DEPARTEMENT
DES BOUCHES DU RHÔNE

CONSULTATION DU PUBLIC
Demande formulée par la société SENS URBAIN sur le projet d'aménagement du secteur nord de la ZAC des Molières située sur la commune de Miramas

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Référence : Avis de consultation du public du préfet des Bouches-du-Rhône du 12 mai 2026

SOMMAIRE RAPPORT

1	OBJET DE La CONSULTATION	4
2	PRESENTATION DU PROJET	6
2.1	CONTEXTE du PROJET	6
2.1.1	Le porteur du projet	6
2.1.2	Documents d'urbanisme	6
2.1.3	Objectifs du contrat de concession	7
2.1.4	Concertation préalable	8
2.1.5	Atouts enjeux du site, options d'aménagement retenues	9
2.1.6	Incidence de la loi "climat et résilience"	12
2.2	PRESENTATION du PROJET	13
2.2.1	Présentation générale	13
2.2.2	Accès et voiries	15
2.2.3	Gestion des eaux pluviales	16
2.2.4	Parti paysager, architectural	17
2.2.5	Gestion des déchets présents	18
2.2.6	Emprise foncière	18
2.2.7	Estimation des coûts du chantier	19
3	CADRE REGLEMENTAIRE	19
4	PRESENTATION ETUDE D'IMPACT	20
4.1	L'ETAT INITIAL de L'ENVIRONNEMENT	21
4 .1.1	Milieu aquatique	21
4.1.2	Risques et pollutions	22
4.1.3	Milieu naturel	23
4.1.4	Energie et climat	24
4.2	EVOLUTION de L'ETAT INITIAL	24
4.3	IMPACTS et MESURES en PHASE CONSTRUCTION et EXPLOITATION	25
4.3.1	Impacts temporaires en phase travaux	25

4.3.2	Impacts en phase exploitation	27
4.3.3	Cumul des incidences avec d'autres projets	30
4.4	Commentaires	31
5	AVIS DES SERVICES CONSULTES	32
5.1	AVIS de L'ARS	32
5.2	AVIS de la MRAe	36
5.3	AVIS de la COMMUNE de MIRAMAS	52
6	Avis de la DREAL	53
7	DOSSIER de CONSULTATION ET DEROULEMENT DE La CONSULTATION	59
7.1	DOSSIER de CONSULTATION	59
7.2	DEROULEMENT de la CONSULTATION	60
8	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE	63
8.1	Observations du public et questions complémentaires du commissaire enquêteur	63
8.2	Réponses du maître d'ouvrage	69
8.2.1	Réponses aux observations du public	69
8.2.2	Réponses aux questions complémentaires du commissaire enquêteur	78
8.2.2.1	Respect des engagements	78
8.2.2.2	Questions annexes	87
8.2.3	Synthèse sur les réponses du maître d'ouvrage	89

1) Objet de la consultation

-présentation du contexte historique du projet

Créée par arrêté préfectoral du 9 mai 1972, la Zone d'Aménagement Concerté des Molières située sur le territoire de la commune de Miramas, est destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales et industrielles sur un espace développé de 51ha inscrits en zone UEm du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Le dossier de réalisation de la ZAC, établi par la Direction Départementale de l'Équipement pour le compte du syndicat communautaire d'aménagement de la Ville Nouvelle de Fos (SCA Ville Nouvelle de Fos), a été arrêté le 27 juin 1980. L'opération a été successivement conduite par le SCA Ville Nouvelle de Fos, le SAN Ouest-Provence, l'EPAREB et enfin l'EPAD OP (Établissement Public d'Aménagement et de Développement d'Ouest Provence), en vue de réaliser les aménagements et les équipements prévus conformément au Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) approuvé en 1980 puis modifié en 1994.

L'ensemble des équipements prévus par ces documents a été réalisé.

En 2016, la compétence de l'opération a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Pour réaliser la poursuite de l'aménagement de la partie nord de la ZAC la Métropole a décidé d'une concession d'aménagement dévolue à la Société Publique Locale Sens Urbain.

-objet de la consultation du public

Le Président du tribunal administratif m'a désigné le 8 septembre 2025 (arrêté ci-joint en annexe) comme commissaire enquêteur en vue de procéder à une consultation du public ayant pour objet la demande d'autorisation environnementale présentée par la société Sens Urbain relative au projet d'aménagement du parc d'activités des Molières Nord sur la commune de Miramas.

