
**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 document concerne la deuxième partie du rapport dans lequel la commissaire enquêtrice donne un avis personnel et motivé sur le projet ainsi que ses conclusions.

DEUXIEME PARTIE

SOMMAIRE

VI. Conclusions et Avis Motivé	
6.1 Objet de l'enquête	p 26
6.2 Contexte réglementaire	p 26
6.3 Caractéristiques du projet	p 26
6.4 Déroulement de l'enquête	p 26-27
6.5 Conclusions motivées	p 27-29

VI. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

6.1 OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique concerne la réalisation de l'aménagement de la dernière tranche de la ZAC du Tubé Retortier, dit Mas Retortier, à Istres.

6.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Ce projet s'inscrit dans le cadre des opérations susceptibles d'affecter l'environnement et en application des dispositions du Code de l'environnement, il a donné lieu à une enquête publique préalable à la déclaration de projet.

Le projet a été soumis à la demande d'examen au cas par cas au titre de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement (rubriques 39.b), et suite à l'arrêté n° AE-F09322P0242 du 12/09/2022, ce projet a été soumis à une évaluation environnementale.

6.3 CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet consiste en l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Tubé Retortier sur la commune d'Istres, dans le département des Bouches du Rhône en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. La création de cette ZAC est relativement ancienne, elle a été approuvée par arrêté préfectoral du 4 mars 1974 et elle est actuellement aménagée à 95%.

Le projet concerne plus précisément l'aménagement du secteur dit du Mas de Retortier. Ce secteur se trouve en limite nord de la commune d'Istres, à proximité de la RN 569 et de la base aérienne militaire 125 d'Istres le Tubé.

Le projet a pour objectif la création d'un parc d'activités sur un périmètre de 5,28 ha, comprenant 16 lots cessibles pour l'artisanat, le commerce et le secteur tertiaire, un système de voies internes et de déplacements actifs, des espaces verts paysagers et un dispositif de gestion des eaux pluviales.

Bien que ce projet soit proche de la zone urbanisée d'Istres, il s'inscrit dans un vaste ensemble écologique et doit satisfaire à plusieurs enjeux environnementaux importants. Or depuis 1974, les questions d'évaluation environnementale et d'artificialisation des sols ont pris une importance plus grande en raison de l'évolution de la législation, tant nationale qu'europpéenne.

Le projet intègre une étude d'impact et une évaluation des incidences Natura 2000.

6.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, selon le calendrier prévu, du 1^{er} au 31 juillet 2024 dans les locaux de l'EPAD Ouest Provence, sis TRIGANCE II, Allée de la Passe Pierre à Istres (13800).

La commissaire enquêtrice a été associée en amont par l'EPAD Ouest Provence aux modalités pratiques d'organisation de l'enquête dans un souci partagé de bonnes informations.

Cette enquête a été portée à la connaissance de la population par voie de presse, d'affichage et par publication de l'information sur les sites internet de l'EPAD Ouest Provence, et de la Mairie d'Istres.

Le dossier constitué par le maître d'ouvrage comprenait toutes les pièces réglementaires utiles à l'information sur ce projet.

En application de l'article L122-1 et R122-7, les partenaires réglementaires ont été consultés.

L'enquête s'est déroulée sereinement.

La participation du public à la présente enquête publique a été quasi inexistante. Seul, le Registre Numérique a suscité un peu d'intérêt avec :

- 84 visiteurs
- 175 visualisations de documents
- 277 téléchargements de documents
- 6 contributions

Un procès-verbal de synthèse a été transmis au maître d'ouvrage en date du 2 août 2024.
Le maître d'ouvrage a communiqué ses éléments de réponse le 14 août 2024.

6.5 CONCLUSIONS MOTIVEES

La commissaire enquêtrice a mené l'enquête publique en toute indépendance, avec diligence, équité et conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les pièces du dossier mises à la disposition du public ont été étudiées avec attention.

Les observations ainsi que les réponses apportées par l'EPAD Ouest Provence ont été analysées.

La commissaire enquêtrice donne donc son appréciation sur l'ensemble de ces contributions et sur le projet.

S'agissant du dossier, du déroulement de l'enquête

Le dossier satisfait à la réglementation en vigueur. Il est clair et cohérent dans son contenu, compréhensible du public.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles.

Les formalités de publicité et d'affichage ont bien été respectées tant sur le fond que sur la forme durant le déroulé de l'enquête.

La commissaire enquêtrice considère que toutes les dispositions réglementaires ont été prises pour informer au mieux le public sur le projet d'extension et juge le processus de déroulement de l'enquête satisfaisant.

S'agissant de l'avis de la MRAe et de la mise en compatibilité des documents

La MRAe a été saisie du projet porté par l'EPAD Ouest Provence.

En date du 25 avril 2024, la MRAe a rendu son avis sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. A ce titre, elle a émis 18 recommandations en lien avec le choix du lieu, la préservation du foncier, la protection de la faune, de la flore, des habitats présents, la préservation des ressources en eau et la réduction des nuisances (trafic, bruits, émissions GES).

La commissaire enquêtrice approuve les recommandations de la MRAe justifiées par des carences dans l'étude d'impact sur certains risques.

Elle considère que le maître d'ouvrage s'est employé à les traiter une par une dans son mémoire en réponse du 1^{er} juin 2024, en argumentant ses choix.

S'agissant des observations des collectivités et autres structures d'état

Conformément aux dispositions de l'article L122-1 et R122-7 du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage a sollicité en date du 15 février 2024 l'avis des collectivités intéressées par le projet, à savoir la Métropole Aix-Marseille, la Ville d'Istres, le SYMCRAU.

