (8e). Bientôt, le document sera numérisé, l'arrêté affiché. En attendant, il faut se déplacer rue Fauchier, dans les locaux du service urbanisme de la mairie, pour le consulter.

Il s'agit plus précisément de deux permis. *"Un gros et un petit"*, vulgarise-t-on sur place. Le programme comprend en effet un lot A pour la réalisation de 280 logements, des commerces et locaux, des parkings ainsi que la réhabilitation de l'usine et un lot B, pour 52 logements. De quoi acter un seul et même gigantesque projet qui, dans quelques années, changera le visage de ce quartier du bord de mer, à l'origine peuplé d'ouvriers et de pêcheurs, où dominant maintenant les retraités installés de longue date. Et ce, près de dix ans après un premier permis obtenu par un autre opérateur, qui avait finalement abandonné face à l'opposition des riverains et les annulations décidées par la justice.

Après l'enquête publique, au cours de laquelle plusieurs réserves ont été émises, c'est donc une étape importante que viennent de franchir Ginkgo, le fond d'investissement spécialisé dans la dépollution et le promoteur Constructa dans ce dossier. *"Nous avons demandé à l'opérateur de répondre aux réserves du commissaire enquêteur. Ce qu'il a fait. Il y a dans les permis des prescriptions, mais c'est quasi systématique"*, résume Mathilde Chaboche, adjointe au maire chargée de l'urbanisme. Selon l'élue, il n'y aurait à présent plus aucun soucis *"juridiques, réglementaires ou relatifs au respect de l'environnement"*. Marsactu a plongé dans les cartons de ces permis et vous livre les enjeux qui subsistent.

Un bâtiment en moins mais le même nombre de logements

L'une des principales demandes du commissaire enquêteur concernait la suppression d'un bâtiment en lisière de massif. Les risques incendie, mais aussi son emplacement en zone de ruissèlement étaient notamment pointés. Après avoir défendu l'impossibilité de la suppression de ce bâtiment pour maintenir l'équilibre financier de l'opération, le porteur de projet a finalement cédé.



Le bâtiment G, supprimé des plans en réponse à une demande issue de l'enquête publique. En vert : logements. En jaune : résidence seniors. En rouge : résidence de tourisme. En mauve : équipement public. En bleu : commerces et services.

Le bâtiment G, qualifié *"d'excroissance paysagère"* par le commissaire, n'apparaît plus sur les plans. Cependant, cela ne fait quasiment pas baisser le nombre de logements. La surface de ce bâtiment étant récupérée dans *"les combles"* de l'usine réhabilitée, indique Mathilde Chaboche. Pas de quoi rassurer les riverains sur l'impact de l'apport de population. *"Nous attendons des garanties en termes de circulation et de préservation du noyau villageois, s'inquiète Rolland Dadena, président de l'association Santé littoral sud, qui suit le dossier depuis des années. Les présentations quasi publicitaires, ça ne nous intéresse pas. Le projet va doubler le nombre d'habitants de la Madrague."*

1,8 million d'euros pour l'espace public et le réseau d'eau

Sur cette question, le promoteur n'est pas le seul acteur visé. Les transports relèvent en effet de la compétence de la métropole. Également visée dans les réserves émises par le commissaire enquêteur, l'institution doit porter un *"projet urbain partenarial"*, sorte de convention signée avec l'opérateur. Ce *"PUP"* comporte trois chantiers : l'élargissement de l'avenue de la Madrague de Montredon, la création de la place publique Chevalier-Roze mais aussi des travaux sur le réseau d'assainissement des eaux usées ainsi que la création d'une nouvelle station de relevage.

Si c'est bien la métropole qui réalisera ces chantiers, le promoteur doit mettre au pot. Au total, le coût de la facture s'élève à 1,86 million d'euros. Ginkgo et Constructa en paieront 59 %, soit 1,09 million. Le reste de l'addition étant pour l'institution.

