
**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION DE PROJET
PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC DU TUBE RETORTIER
SECTEUR MAS RETORTIER
COMMUNE D'ISTRES**



**Enquête publique N° E24000045/13
Du 1^{er} juillet 2024 au 31 juillet 2024
Commissaire enquêtrice : Denise VELEMIR
Edition du 22/08/2024**

Le présent rapport se compose de deux parties :

- ✚ Une première partie qui se rapporte au dossier d'enquête et relate le déroulement de l'enquête publique
- ✚ Une deuxième partie dans laquelle le commissaire-enquêteur donne un avis personnel et motivé sur le projet ainsi que ses conclusions.

PREMIERE PARTIE

SOMMAIRE

I. Contexte général de l'enquête publique 1.1. Préambule 1.2. Objectifs de l'enquête 1.3. Cadre juridique de l'enquête 1.4. Présentation du projet 1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique 1.6. Etapes de la Consultation/Information	p 3 -13
II. Organisation de l'enquête publique 2.1. Désignation de la commissaire enquêtrice 2.2. Arrêté de mise à l'enquête publique 2.3. Porteur du projet 2.4. Réunions-Visite des lieux 2.5. Publicité et information du public	p 13-17
III. Déroulement de l'enquête publique 3.1 Réception et accueil du public 3.2 Clôture de l'enquête et observations 3.3 Ambiance générale de l'enquête 3.4 Observations recueillies pendant l'enquête	p 17-18
IV. Procès-verbal de synthèse des observations du public /Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	p 19-21
V. Conclusions première partie	p 21-22
VI. Sommaire des annexes	p 23

I. CONTEXTE GENERAL DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 PREAMBULE

La présente enquête porte sur la demande d'autorisation formulée par l'EPAD Ouest Provence d'aménager dans le prolongement de la ZAC existante du Tubé Retortier sise sur la Commune d'Istres, un dernier secteur, dit du Mas Retortier.

Il s'agit d'aménager ce périmètre, via la création d'une voirie de desserte interne et de plusieurs lots à céder, pour une surface totale de lots cessibles de **41325 m²** environ. Ces lots étant à usage d'activités et d'artisanat.

1.2 OBJECTIFS DE L'ENQUETE

Cette enquête répond à plusieurs objectifs :

- d'une part, informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général du projet envisagé par l'EPAD Ouest Provence,
- d'autre part, prendre en compte les intérêts des tiers dans le processus de décision relatif au projet,
- enfin, parvenir à la déclaration de projet régie par l'article L.126-1 du Code de l'Environnement de manière à permettre à l'EPAD Ouest Provence de réaliser le projet.

1.3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique est encadrée par les dispositions du Code de l'Environnement et notamment par les articles suivants :

- L.123-1 à L123-2 : Champ d'application et objet de l'enquête publique,
- L123-3 à L123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique,
- R.123-1 et suivants : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

Sur la base des résultats de cette enquête publique, l'EPAD Ouest Provence, se prononcera de façon définitive sur le projet dans la cadre d'une délibération dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du Code de l'Environnement.

Cette prise de décision doit intervenir dans un délai maximum d'un an à partir de la clôture de l'enquête. En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne pourra être délivrée.

1.4 PRESENTATION DU PROJET

Le projet est localisé sur la commune d'Istres, en zone nord de la ZAC du Tubé Retortier.

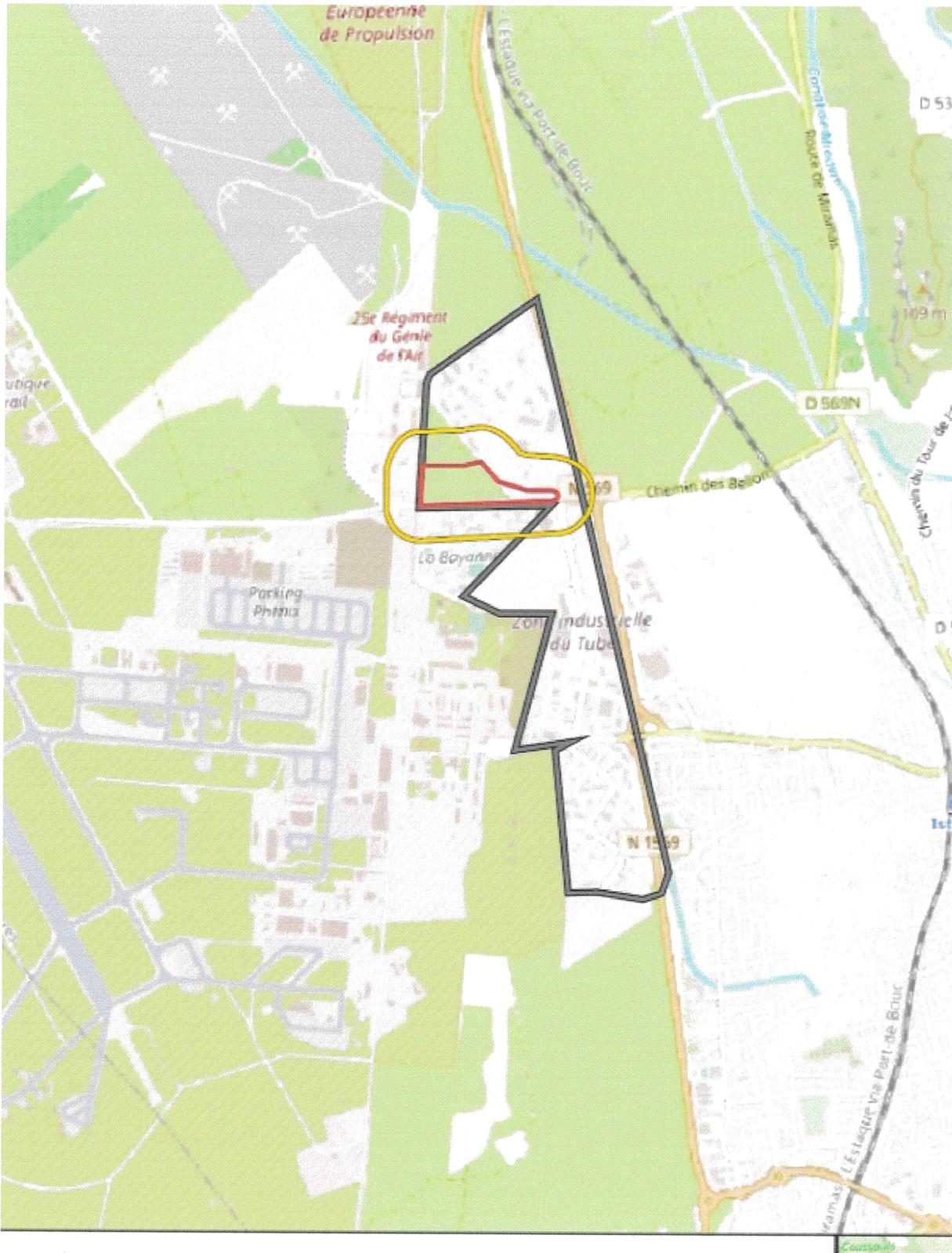
La commune d'Istres est située dans le département des Bouches du Rhône en région Provence Alpes Côte d'Azur et elle fait partie de la métropole Aix-Marseille-Provence. En 2018, elle comptait 43411 habitants.

La commune occupe un territoire contrasté à la fois bordé par le rivage nord-ouest de l'étang de Berre et la plaine de la Crau.