Il convient de rappeler que l'ordonnance n°2017-80 et les décrets 2017-81 et 2017-82 du 26 janvier 2017 ont institué l'autorisation environnementale (création du titre VIII du livre 1 du code de l'environnement).

Cette procédure vise à unifier et simplifier l'instruction des projets, ouvrages, travaux, installations faisant l'objet de procédures d'autorisation au titre du code de l'environnement. Elle dirige vers un instructeur unique les différentes procédures auxquelles le projet peut être soumis.

L'article L.181-1 du Code de l'Environnement, précise que cette procédure concerne notamment les projets, faisant l'objet d'une évaluation environnementale visés au II de l'article

L 122-1-1 du même code, soumis à un régime d'autorisation pour lequel le préfet est l'autorité compétente pour autoriser le projet.

Ces projets peuvent être également soumis parallèlement à d'autres procédures environnementales.

La mise en œuvre de la procédure d'autorisation environnementale a été révisée par la loi n°2023- 973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte et publiée au journal officiel le 8 novembre 2024. Cette loi prévoit la parallélisation de la phase d'examen et de consultation pour tous les projets relevant du champ de l'autorisation environnementale. L'instruction du dossier, la consultation des collectivités territoriales concernées, la consultation des entités (services, organismes et instances) dont l'avis est requis réglementairement et la consultation du public sont désormais menées de concert.

L'opération d'aménagement de la ZAC Nord Molières, s'étendant sur un terrain d'emprise de 18,5 ha est concernée par la rubrique n°39b de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement, est, ainsi, soumis à évaluation environnementale.

Le maître d'ouvrage la Société Publique Locale Sens Urbain a, ainsi, présenté à l'Administration une demande d'Autorisation Environnementale en vue de valider les impacts environnementaux de l'opération d'aménagement de la ZAC Nord Molières.

C'est l'objet de la présente procédure de consultation du public qui s'est déroulée du 15 juin au 15 septembre conformément à l'avis de consultation signé par l'autorité préfectorale le 12 mai 2026 (joint en annexe).

Notons que l'opération ne fait pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager), ni d'une procédure d'urbanisme (procédure de ZAC, déclaration de projet), ni d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau (le projet n'étant soumis qu'à déclaration).

2) PRESENTATION DU PROJET

2.1 Contexte du projet

2.1.1 Le porteur du projet

La Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN est le maître d'ouvrage en qualité de concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'aménagement du Parc d'activités des Molières Nord à Miramas en vertu du contrat de concession en date du 12 juillet 2022.

Le capital de la SPL Sens Urbain est détenu à 32,94% par la Métropole, et à hauteur de 29,59%, 18,94%, 15,29%, 2,06% respectivement par les communes de Miramas, Fos, Berre-l'Étang,

Saint-Chamas. 1,18% du capital est détenu par le SIVU TNSCM (SIVU Terre Nourricière de Saint-Chamas et Miramas) qui a pour activité la restauration collective.

2.1.2 Documents d'urbanisme

Par délibération du 27 juin 2024, le Conseil de la Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Istres Ouest Provence. Jusqu'à l'approbation du PLUi, le PLU de Miramas approuvé dans sa dernière version le 20 octobre 2022, par le Conseil Métropolitain, est à prendre en compte.

Le site se trouve au sein de la zone UEm du PLU de la commune de MIRAMAS. Le zonage UEm autorise les activités économiques, excepté les entrepôts exclusifs. Il permet la construction de logements de fonction et la construction de bâtiments publics. La partie ouest du secteur d'étude, proche de l'avenue du 8 mai 1945 est classée en secteur UEa, correspondant à une zone à vocation économique non spécifique. Il permet la construction de logements de fonction et la construction de bâtiments publics.

La zone d'étude est concernée par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Le texte de l'OAP précise notamment :

L'enjeu est d'améliorer la desserte des liaisons du site et de donner une lisibilité plus urbaine à ce paysage de boîtes industrielles. Il s'agit de venir mailler la trame viaire existante avec la création d'une voie reliant l'avenue du 8 Mai 1945, axe de circulation principal de la ville avec le boulevard de France/ avenue du Royaume-Uni. Cette nouvelle voie permettra d'améliorer les fonctionnalités des réseaux existants et de structurer la zone commerciale.

D'autre part, la réalisation d'une voie traversante permettra de renforcer le caractère urbain en qualifiant l'espace public par des aménagements spécifiques : alignement d'arbres, voie cyclable... qui amélioreront ainsi les traversées est/ouest pour les modes doux.