Cette consultation a bien été réalisée dans les délais impartis, en amont du démarrage de l'enquête.

Seule, la ville d'Istres a émis un avis favorable et s'est véritablement exprimée sur le sujet.

En l'absence de réponse dans les délais réglementaires, on peut considérer que l'avis des autres partenaires va dans le sens d'une véritable acceptation du projet.

La réponse de la ville d'Istres résume à elle seule, tout l'intérêt du projet pour l'agglomération istroise.

« Ce dernier secteur d'aménagement de la ZAC revêt une importance capitale pour la commune. En effet, le manque de foncier pour accueillir des PME est de plus en plus intense. Cette zone va permettre cette possibilité. Elle se situe proche des liaisons routières principales, et proches des autres zones artisanales. La commune est très favorable à ce projet qu'elle soutient sans réserve »

A noter, que le Maire d'Istres a réitéré sa prise de position par une contribution le 24 juillet 2024, dans le Registre Numérique.

La commissaire enquêtrice note le fort enjeu de ce projet pour la commune.

S'agissant des observations du public

L'absence totale de visites et les rares contributions inscrites sur le Registre Numérique ne sont pas de nature à remettre ce projet en cause.

Au contraire, les avis portés sur le Registre Numérique par deux chefs d'entreprise sont des plus favorables au projet.

Ces observations traduisent un vif intérêt pour cette zone, soulignent l'aspect qualitatif et « haut de gamme » du projet. Elles pointent le fort besoin d'implantation des petites et moyennes entreprises.

Le Ministère des Armées et la société TRAPIL se sont aussi exprimés via le Registre Numérique. Bien que favorables au projet, ces deux acteurs locaux font état d'un certain nombre de remarques en raison des risques induits par leur activité propre et leur zonage respectif.

L'EPAD Ouest Provence a répondu le 9 août 2024 au Ministère des Armées et le 14 août 2024 à la Société TRAPIL.

La commissaire enquêtrice estime que le public, en l'occurrence des représentants des PME ont pu valablement s'exprimer. Elle apprécie que l'EPAD Ouest Provence prenne en compte les demandes respectives du Ministère des Armées et de la société TRAPIL.

S'agissant des observations du Commissaire Enquêteur

La commissaire enquêtrice a dans son mémoire de synthèse soulevé un certain nombre de questions en lien avec les thématiques suivantes :

- le dispositif des mesures compensatoires,
- la préservation du foncier agricole,
- les zones d'effet des phénomènes dangereux,
- le bruit et les émissions des gaz à effet de serre,
- le calendrier du projet.

L'EPAD Ouest Provence lui a répondu le 16 août 2024 de façon précise, en adossant son argumentaire au Résumé Non Technique et au mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale.

La commissaire enquêtrice estime que l'ensemble des points soulevés dans son mémoire de synthèse ont été traités et que globalement les réponses sont satisfaisantes.

S'agissant du projet

Le projet tend à créer de nouvelles dessertes dans la ZAC et de nouveaux lots commerciaux à bâtir. Il prend en compte les contraintes environnementales des règlements d'urbanisme et de planification (PLU, SCOT, SDAGE, et..).

Les exigences de la Loi sur l'eau ont bien été incorporées au projet. Ainsi le bassin de rétention situé à l'entrée de la zone sera restructuré et mieux inséré dans son environnement.

Architecturalement, ce projet a été conçu de telle manière qu'il s'intègre au paysage existant (haies, filioles). Le site sera donc valorisé par le maintien et l'accentuation de la végétalisation des lieux.

Les espaces paysagers et le choix des plantations ont été étudiés avec soin afin de préserver l'écosystème existant (haies, filioles, canaux d'irrigation).

Les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage semblent appropriées.

Ce projet répond aux forts besoins de la commune d'Istres, et des PME en matière de développement commercial et industriel.

Il attire une nouvelle génération d'entrepreneurs plus axés sur le respect de l'environnement.

Les preneurs de lot devront se reporter au « Cahier des Charges de Cession de terrain » pour l'aménagement de leur lot, notamment en ce qui concerne les phénomènes dangereux (stockage d'hydrocarbures de la Base 125 et pipeline TRAPIL), respecter les règles de construction (surface plancher, hauteur, ERP), les servitudes et l'environnement (gestion des déchets, pollution).

Pour ce qui est de la construction des bâtiments, à un usage exclusif commercial, ils devront tenir compte des évolutions climatiques et se conformer au « Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales ».

Au-delà de l'aspect purement environnemental, ce projet, par sa conception, renforce l'attrait de la ZAC et pourra agir comme un levier pour la dynamique de l'activité économique sur Istres.

La commissaire enquêtrice estime que le projet prend en compte les principaux enjeux environnementaux et s'inscrit dans une démarche de développement durable.
Ce projet constitue une plus value attractive pour la commune d'Istres.

La commissaire enquêtrice pense qu'il serait opportun qu'un dispositif de contrôle et de suivi des engagements pris par les acquéreurs soit mis en place.

En conséquence :

Après avoir analysé la structure et la cohérence du projet, avoir vérifié que l'EPAD Ouest Provence prenait bien en compte les impacts environnementaux soulignés par l'Autorisation Environnementale, ainsi que les préoccupations des acteurs publics et privés, la commissaire enquêtrice émet un AVIS FAVORABLE à cette demande de déclaration de projet.

Marseille, le 22 août 2024

La commissaire enquêtrice,
Denise VELEMIR