La ZAC du Tubé Retortier a été créée par arrêté préfectoral du préfet des Bouches du Rhône en 1974 à l'initiative de l'Etablissement Public d'Aménagement des Rives de l'Etang de Berre.

La couverture de la ZAC a atteint aujourd'hui 95 % de sa capacité.

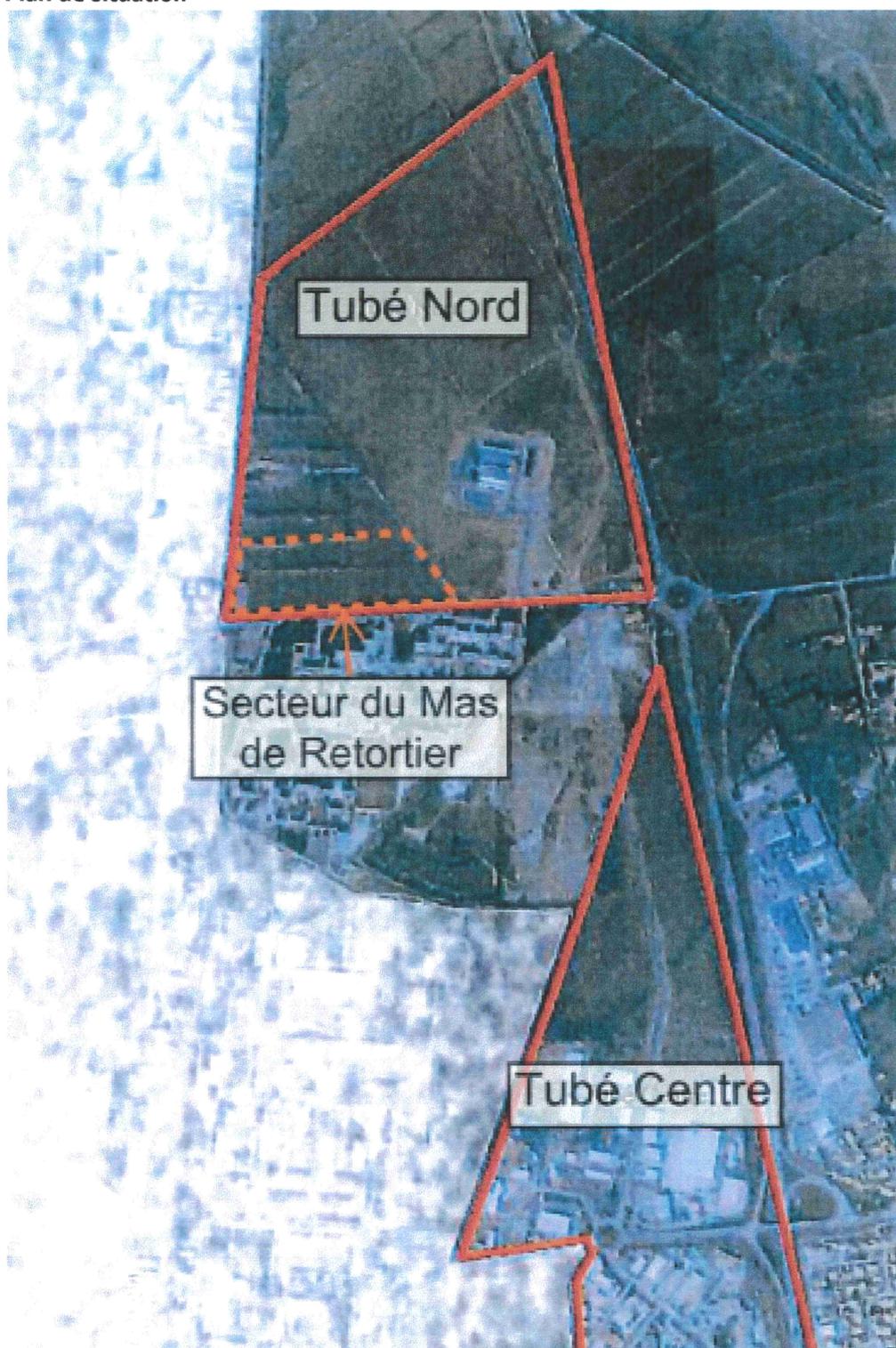
Dès la création de la ZAC en 1974, suite à l'arrêté préfectoral, le périmètre intégrait déjà le secteur du Mas de Retortier, objet de la présente enquête.



Cette ZAC se décompose en trois unités entre la RN 569 à l'Est, et la base aérienne « BA12 » à l'ouest, soit du Nord au Sud :

- Tubé Nord, entre la voie ferrée désaffectée de la base aérienne, et le chemin des Bellons,
- Tubé Centre, entre le chemin des Bellons et l'avenue Guynemer,
- Tubé Sud, au sud de l'avenue Guynemer.

Plan de situation



Le projet d'aménagement de la ZAC du Tubé Retortier, dit secteur du Mas Retortier est localisé en limite nord du territoire communal, au voisinage de la RN 569, entre le secteur urbanisé d'Istres et la base aérienne militaire.

C'est un territoire à fort enjeux où coexistent des espaces naturels de qualité, des installations industrielles importantes et de multiples projets portés par la Métropole. Le secteur est couvert par le schéma de cohérence territoriale Scot Ouest Etang de Berre et par le Plan Local d'urbanisme d'Istres, actuellement en cours de révision. Il est également encadré par la Loi Littoral. Le projet s'inscrit dans une dynamique économique.

L'EPAD Ouest Provence, en sa qualité d'Etablissement Public d'Aménagement, a pour ambition de poursuivre l'aménagement de la ZAC du Tubé, notamment par la création de plusieurs lots destinés à de l'activité artisanale, commerciale, tertiaire, et industrielle, dans la continuité et en parallèle des grands projets prévus aux environs, tels que le Bus à Haut Niveau de Service, le développement de la Base Aérienne 125, la requalification de la Cité de la Bayanne.

La superficie globale du projet est de 5,18 ha.

La création d'un parc d'activités y est prévue, et comprend notamment :

- 16 lots cessibles, dédiés à de l'activité tertiaire, artisanale ou commerciale pour une surface de plancher de 41325 m²,
- des espaces publics sur une surface de 11540 m², dont une voirie de desserte interne à partir du réseau routier existant (RN 569 et chemin des Bellons),
- l'amélioration de la desserte en transport en commun,
- des aménagements paysagers (conservation des filioles et de haies brise-vent),
- un dispositif de gestion des eaux pluviales.

Dans le descriptif du Résumé Non Technique de l'étude d'impact, l'EPAD Ouest Provence tente à prouver que le projet est compatible avec les contraintes soulevées par les documents d'urbanisme, tels que :

- la loi Littoral,
- la directive territoriale d'aménagement,
- le schéma de cohérence territoriale,
- le plan local d'urbanisme,
- le plan de prévention des risques.

et est en adéquation avec les orientations définies par les grands schémas directeurs comme :

- le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires,
- le schéma régional climat-air- énergie PACA,
- le plan régional de prévention et de gestion des déchets en PACA,
- le schéma départemental des carrières,
- la directive cadre de l'eau,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux,
- le plan de gestion des risques inondation et territoire a risques important d'inondation.

En résumé, l'aménagement du site a été pensé pour optimiser la densité des constructions tout en gardant une forte imprégnation paysagère et végétale, afin de limiter l'artificialisation des sols.