La hiérarchisation de ce maillage viendra se connecter aux voies douces existantes (notamment sur celle de l'avenue du 8 Mai 1945 et Clésud) afin de raccorder le tissu urbain environnant.

Il est précisé que cette voie traversante devra avoir une emprise de 12 m et que son dimensionnement doit prévoir la réalisation d'une voie pour les modes doux.

L'aménagement prévu par le maître d'ouvrage s'inscrit dans cette orientation qui doit permettre de renforcer le caractère urbain en qualifiant l'espace public par des aménagements spécifiques : alignement d'arbres, voie cyclable.

2.1.3 Objectifs du contrat de concession

Les aléas de commercialisation n'ont pas permis la réalisation de l'ensemble du projet de la ZAC des Molières. Il reste, ainsi, un important secteur de 18,5 ha au nord de la ZAC qui demeure faiblement occupé à ce jour : à l'exception d'un supermarché alimentaire et d'une grande surface de bricolage.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé de relancer l'aménagement de ce secteur nord de la ZAC. Elle en a assuré la maîtrise foncière par l'intermédiaire d'une convention tripartite avec l'Établissement Public Foncier (EPF PACA) et la commune de Miramas. La quasi-intégralité de l'assiette foncière des aménagements projetés a ainsi été acquise par l'EPF.

La Métropole a, de plus, identifié des opportunités foncières contiguës au secteur nord de la ZAC, il a ainsi été prévu l'acquisition de parcelles hors ZAC permettant d'aménager l'avenue du 8 mai 1945 à l'entrée de ville nord de Miramas. Ce foncier a également été acquis par l'EPF.

La Métropole Aix-Marseille-Provence a conduit des études préalables d'aménagement pour définir les conditions pour poursuivre le développement de la ZAC avec l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Ces études ont pris en compte le PLU et notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à cette zone

Sur la base de ces études a été défini le programme de la concession qui prévoit après les acquisitions foncières auprès de l'EPF, la réalisation d'une opération d'aménagement permettant d'accueillir des TPE/PME sous forme de « Parc d'activités » sur une surface d'environ 11 hectares et comprenant sur environ :

- 3 hectares : un projet communal de cuisine centrale, ainsi que des lots pour l'accueil des petites entreprises,
- 4 hectares : une zone dédiée à l'artisanat et aux activités tertiaires
- 3 hectares : une zone dite des « grandes entreprises ».

Le programme de travaux comporte de plus les objectifs suivants :

- Développer une trame « verte et bleue » en s'appuyant sur le canal de Paty qui traverse le site, et sur l'axe structurant du parc d'activités, qui sera support des aménagements hydrauliques.
- Favoriser la pratique des modes doux : cheminements piétons parcourant l'ensemble du parc d'activités, voies cyclistes,
- Aménager un axe structurant Est/Ouest permettant d'accueillir le cas échéant, le passage du BHNS.

Notons que le programme de concession très détaillé comporte également un cahier de prescriptions architecturales, environnementales et urbaines

2.1.4 Concertation préalable

De par son terrain d'assiette de plus de 10,3 ha, l'opération est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le code de l'environnement prévoit dans son article L 121-15-1 que les projets assujettis à une évaluation environnementale font l'objet d'une concertation préalable du public. Conformément à cet article, une concertation publique a été menée du 10 mars au 10 avril 2023.

Dans le cadre de cette concertation, une réunion publique a été organisée le 14 mars 2023 en mairie de Miramas.

À l'issue de la concertation, il a été constaté une adhésion quasi générale au projet parmi les participants.

Le code de l'environnement impose que le bilan soit rendu public, mais ne prévoit pas d'acte formel d'approbation par une autorité administrative extérieure.

Le bilan de la concertation a toutefois été approuvé lors de la séance du conseil municipal de Miramas du 29 juin 2023 et à la même date par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Les principales remarques et attentes du public ont porté sur :

-La prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet et plus particulièrement l'artificialisation des sols, la perte de biodiversité, et les effets du projet sur le changement climatique ;

-La mobilité au regard des usages existants et futurs du site et de ses environs ;

-L'adéquation de l'opération et de sa programmation à la demande économique locale et aux besoins des futurs acquéreurs de lots et de locaux ;

-L'information sur les servitudes liées aux réseaux électriques.