"Dégradation des transports" ?

Mais élargir la route suffira-t-il et qu'en est-il de la zone à trafic limitée, elle aussi évoquée par l'enquête publique ? *"La ZTL n'a pas été annoncée, tout va dans le sens d'une dégradation des transports"*, craint Rolland Dadena. Dans son rapport, le commissaire enquêteur flèche la Ville sur ce point. *"Sur la ZTL, nous attendons le lancement d'études"*, justifie de son côté Mathilde Chaboche. À la Madrague de Montredon, les embouteillages monstres font déjà partie du décor, surtout lorsque les beaux jours arrivent. La question de la restriction de la voiture dans ce secteur, portes des Calanques, est toujours en débat.

Dans son étude sur la circulation, l'opérateur minimise l'impact de son projet. Il l'évalue en effet à *"une charge supplémentaire modeste"* de seulement 6 %, soit entre 1320 et 1360 véhicules par jour, en fonction de la période. L'étude en question se base cependant sur le fait que 56 % des habitants soient dotés d'une voiture. Un pourcentage qui paraît relativement bas vu l'isolement du secteur.

Le vent et la poussière

Mais avant tout cela, c'est un autre enjeu que vont soulever les travaux. Lors des différentes phases de chantier - dont une consiste à dépolluer la zone - la question de la dispersion des poussières reste posée. La mairie de secteur émet à ce propos des réserves : il est pour elle nécessaire de *"limiter au maximum les émissions de poussières tout au long du chantier, sous le contrôle strict de l'État"*, écrit-elle dans son avis. Dans une étude complémentaire, là encore demandée par le commissaire enquêteur, le pétitionnaire tente de répondre à cela, en envisageant l'arrêt du chantier en fonction de la vitesse du vent. Celui-ci évalue ainsi deux scénarios : un arrêt à 20 km/h, et un à 50 km/h.

Pour le promoteur, afin de limiter les émissions de poussières, mieux vaut mener un chantier rapide que de le stopper en cas de vents forts.

S'il paraît logique que les émissions de poussières (en l'occurrence des particules fines), soient plus importantes par 50 km/h de vent que par 20, le porteur de projet démontre que le rapport coût/bénéfice reste à l'avantage d'une limitation souple. L'argument apporté étant qu'il devrait arrêter son chantier un tiers du temps sur la période prévue s'il choisissait de stopper son intervention à 20 km/h de vent. Un choix qui *"entraînerait nécessairement un allongement de la période de nuisance pour les riverains"* et *"un surcoût supérieur à 1 million d'euros"*. En face, le gain serait très limité : *"La dispersion depuis les sources dépend du vent et les vents forts sont favorables à une meilleure ventilation des poussières"*, note encore le cabinet de conseil du promoteur, dans une étrange argumentation.

Quoi qu'il en soit, le promoteur s'engage à confiner davantage - à l'aide de tentes notamment- les travaux, sans pour autant *"systématiser le dispositif"*. Là encore, les riverains ne se disent pas rassurés. *"On sait que les poussières s'envoleront s'il n'y a pas de confinement. Dedans, il y a du plomb, de l'arsenic... bref, des polluants qui sont dangereux pour la santé quelle que soit la dose"*, réagit le président de Santé littoral sud. La mairie de secteur, qui annonce une réunion de présentation du projet définitif le 8 février, a également programmé en mars les premières séances du "comité de vigilance sanitaire" sur le sujet.

De son côté, le parc des Calanques *"salue la dépollution de la friche"*. Mais l'établissement public, qui se bat pour la préservation de la nature, s'inquiète aussi des impacts du projet sur la faune - les chauves-souris notamment - et la flore, certaines espèces remarquables se trouvant sur le site contrairement à ce qu'indique le promoteur. Le parc dit surtout, *"regretter l'ajout de circulation et de stationnements"*, dans ce secteur où l'histoire prévoyait plutôt d'aller dans le sens inverse.