Les points phares du projet portent sur l'aménagement des voiries, l'aspect paysager du site, le respect des zones humides et la gestion des eaux pluviales.

✚ Les voiries

Une voirie interne au Mas du Retortier, raccordée sur le chemin des Bellons et sur la rue Georges Férigoule, permet de desservir la majorité des lots. Aucun accès ne sera aménagé depuis le chemin des Bellons, en raison de sa prochaine requalification et l'intégration du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), des impasses desservent les lots C, D, K, G, H, I, JQS et R, les lots R et JQS possèdent des accès depuis la rue Georges Férigoule.

Le projet d'aménagement est en effet constitué d'une voie principale en L permettant de relier le chemin des Bellons et la rue Georges Férigoule. Cette voie desservira une majorité des parcelles de l'aménagement. Deux impasses depuis la voirie principale permettront de desservir les parcelles situées en fond de terrain côté Nord. Des accès directs depuis la rue Georges Férigoule permettront d'accéder à 2 lots en limite Est et à la voirie principale de la zone.

Enfin, le chemin existant entre le chemin des Bellons et la voirie de desserte de la ZAC est conservé et son accès sera limité aux propriétaires du Mas du Retortier. Deux bornes escamotables automatiques avec dispositif de contrôle d'accès sont prévues de part et d'autre du chemin.

Le chemin sera traité en GNT compactée.

Un portail d'accès au Mas du Retortier sera implanté en limite de propriété, ainsi que l'aménagement de la voirie comprenant une aire de stationnement devant le portail.



📍 L'aspect paysager

Les aménagements paysagers de la zone visent à conserver et à renforcer le patrimoine paysager du site avec la conservation de haies existantes au centre et au sud du projet, la densification des haies existantes, la création de nouvelles haies et la conservation du patrimoine paysager du site avec les filioles d'irrigation.

L'aménageur a recherché une conception vertueuse de la ZAC, en intégrant le projet dans le paysage historique du site. Il a souhaité conservé les haies existantes (au Nord, au Centre et au Sud), densifier les haies existantes, créer de nouvelles haies et conserver les filioles d'irrigation. Une attention particulière a été portée à l'entretien de ces filioles. Il a aussi conservé la majorité des trames vertes existantes afin de constituer un « poumon vert » et de servir d'habitat à la faune.

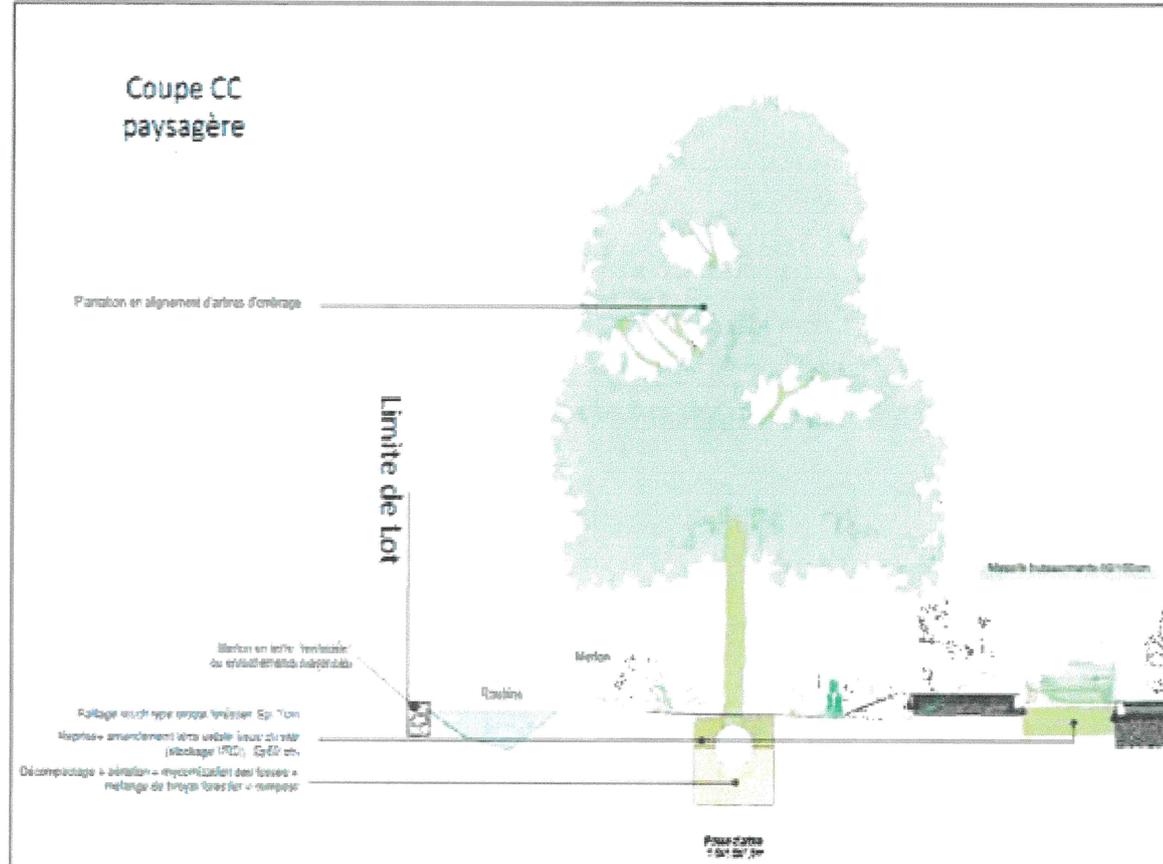
Projet de plantations – Espace Public



Plan projet plantation arbres au sein des espaces publics, et palette végétale

- 1 Conservation et densification haie Nord
- 2 Prolongation haie Nord
- 3 Conservation et densification haie centrale
- 4 Conservation haie Sud
- 5 Création nouvelle haie

Coupe paysagère



Les preneurs de lots devront se conformer aux prescriptions paysagères définies dans le cahier des charges. Ils devront aussi pour la construction de leurs locaux satisfaire aux règles d'urbanisme en vigueur selon le PLU en cours.