Les enjeux majeurs à traiter au regard de la concertation conduite sont, ainsi, le traitement des eaux superficielles, les nuisances sonores en phase travaux et exploitation, l'augmentation du trafic routier en phase exploitation qui impacte notamment la qualité de l'air et la préservation de la biodiversité.

Le maître d'ouvrage déclare avoir pris en compte ces points dans l'élaboration du projet.

Pour la biodiversité le maître d'ouvrage considère que le projet peut aussi l'améliorer en préservant le talus ferroviaire enherbé et les abords du canal dans les espaces verts ce qui permet de conserver leurs fonctionnalités.

Pour la mobilité et le paysage, le maître d'ouvrage souligne

-que les orientations retenues comportent un maillage du site par des voies dédiées aux mobilités douces et une connexion aux réseaux existants et un axe central qui accueillera toutes les mobilités et constitue la colonne vertébrale du paysage en intégrant un espace partagé piétons et cycles.

- que le projet apportera un soin particulier aux espaces verts, que ce soit sur les parties publiques mais aussi sur les parties privatives et qu'une charte architecturale sera imposée et devra être respectée dans le cadre de chaque dépôt de permis de construire car cette opération constitue une vitrine de l'entrée Nord de la ville.

2.1.5 Atouts enjeux du site, options d'aménagement retenues

Pour définir son projet et en s'appuyant sur les premières études d'aménagement menées par la Métropole réalisées entre 2020 et 2022, SENS URBAIN, a analysé les atouts et enjeux du site.

-L'enjeu lié aux points d'accès

Le site dispose d'une bonne connexion avec le grand territoire via la RN569, mais la proximité de la voie limite les accès directs au site qui ne peuvent se faire que par le sud et l'est. Les points d'accès au site définissent deux secteurs liés aux accès au site :

-Le secteur A desservi directement par l'Avenue du Luxembourg,

- Le secteur B desservi par l'Avenue du 8 mai 1945 et son rond-point et desservi par l'actuel accès au supermarché par le rond-point sur le Boulevard de France et l'Avenue du Luxembourg.



Des pistes cyclables existent le long du Boulevard de France et de l'Avenue du 8 mai 1945, permettant une liaison vers le centre-ville de Miramas. La RN 569 constitue cependant une barrière pour les déplacements en modes doux vers le nord.

Les déplacements piétons sont déjà très utilisés sur le site, comme le montrent des traces de passages informels.

La requalification du rond-point sur l'Avenue du 8 mai permet de faciliter les traversées des piétons

-L'enjeu lié à la gestion de l'eau

Le secteur de Miramas nord est traversé par de nombreux canaux d'irrigation, notamment le canal du Paty qui traverse le site sur sa longueur est.

Le site d'étude n'intercepte pas de bassin versant amont, les routes l'encadrant étant déjà drainées.

-L'enjeu lié à la fonctionnalité écologique

L'intérêt écologique du périmètre d'étude porte principalement sur le rôle fonctionnel que jouent les canaux et leurs abords ainsi que les talus enherbés ou bordés de fourrés longeant la voie ferrée.

-L'enjeu lié au paysage

Le site est localisé à la frontière de la plaine de la Crau qui présente un paysage aux reliefs peu marqués. Il se trouve dans la frange urbaine qui permet quelques vues ouvertes vers le paysage bocager de la Crau et vers la colline boisée au-delà de l'Avenue du 8 mai 1945. Le secteur est directement très visible depuis l'Avenue du 8 mai 1945.

Les atouts du site sont une grande accessibilité et une grande visibilité, et la proximité des centres économiques et urbains.

Les faiblesses du site sont un cadre urbain de médiocre qualité, la proximité des nuisances (bruit, pollution de l'air, …) de la RN569 et de la voie de chemin de fer.

Le site offre, toutefois, des possibilités de développement économiques permises par les documents d'urbanisme.

Deux scénarios d'aménagement ont été envisagés :

-Le **scénario n°1 – « cadrage végétal »** privilégie la mise en valeur du canal du Paty par une continuité verte accompagnée de cheminements piétons et organise la gestion des eaux pluviales autour d'un espace vert central mutualisant les ouvrages de rétention.

-Le **scénario n°2 – « travées paysagères »** privilégie des percées et cheminements paysagers facilitant notamment les mobilités douces au travers du site. Ces continuités paysagères participent parallèlement à une gestion hydraulique en cascade.

Au regard des mesures préconisées par l'étude d'impact le cheminement le long du canal du Paty a été abandonné.

Au regard des atouts et enjeux du site, Sens Urbain a, ainsi, prévu l'organisation du site en trois secteurs structurés autour d'un axe principal structurant, traversant le site entre le Boulevard de France et l'Avenue du 8 mai 1945, et d'un parcours hydraulique (canal du Paty). Cet axe central nord-sud, destiné à accueillir l'ensemble des mobilités, constitue la colonne vertébrale paysagère du projet et intègre un espace partagé dédié aux piétons et aux cycles.

Le projet prévoit également la mise en place d'un espace tampon aux abords du canal du Paty, afin de préserver ses fonctionnalités écologiques, ainsi que le maillage du site par un réseau de circulations douces dissocié du canal et la réalisation d'aménagements hydrauliques pour la bonne gestion des eaux de pluie.

2.1.6 Incidence de la loi "climat et résilience" du 22 août 2021.

La loi "climat et résilience" n°2021-1104 du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols d'ici à 2050.

Le projet s'inscrit dans une ZAC créée en 1972 dont les travaux ont débuté à la fin des années 70. Selon les dispositions de la circulaire du 31 janvier 2024 du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la consommation d'espaces naturels du projet peut être intégralement décomptée au démarrage effectif des travaux de la ZAC et n'a donc pas d'incidence sur les objectifs de la loi et notamment la réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels sur la période 2021-2031.

Toutefois, l'article 214 de cette loi a créé l'article L 300-1-1 du Code de l'urbanisme qui précise que toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Le décret n° 2022-1673 du 27 décembre 2022 prévoit que ces deux études doivent être intégrées à l'étude d'impact. Nous examinerons l'étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dans le chapitre consacré à l'étude d'impact.

Quant à l'étude sur l'optimisation de la densité de constructions, elle vise à prévoir la création du nombre le plus élevé possible de bâtiments destinés aux logements et aux activités, ce qui permet d'éviter de consommer de nouveaux espaces naturels, en limitant l'étalement urbain.

Sur ce point, le maître d'ouvrage précise que la densité bâtie du projet est répartie sur le site en accord avec les principes d'aménagement des documents de planification en vigueur (notamment avec le PLU et l'OAP) et que le site constitue une dent creuse urbaine, dont la valorisation par un projet urbain limitera la consommation de zones naturelles ou agricoles plus importantes liée à l'extension urbaine.

De plus, le projet propose des taux d'occupation des sols de 0.4 ou 0.5 tenant compte des configurations foncières et des obligations d'aménagement et d'équipement des parcelles liées au PLU (gestion des eaux pluviales, besoins en stationnement)