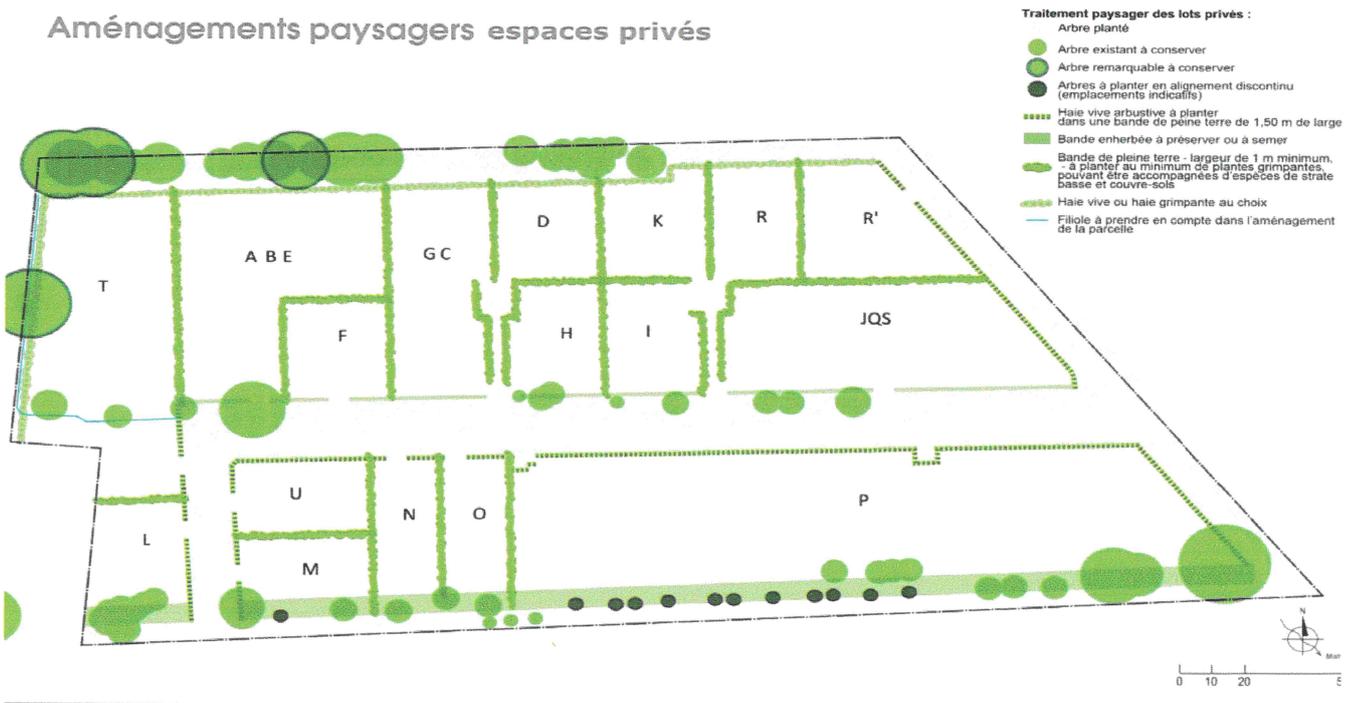
Projet découpage du Mas du Retortier en 16 lots.

Ce projet est susceptible d'évoluer.



Traitement paysagers des lots.

Aménagements paysagers espaces privés



Plan des aménagements paysagers au sein des espaces privés

la gestion des zones humides et des eaux pluviales

Le projet respecte le bon fonctionnement des milieux et la continuité des milieux aquatiques existants. Des mesures de la séquence « Eviter – Réduire – Compenser » ont été proposées pour limiter au maximum l'impact sur le milieu humide.

Une veille spécifique est apportée à la gestion de l'eau, au développement durable. Ainsi, suite aux discussions avec le SYMCRAU (Syndicat mixte de la gestion des nappes de la Crau), il a été convenu que seules les activités n'ayant aucune incidence sur l'état chimique de la nappe seraient autorisées. De ce fait, les activités suivantes sont envisagées :

- Brasserie de Sulauze,
- Fabrique de bijoux d'alpaga
- Locaux promoteurs et immobiliers,
- Ferronniers,
- Vente de professionnel à professionnel,
- Centre de formation sécurité incendie.

L'objectif du projet est d'infiltrer le maximum de volume d'eaux pluviales à la parcelle.

Cependant, la ZAC se situe sur le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de la base aérienne 125, ce qui interdit l'infiltration des eaux de voiries. En accord avec la DDTM, les eaux de voiries seront donc renvoyées dans le bassin de rétention étanche de la ZAC existant.

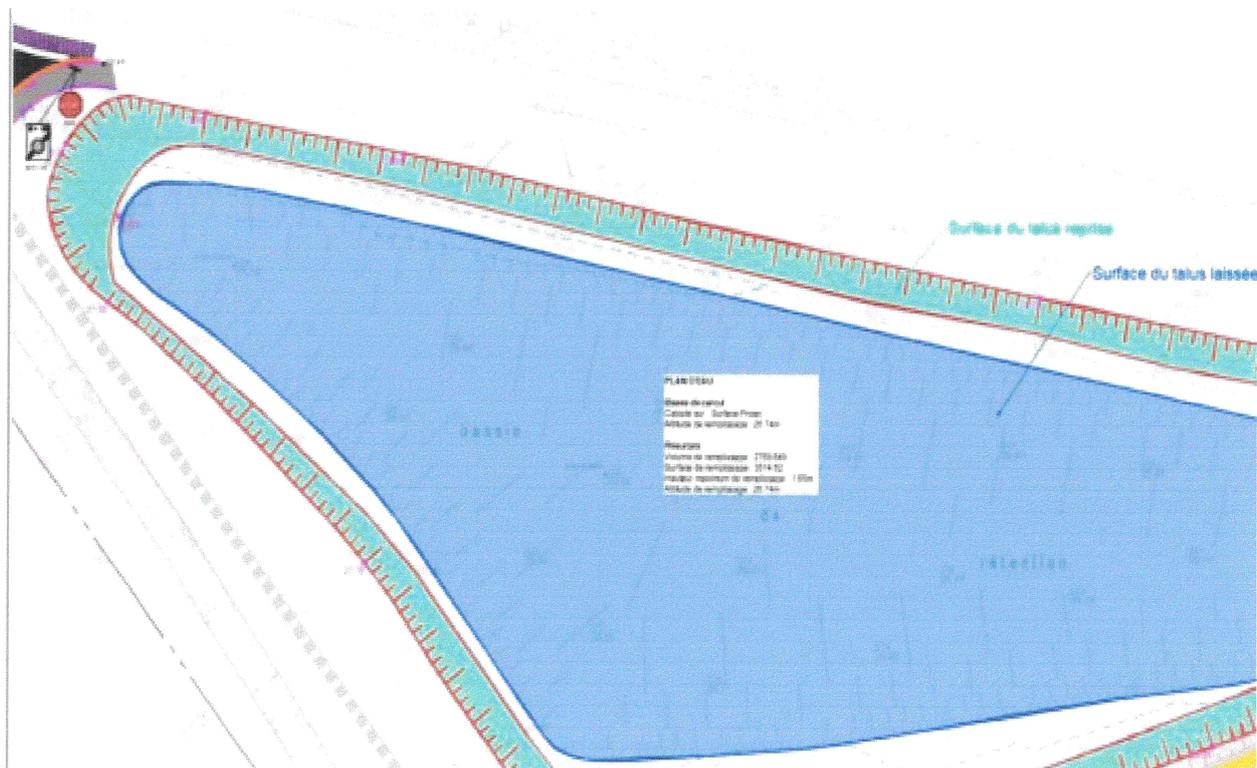
Néanmoins, le projet comporte de nombreux espaces paysagers permettant l'infiltration naturelle des eaux de pluie au droit de leur point de chute.

Une réflexion a été réalisée lors de la conception de ce projet afin de préserver la majorité des haies présentes historiquement sur le site ainsi que leurs filioles d'irrigation. L'une de ces haies sera d'ailleurs classée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville d'Istres pour la qualité de ses arbres, sujets d'exception, et l'importance environnementale et écologique de ce cordon boisé.

Cette haie sera même prolongée et renforcée dans le cadre du projet d'aménagement, tout comme la filiole d'irrigation. A ces haies s'ajoutent également de nombreux espaces verts qui ponctueront l'ensemble du projet d'aménagement afin d'assurer un maximum d'infiltration d'eau de pluie.

De plus, les eaux de toiture des lots L, M, N, O et P devront être collectées et déversées directement vers la bande d'espaces verts existants au Sud afin de conserver le caractère humide de cette zone.

Le bassin actuel de rétention sera réaménagé : d'une capacité actuelle de 2300 m³, il passera à une capacité de 2759 m³ après remodelage.