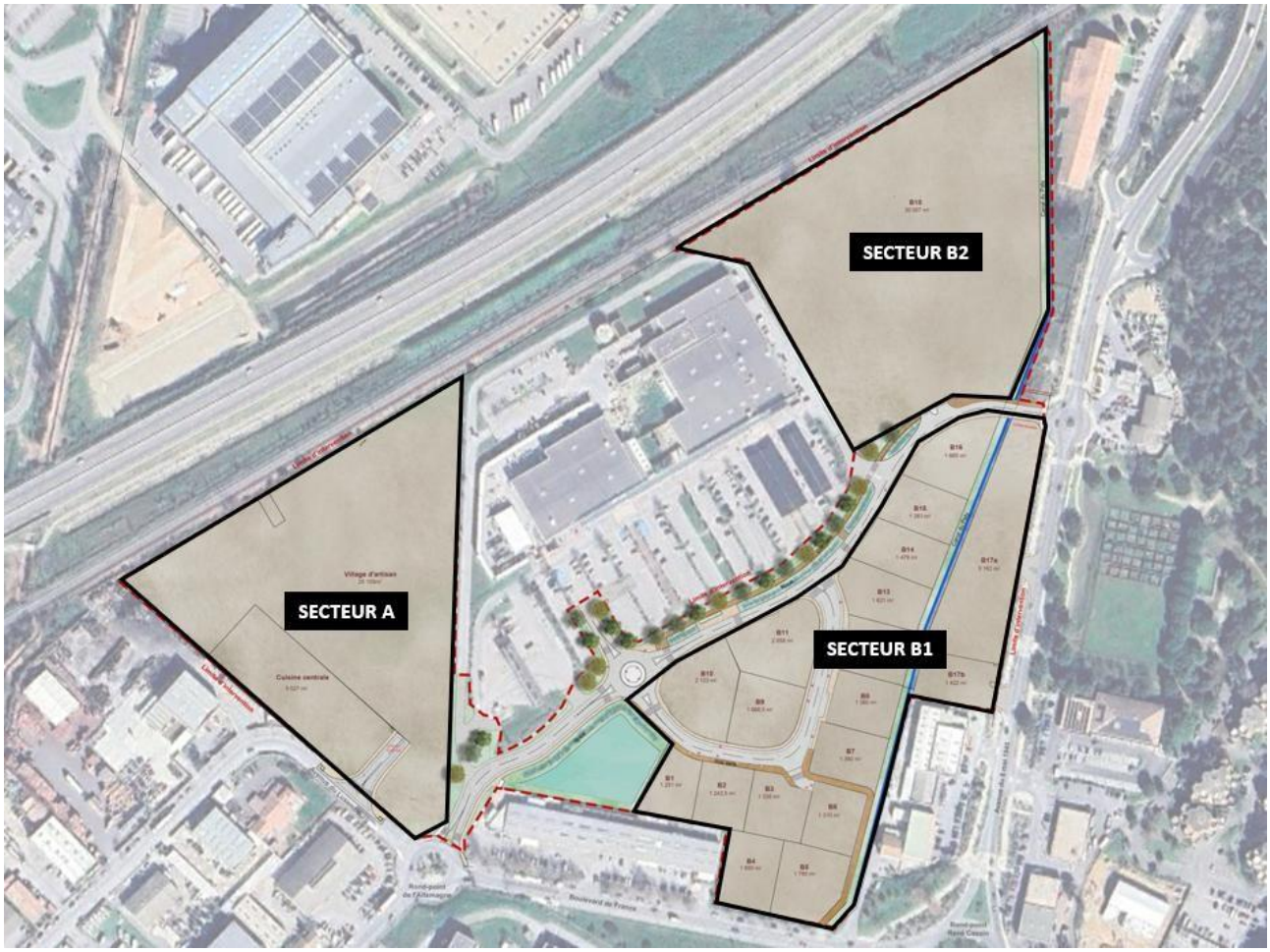
Ces taux d'occupations des sols permettent une densification plus élevée que les projets prévus au PLU qui comportent des taux moyens d'occupation des sols de 0.3.

2.2 Présentation du projet

2.2.1 Présentation générale

L'opération d'aménagement de la ZAC Nord Molières s'étend sur un terrain d'emprise de 18,5 ha.

Le secteur destiné à de nouveaux aménagements représente un terrain d'assiette d'environ 10,3 ha, découpé en trois secteurs : « Secteur A » (ouest du site), « Secteur B1 » (sud et sud-est du site, « vitrine » côté Avenue du 8 mai 1945), « Secteur B2 » (nord-est) (voir plan masse ci-dessous).



Secteur A

Au sein d'un périmètre en forme de triangle d'environ 3,1 ha, situé à l'ouest du site d'étude, le projet prévoit la réalisation d'un Village des Artisans. Sens urbain cédera un terrain viabilisé de 17 890 m2 à la SEM IDAMP (SEM de la métropole) pour la réalisation du village d'artisans. Il est prévu, mais le projet n'est pas encore définitif, la construction de cellules et d'ateliers (de 150-200 m²) locaux destinés aux PME pour une surface de plancher comprise entre 11 000 et 12 000 m2.

Le secteur A accueillera également une cuisine centrale portée par le SIVU Territoire Nourricier Saint Chamas Miramas d'une surface de plancher de 1 140 m² sur environ 5 000 m².

Il est prévu la création d'une amorce de voirie pour le futur Village des Artisans. La voirie tient compte de la future Cuisine centrale, avec la création d'un accès.

La parcelle de la cuisine centrale a été acquise par la commune de Miramas et figure dans le périmètre de la concession. Mais ce projet est autonome et ne dépend pas des aménagements réalisés par le maître d'ouvrage, il ne fait pas partie du bilan de la concession.

La cuisine centrale n'est pas intégrée dans le projet, et n'a pas été analysée dans les impacts et les mesures à prendre.

En revanche, il est indispensable de tenir compte de ce projet dans la composition générale du secteur.

Notons que la cuisine centrale sera réalisée par Sens Urbain sous mandat accordée par le SIVU Territoire Nourricier Saint Chamas Miramas.

Sens Urbain maitrise ainsi l'ensemble des réalisations futures du secteur A.

Secteur B1

Le secteur B1 représente environ 4,9 ha.

La zone B1 est destinée aux PME et PMI. Il s'agit d'une zone en lien direct avec l'Avenue du 8 mai 1945, avenue qui représente l'entrée de la ville par le nord de Miramas.

Des activités sont déjà présentes le long de l'Avenue tels que des espaces de restauration, des commerces (boulangerie, boucherie, vêtements, carrosserie, etc.), une clinique vétérinaire et un laboratoire d'analyse médicale.

Le projet vise donc à créer une nouvelle vitrine d'entrée de ville avec des locaux tertiaires et commerciaux, directement accessible depuis l'avenue. À ce stade il est programmé 11 680 m² de surface de plancher dédiées à l'artisanat, 2 645 m² aux activités tertiaires sur environ 2,9 ha cessible.

Ce secteur sera vendu par lots viabilisés à des entreprises.

Secteur B2

Le secteur B2 a une superficie globale d'environ 3,2 ha.

La surface cessible est de 24 248 m².

Le plan d'aménagement n'est pas défini. Seul un protocole d'exclusivité a été conclu avec un promoteur visant à la cession du terrain viabilisé. Il est prévu des installations de type loisirs familiaux (restauration, cinéma, salle de sport) avec une surface de plancher d'environ 15 000 m².

2.2.2 Accès et voiries

L'élément le plus important est la voie principale reliant l'avenue du 8 Mai 1945, axe de circulation principal de la ville avec le boulevard de France conformément à l'OAP figurant au PLU.

Les objectifs d'aménagement sur la voie principale sont les suivants :

- Double sens de circulation et passage du BHNS (bus standard 12 m) d'une largeur de 6,5 m ;
- Création d'un trottoir piétonnier d'une largeur de 2 m ;
- Création d'une voie partagée (piétons, vélos…) en continuité avec l'Avenue du 8 mai 1945 d'une largeur de 3 m
- Gestion des eaux de ruissèlement de voirie via une noue paysagère d'une largeur de 6 m (pente 3/2 et profondeur 1,5 m).

Par ailleurs, au sein du Secteur A, il est prévu la réalisation d'un accès indépendant via le giratoire d'Allemagne. Les objectifs d'aménagement sur cette voie sont les suivants :

- Double sens de circulation d'une largeur de 6,5 m ;
- Création de trottoirs piétonniers d'une largeur de 2 m ;
- Création d'une bande cyclable en continuité avec les aménagements de l'Avenue du Luxembourg d'une largeur de 1,5 m hors marquage.

Pour le Secteur B1, un accès sera créé depuis l'Avenue du 8 mai 1945. Il est également prévu la réalisation d'un accès indépendant via le giratoire d'Allemagne.

Pour le Secteur B2, l'accès sera facilité via l'Avenue du 8 mai 1945.

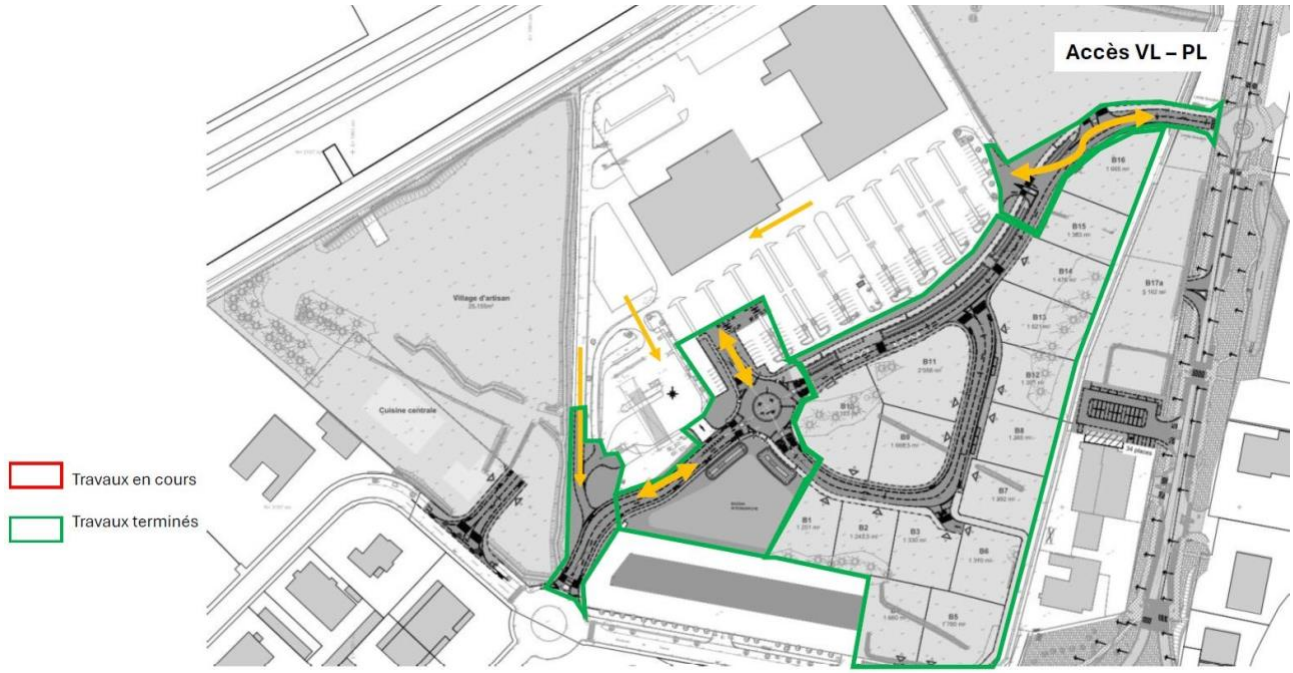
L'accès actuel du secteur commercial (Intermarché) étant peu lisible, le projet prévoit de :