1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Un dossier, version papier, était à disposition du public dans les locaux de l'EPAD Ouest Provence. Une version numérisée, était consultable et téléchargeable par Internet, via le Registre Numérique. L'EPAD Ouest Provence a confié la préparation du dossier à un bureau d'études « PPF Ingénierie ». Outre le registre d'enquête, le dossier mis à disposition du public comportait les pièces suivantes :

- 1) La notice de présentation,
- 2) Le dossier d'évaluation environnementale :
 - a) Etude d'impact
 - b) Résumé non technique de l'étude d'impact
 - c) Evaluation des incidences NATURA 2000
 - d) Décision prise après examen au cas par cas
 - e) Avis de l'autorité environnementale
 - f) Mémoire en réponse à l'autorité environnementale
- 3) Le bilan de la procédure de concertation publique
- 4) Les avis obligatoires émis sur le projet
- 5) La publicité et l'affichage :
 - a) Arrêté d'ouverture d'enquête
 - b) Avis de publication dans la presse
 - c) Certificats d'affichage

La commissaire-enquêtrice a jugé que le dossier d'enquête était certes conséquent, mais conforme aux prescriptions de l'article R.123-8 du Code l'Environnement.

Le dossier dans sa présentation et son contenu, était suffisamment clair et détaillé pour permettre au public, une bonne compréhension du projet et de ses enjeux environnementaux.

1.6 LES ETAPES DE LA CONSULTATION/INFORMATION

a) Procédure de concertation

Le processus de consultation est relativement ancien. Il a été lancé en 2004. Le bilan de la consultation a été approuvé par délibéré le 11 mai 2007 par le Comité du S.A.N Ouest Provence (Syndicat d'Agglomération Nouvelle), en charge de la poursuite de la réalisation de la ZAC.

b) Les Avis Obligatoires

✚ Avis de la MRAe

En application des articles R.122-1 et R122-7 du Code de l'environnement, la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, c'est à dire la DREAL a été saisie sur ce projet pour avis. Le dossier présenté à cette autorité incluait :

- Une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences NATURA 2000,
- Un dossier de demande d'autorisation.

La MRAe a rendu le 25 avril 2024 son avis avec plusieurs recommandations importantes concernant l'étude d'impact.

La MRAe a identifié un certain nombre d'enjeux environnementaux, tels que :

- la consommation des terrains agricoles irrigués, actuellement exploités en foin de Crau AOP,
- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, des sites Natura 2000,
- la qualité et la structure paysagère,
- la préservation de la ressource en eau,
- la limitation des altérations potentielles du cadre de vie et de la santé humaine,
- l'atténuation des effets du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation du territoire.

pour lesquels, elle a dans son mémoire de **18 pages**, émis entre autres, les recommandations suivantes :

- 1) prendre en compte, au titre du périmètre de projet, la totalité des espaces restant à aménager en partie nord de la ZAC du Tubé Retortier,
- 2) analyser de façon plus détaillée les incidences du projet sur les continuités écologiques du secteur de projet, afin d'assurer, à l'aide de mesures appropriées, le maintien ou le renforcement de tous les corridors écologiques potentiellement affectés, y compris la trame noire,
- 3) examiner d'autres scénarios d'aménagement à l'échelle communale ou intercommunale,
- 4) réévaluer les enjeux sur la faune, la flore et les habitats présents sur la zone d'étude,
- 5) cartographier précisément l'ensemble du réseau de continuités écologiques présentes sur le site de projet, en explicitant leurs fonctionnalités,
- 6) évaluer précisément l'impact brut du projet sur chacune des espèces à enjeux et leurs habitats identifiés dans l'analyse de l'état initial, et sur la fonctionnalité écologique,
- 7) consolider le dispositif d'évitement et de réduction d'impact pour l'ensemble des habitats et espèces à enjeu présents sur le périmètre de projet, notamment pour les oiseaux,
- 8) approfondir les mesures de compensation au titre des zones humides, et de justifier l'absence de mesure prévue pour compenser la consommation des surfaces cultivées en foin de Crau,
- 9) analyser de façon plus détaillée les incidences du projet sur les continuités écologiques du secteur de projet, afin d'assurer, à l'aide de mesures appropriées, le maintien ou le renforcement de tous les corridors écologiques potentiellement affectés, y compris la trame noire,
- 10) compléter le diagnostic concernant les oiseaux et les continuités écologiques puis sur cette base, de ré-évaluer les impacts du projet sur Natura 2000,
- 11) justifier de la cohérence du projet avec la disponibilité de la ressource en eau potable de la commune dans un contexte de changement climatique,
- 12) préciser l'analyse des incidences potentielles des constructions prévues par le projet sur la qualité des eaux et sur le fonctionnement hydrodynamique de la nappe de Crau (notamment en ce qui concerne les éventuels rabattements nécessaires au Avis du 25 avril 2024 sur le projet d'aménagement de la ZAC du Tubé Retortier – secteur du Mas Retortier sur la commune d'Istres (13) Page 15/19 PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR projet) de façon à renforcer les mesures de réduction des impacts nécessaires à la protection de la ZSE. Elle recommande également d'encadrer de façon stricte les aménagements et activités qui font courir des risques sur la ressource,
- 13) de compléter le dossier en donnant suite à l'ensemble des observations des services compétents s'appliquant au projet en ce qui concerne la protection des captages AEP, et de préciser les mesures, réglementaires et non réglementaires, qui seront mises en œuvre pour les prendre en compte, en phase chantier et en exploitation,
- 14) préciser la cohérence du projet avec la capacité de traitement de la station d'épuration d'Istres Rassuen,
- 15) préciser le calendrier de réalisation du futur échangeur des Bellons,
- 16) préciser les niveaux de bruit en situation actuelle à l'aide de données quantitatives appropriées,

- 17) préciser, sur la base des niveaux de trafic attendus, l'analyse des incidences du projet sur l'ambiance sonore dans le cadre d'une approche globale prenant en compte les effets subis et générés par la ZAC et de proposer, le cas échéant, les mesures adaptées,
- 18) présenter un bilan carbone global prenant en compte les émissions de GES liées à toutes les émissions générées directement ou indirectement par le projet et identifier des mesures permettant de les limiter, notamment pour les futurs occupants de la ZAC.

Les points abordés par la MRAe ont donné lieu à un mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage. Dans ce document, l'EPAD Ouest Provence s'est employé à traiter l'ensemble des points soulevés.

Avis des collectivités concernées

Par courrier du 15 février 2024, l'EPAD Ouest Provence a requis l'avis des collectivités directement concernées par le projet, à savoir :

- la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- la ville d'Istres,
- le SYMCRAU.

Seule, la mairie d'Istres a transmis un courrier de réponse dans le délai réglementaire de deux mois. Elle a émis un avis favorable en mettant en exergue l'intérêt majeur du projet pour la ville.

Les deux autres collectivités n'ont pas répondu dans le délai imparti ; par conséquent, leur avis est réputé favorable.

L'EPAD Ouest Provence a également porté ce projet à la connaissance du Ministère des Armées qui au moment du démarrage de l'enquête ne s'était toujours pas manifesté.

Compte tenu de la proximité du projet avec la base et des risques inhérents à la présence des pipelines souterrains, la commissaire enquêtrice a demandé à l'EPAD de solliciter à nouveau le Ministère des Armées.

II. ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N° E24000045/13, du 29 mai 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné en qualité de commissaire enquêtrice Madame Denise VELEMIR, inscrite sur la liste départementale des commissaires enquêteurs (Cf. annexe 1).

2.2 ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté N° 01/24 du 11 juin 2024, Madame la Directrice de l'EPAD Ouest Provence a acté l'ouverture d'une enquête publique relative au projet d'aménagement du dernier secteur, dit du Mas Retortier, de la ZAC du Tubé Retortier à Istres, au regard du Code de l'environnement et notamment des articles suivants. Les modalités d'organisation et les lieux des permanences sont eux aussi définis dans cet arrêté (cf. annexe 2).

2.3 PORTEUR DE PROJET

Le projet est porté par l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement « EPAD Ouest Provence », dont le siège se situe Parc de Trigance II, Allée de la Passe-Pierre à Istres (13800).

L'EPAD Ouest Provence est une régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière, à caractère industriel et commercial (EPIC).

Cet établissement a été créé par le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) Ouest en janvier 2002 et il est rattaché à la Métropole Aix-Marseille-Provence, garante « in fine » des engagements de l'EPAD.

L'EPAD est administré par un Conseil d'Administration et une Directrice.

2.4 REUNIONS - VISITE DES LIEUX

a) Echanges avec les services de l'EPAD Ouest Provence

A partir de la nomination de la commissaire enquêtrice, des échanges se sont instaurés entre la commissaire enquêtrice et l'EPAD Ouest Provence, et plus particulièrement avec Madame Stéphanie SCOTTO DI RAFFAELE, en charge d'études foncières au sein du Pôle Administration Générale et Réglementaire de cet organisme.

Dans un premiers temps, la commissaire enquêtrice a pris connaissance de la note de présentation du projet transmise par le Tribunal. Dans un second temps, elle a échangé avec le maître d'ouvrage sur la planification de l'enquête et le projet d'avis d'enquête publique.

b) Réunions d'information et d'échanges

Une visio conférence a été initiée par le maître d'ouvrage en date du 18 juin 2024 afin de présenter le projet à la commissaire enquêtrice et au commissaire enquêteur suppléant (Monsieur PROFIZZI Jean-Pierre).

Cet organisme était représenté par :

- Madame MOLINA Claudie, Directrice,
- Madame SCOTTO DI RAFFAELE Stéphanie, Chargée d'études foncières.

Le bureau d'études en charge de la préparation du dossier était présent en la personne de Madame GRAILLE Géraldine.

Cette séance, était animée par Madame MOLINA qui a rappelé l'historique de la ZAC, les contours du projet et sa finalité.

c) Visite des lieux

Le 7 juillet 2024, la commissaire enquêtrice a visité le site en compagnie de Madame SCOTTO DI RAFFAELE. Cette visite lui a permis non seulement de découvrir la ZAC dans son intégralité, mais de mieux cerner les particularités (haies, filioles) du périmètre du projet, situé en bout de zone et en limite de la base militaire d'Istres.

2.5 PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

Conformément aux articles L123-10, R123-9 et R123-11 du code de l'environnement et selon les instructions de l'article 4 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'information du public a été assurée comme suit:

a) Par voie d'affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché du 1^{ER} juillet 2024 jusqu'au dernier jour de l'enquête, le 31 juillet 2024, dans l'accueil de la Mairie d'Istres, dans l'accueil de l'EPAD Ouest Provence (Tigance2), ainsi que sur des panneaux dans la ZAC.

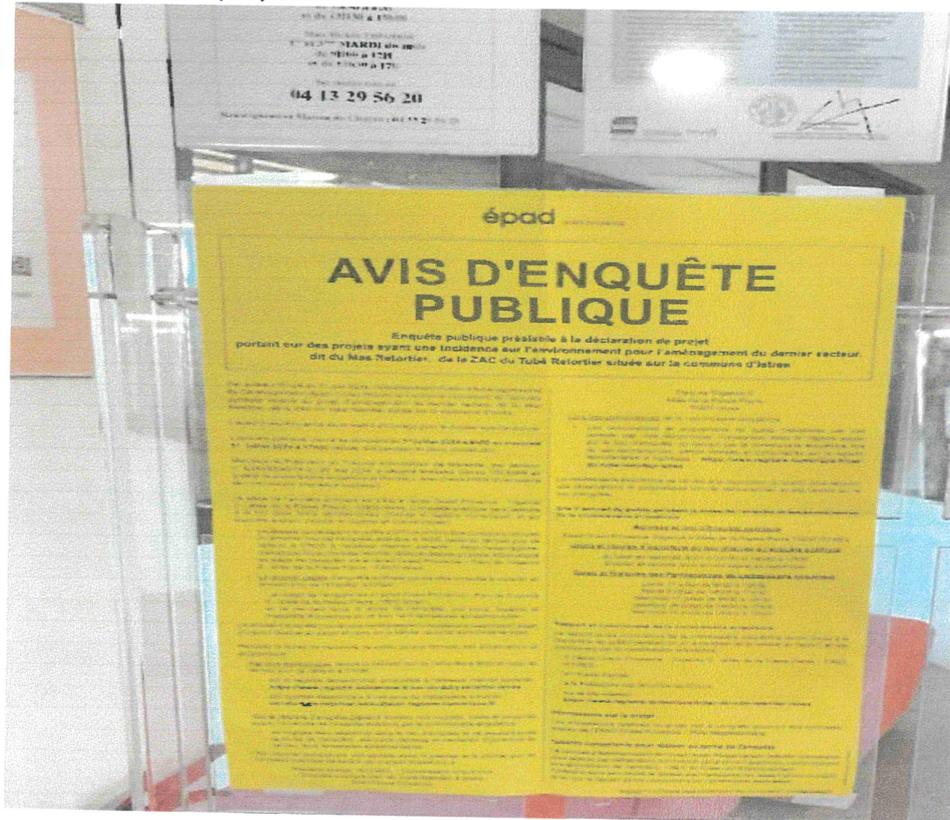
Cet affichage a été confirmé par le certificat délivré par la Mairie d'Istres en date du 1^{er} août 2024 (cf. annexe 9) ainsi que par les trois constats d'huissier réalisés les 14 juin 2024, 1^{er} juillet 2024 et 31 juillet 2024 sur les différents lieux (siège EPAD, mairie d'Istres, ZAC).

Affichage ZAC devant bâtiment en face route de notre Dame de la Crau (14/06/2024).



La commissaire enquêtrice a aussi procédé à un contrôle effectif de l'affichage sur la ZAC lors sa visite des lieux et également sur le lieu de l'enquête à chacune de ses permanences.

Mairie d'Istres 01/07/2024



Epad Ouest Provence 31/07/2024



b) Par voie de Presse

Des publications ont eu lieu, les 14 juin 2024 et 5 juillet 2024, dans la revue Nouvelles Publication (N° 10317 et N° 10320) et le Journal Quotidien Régional la Marseillaise. Les copies des publications presse sont annexées au présent rapport (cf. annexes 4 à 7).

c) Par voie dématérialisée

L'avis d'enquête a été également publié sur le site internet de la Mairie d' Istres (cf. annexe 8).

De plus, le public pouvait avoir connaissance de l'intégralité du dossier et formuler ses observations via le registre dématérialisé.

La commissaire enquêtrice a procédé à un suivi quotidien de ce registre.

III. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 RECEPTION ET ACCUEIL DU PUBLIC

Le siège de l'EPAD Ouest Provence, situé Parc de Trigance II, Allée de la Passe-Pierre à Istres, a été retenu comme siège de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 1^{er} juillet 2024 au 31 juillet 2024, soit pendant 31 jours consécutifs, selon les modalités définies par l'arrêté du 11 juin 2024.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public, aux jours et heures convenus, à savoir :

- Lundi 1^{er} juillet 2024, de 9 h à 12 h 30,
- Mardi 9 juillet 2024, de 14 h à 17 h 30,
- Mercredi 17 juillet 2024, de 9 h à 12 h 30,
- Vendredi 26 juillet 2024, de 14 h à 17 h 30,
- Mercredi 31 juillet 2024, de 9 h à 12 h 30,

Durant la période de l'enquête, l'ensemble des éléments du dossier sur support papier était consultable sur le site de l'enquête. Un ordinateur était disponible pour le visionnage du Registre Numérique.

A chacune des cinq permanences, la commissaire enquêtrice a vérifié le dossier.

Au-delà des permanences de la commissaire enquêtrice et des heures d'ouverture de l'EPAD, le public pouvait participer à cette enquête en adressant ses observations :

- par voie postale, en adressant un courrier à la commissaire enquêtrice,
- par mode électronique, sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié à l'enquête publique, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/zac-du-tube-retortier-istres>,
- par courriel à l'adresse de messagerie suivante : zac-du-tube-retortier-istres@mal.registre-numerique.fr

3.2 CLOTURE DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS

Pendant la durée de l'enquête, le dossier ainsi que le registre ont bien été tenus à la disposition du public aux jours et heures convenus, sur le site défini de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête publique, soit le mercredi 31 juillet 2024, à 17 h 30, la commissaire enquêtrice a procédé à la clôture de l'enquête.

Le registre dématérialisé a été automatiquement clos au même moment. Pendant la période de l'enquête, aucun visiteur ne s'est manifesté. Par contre, force est de constater que le registre numérique a été convenablement consulté et téléchargé, mais seules 6 contributions y ont été portées.

3.3 AMBIANCE GENERALE DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions matérielles. Le bureau mis à la disposition de la commissaire enquêtrice était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Toutes les conditions matérielles étaient réunies pour une consultation satisfaisante du dossier. L'EPAD Ouest Provence, en la personne de Madame SCOTTO DI RAFFAELLE a été des plus réactives aux sollicitations de la commissaire enquêtrice (note accès locaux, connections internet, photocopies, informations).

3.4 LES OBSERVATIONS RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête publique se caractérise par une absence de questionnement et d'observations par le public.

1. Registre papier et courriers

Aucune personne ne s'est manifestée lors des permanences de la commissaire enquêtrice, ni lors des heures d'ouverture au public. L'enquête n'a donné lieu à aucune observation sur le registre papier.

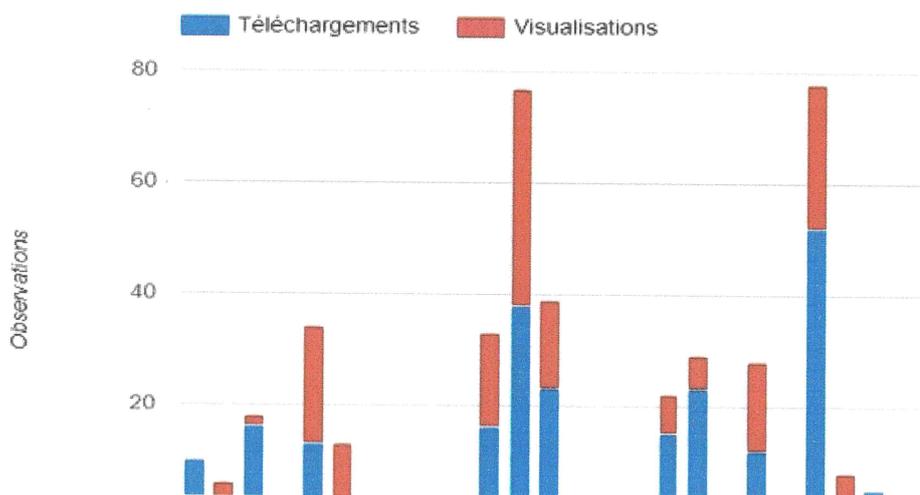
2. Registre dématérialisé et emails

Le support numérique a visiblement suscité un peu plus d'intérêt. L'ensemble des documents du dossier ont été visualisés. Toutefois, on observe un intérêt un peu plus marqué pour le mémoire en réponse au dossier d'Evaluation environnementale. Ont été enregistrés :

- 55 visites,
- 84 visiteurs,
- 175 visualisations de documents,
- 277 téléchargements de documents,
- 6 contributions (dont 1 mail).

Statistiques de visualisation et de téléchargements des documents :

175 visualisations et 277 téléchargements pendant la période de l'enquête.



⚡ Observations de la Société TRAPIL

La Société TRAPIL a attiré l'attention de la commissaire enquêtrice sur le fait que le projet se trouve à côté de l'oléoduc de la Défense Commune Haute Pression Fos-Itres. Elle a mentionné aussi les risques technologiques afférents aux structures pétrolères. Elle a fait état des ERP (établissements recevant du public), elle a pointé la surveillance et l'entretien des hydrocarbures, et a insisté sur les zones à effet de serre ainsi que sur les lignes électriques.

L'EPAD Ouest Provence s'est engagée à prendre en considération l'ensemble des éléments communiqués par la Société TRAPIL.

Dans son courrier du 24/08/2024 (cf. annexe 13), elle mentionne que « les futures lignes HTA créées, seront enterrées et seront situées à plus de 10 mètres de la canalisation ».

Elle précise que toutes les informations seront transmises à l'entreprise en charge des travaux d'espaces publics, mais aussi aux preneurs de lots.

L'EPAD Ouest Provence a déjà procédé en date du 21 mars 2024, au piquetage et à la détection de la canalisation afin de prendre en compte la servitude. Elle précise que les lots T et L sont distants de 10 mètres de cette servitude publique.

Les précisions apportées par le maître d'ouvrage n'appellent pas de commentaires particuliers de la commissaire enquêtrice.

⚡ Questions de la C.E

Dans sa synthèse, la CE a souhaité une réponse plus claire concernant le dispositif d'évitement et de réduction d'impact pour l'ensemble des habitats et espèces à enjeu présents sur le périmètre du projet, notamment pour les oiseaux et a exprimé un besoin de précisions sur quelques thématiques du dossier :

1) Les mesures compensatoires envisagées au regard des zones humides et des surfaces cultivées en foin de Crau

Dans sa réponse, le MOA (maître d'ouvrage) renvoie à sa réponse à l'avis de la MRAe. Les mesures sont les suivantes :

- C2 : création d'une zone humide via la mise en eau de la filiole,
- C3 : création d'un système de mares.

Pour les surfaces cultivées en foin de Crau, la mesure C4 prévoit la restauration des terres agricoles inutilisées en habitat d'intérêt communautaire « Prairie de fauche mésophile de la plaine de Crau à Fromental à Salsifis d'Orient ».

Les caractéristiques techniques sont détaillées dans la synthèse.

2) Le devenir des exploitations agricoles et celle du mas Retortier

Le MOA a précisé qu'aucune exploitation agricole n'est actuellement implantée sur le site du projet et que le projet ne remet pas en cause directement une exploitation agricole, seuls des terrains à vocation artisanale sont implantés à proximité.

3) Les engagements des futurs constructeurs de lots. Les contrôles ?

Le MOA a répondu que les mesures d'évitement et de réduction présentées dans l'étude d'impact pour le maintien et l'amélioration des haies et des écoulements d'eau seront imposées aux preneurs de lots via le cahier des charges de cession.

L'installation d'une borne de recharge électrique sera fortement conseillée.

4) Les zones d'effet des phénomènes dangereux

Réponse MOA :

- interdiction d'établissements recevant du public pour les lots T, ABE, F, L, U, M,
- tous les lots sont situés à plus de 10 mètres de la servitude d'utilité publique.

5) Le bruit et les émissions de gaz à effet de serre

Le MOA a répondu que les entreprises qui s'installeront dans la ZAC ne sont pas encore connues et la qualification de leurs émissions sonores ne peut pas être réalisée.

Toutefois, les bâtiments disposeront d'une isolation acoustique via l'application de la norme RE2020.

Les trafics induits par la ZAC sont de l'ordre de 930 véhicules légers et 64 poids lourds en trafic moyen journalier ouvré, soit 10% du trafic actuel sur le chemin des Bellons et une hausse de l'ambiance sonore de 0.5 décibels, non significative.

Les augmentations d'ambiance sonore seront liées à la création de l'échangeur mais elles seront gérées par la Métropole et le maître d'ouvrage en charge de cette réalisation.

S'agissant des émissions de gaz à effet de serre, il est difficile de limiter les émissions en phase d'exploitation. Le MOA renvoie au cahier des charges à destination des preneurs de lots qui les incite à mettre en œuvre une des 3 orientations en termes d'énergie renouvelable (solaire photovoltaïque, aérotherme et production d'eau chaude sanitaire).

Pour la phase chantier, le réemploi des matériaux sera demandé afin de limiter le va et vient des camions.

6) Le calendrier opérationnel

Le MOA a indiqué que le Conseil d'administration de l'EPAD Ouest Provence sera amené à délibérer en octobre prochain, sur la déclaration de projet. Cet acte clôturera la phase en cours.

Au regard des impacts du projet pour le milieu aquatique et la ressource en eau, et concernant la rubrique « assèchement de zones humides ou marais », le maître d'ouvrage a déposé auprès de l'autorité compétente (Préfecture), un dossier complet de déclaration « IOTA » pour lequel un récépissé de dépôt lui a été délivré le 31 juillet 2024 (cf. annexe 14).

Le MOA a décliné le calendrier des opérations futures :

- consultation des entreprises, dernier trimestre 2024,
- démarrage des travaux, second trimestre 2025.

La commissaire enquêtrice prend acte de l'ensemble de ces réponses.

V. CONCLUSIONS PREMIERE PARTIE

L'enquête portant sur le projet d'achèvement de la zone d'aménagement concertée du Tubé Retrier à Istres et plus précisément sur l'achèvement du secteur du Mas de Retrier a été conduite de façon à satisfaire à la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Le projet repose sur une analyse complète des risques environnementaux.

IV. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES MAITRE D'OUVRAGE

4.1 LE PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE

Les contributions recensées sur le Registre Numérique émanent principalement de chefs d'entreprise, de la Mairie d'Istres, du Ministère des Armées et de la Société TRAPIL.

La Mairie d'Istres et les entreprises signataires soutiennent fortement le projet.

Le Ministère des Armées et la Société TRAPIL, bien que tous deux favorables au projet, ont communiqué un certain nombre de remarques et consignes.

La commissaire enquêtrice a établi un procès-verbal de synthèse (cf. annexe 10) qu'elle a envoyé en date du 2 août 2024 à la Directrice de l'EPAD Ouest Provence.

4.2 LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

Dans les délais prescrits, le 14 août 2024, l'EPAD Ouest Provence a transmis à la commissaire enquêtrice son mémoire en réponse (cf. annexe 11).

Dans ce document, le MAO (maître d'ouvrage) répond à l'ensemble des observations portées par le Ministère des Armées, la Société TRAPIL et aux questions complémentaires de la commissaire enquêtrice.

Les éléments clés des réponses apportées figurent, ci-après :

Observations du Ministère des Armées

Le Ministère des Armées avait notamment exprimé trois demandes :

- que les effets thermiques et de surpression soient pris en compte lors de la construction des bâtiments,
- que certaines parcelles nommément désignées ne soient pas classées ERP,
- que l'avis d'un géologue agréé soit requis pour les parcelles sises dans le périmètre du château d'eau de la BA125.

Pour ce qui est des deux premières requêtes, il convient de se reporter au courrier de réponse que l'EPAD a transmis le 9 août 2024 au Ministère des armées (cf. annexe 12). En ce qui concerne la dernière demande, le MAO précise :

- que l'avis d'un géologue a déjà été requis lors de la conception du dossier,
- qu'un cahier des charges sera imposé à l'entreprise en charge des aménagements publics,
- qu'un cahier des charges sera communiqué aux preneurs de lots

et justifie sa réponse sur la consultation d'un géologue par l'étude réalisée en amont du projet, en décembre 2021, par un hydrogéologue agréé, Monsieur Bertrand HEURFIN, suite à sa désignation par l'ARS.

Ce dernier a émis un avis favorable assorti d'instructions prises en compte dans la conception du projet.

Par ailleurs, le MAO a joint à son mémoire en réponse le rapport élaboré en collaboration avec la Société ANTEA Groupe concernant les conditions applicables pour l'aménagement des terrains de la zone du Mas Retortier. Dans ce document sont détaillées les prescriptions liées aux phénomènes dangereux liés aux stockages d'hydrocarbures de la Base 125 et au pipeline de TRAPIL. Il sera remis à chaque preneur de lot.

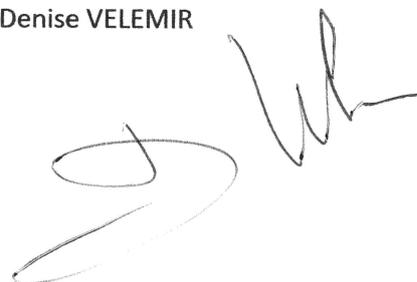
Les précisions apportées par le maître d'ouvrage n'appellent pas de commentaires particuliers de la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice estime que le porteur de projet a traité l'ensemble des observations soulevées par l'autorité environnementale, le Ministère des Armées, la société TRAPIL et a répondu de façon satisfaisante à ses questions.

Ses conclusions et avis motivé font l'objet d'un document séparé conformément à la législation en vigueur.

Marseille, le 22 août 2024

La commissaire enquêtrice,
Denise VELEMIR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Velemir', written over the printed name.

ANNEXES

A1	Désignation du commissaire enquêteur du 13/10/2022
A2	Arrêté 01-24 du 11/06/2024
A3	Avis d'enquête publique
A4	Parution avis d'enquête La Marseillaise – Edition du 14/06/2024
A5	Parution avis d'enquête Nouvelles Publications - Edition du 14/06/2024
A6	Parution avis d'enquête La Marseillaise – Edition du 01/07/2024
A7	Parution avis d'enquête Nouvelles Editions - Edition du 05/07/2024
A8	Extrait site internet ville d'Istres
A9	Certificat d'affichage mairie d'Istres
A10	PV de synthèse de la CE
A11	Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
A12	Courrier du 09/08/2024 au Ministère des Armées
A 13	Courrier du 14/08/2024 à la Société TRAPIL ODC
A 14	Récépissé IOTA