- Modifier la circulation pour les commerces déjà existants ;
- Supprimer le giratoire existant ;
- Réduire la voie Intermarché PL (uniquement en sortie),

- Récupérer des sorties VL, Intermarché, station-service en amont du carrefour avec la voie principale. Le carrefour sera traité avec un « STOP », la voie principale étant prioritaire.

Le projet prévoit par ailleurs le raccordement et la continuité des itinéraires cyclables.

Le plan ci-dessous montre l'aménagement final de la voirie.



2.2.3 Gestion des eaux pluviales

Un dossier Loi sur l'Eau en régime déclaratif a été réalisé en février 2026 comprenant une étude hydraulique.

Le site d'étude ne possède pas de bassin versant amont, les routes l'encadrant étant déjà drainées. L'analyse de la topographie du site fait ressortir trois bassins versants principaux :

- BV 1 : un bassin versant sur la partie ouest du site correspondant, d'une superficie d'environ 3,1 ha. Dans ce bassin versant l'eau de pluie s'écoule globalement d'est vers l'ouest.
- BV2 : le bassin versant d'Intermarché, Bricocash, la station-service et le parking, d'une superficie d'environ 5,2 ha. Les eaux de ce bassin versant sont récupérées et drainées vers un bassin de rétention existant d'une superficie d'environ 2 000 m² au sol.
- BV3 : un bassin versant sur la partie Est du site, d'une superficie d'environ 8,4 ha. Dans ce bassin versant l'eau de pluie s'écoule globalement d'est vers l'ouest.

Le groupe de bâtiments sur le boulevard de France, ainsi qu'un groupe au sud-est de l'Avenue du 8 mai 1945 constituent des petits bassins versants (1,5 ha au total) dont les eaux superficielles sont drainées vers les routes existantes.



Il a été étudié uniquement la gestion des eaux pluviales du BV3 au motif que seul le bassin versant 3 est impacté par le projet. Pour le BV3, le projet prévoit l'implantation de noues de rétention paysagères de 6 m de largeur, présentant une profondeur de 1,5 m et des talus de pente 3/2 permettant l'infiltration de l'eau.

La capacité de rétention des noues projetées étant de 1 226 m³, celles-ci apparaissent suffisamment dimensionnées pour la pluie trentennale

Le projet considère que la gestion des eaux pluviales du BV2 est assuré par le bassin de rétention existant. Par ailleurs, chaque lot cessible devra traiter l'infiltration de ces eaux pluviales à la parcelle.

2.2.4 Parti paysager, architectural

Le projet d'aménagement a, également, pour objectif d'apporter une qualité architecturale, urbaine et paysagère à l'entrée de ville de Miramas.

Le CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales) a été établi avec cet objectif ; il fixe des règles pour l'aménagement des lots privés, la construction des bâtiments, les plantations afin d'assurer une certaine harmonie et la maîtrise de l'image générale du parc d'activités.

Parti architectural

Les locaux du nouveau Village d'artisans du secteur A seront des modules adaptables à chaque parcelle d'une hauteur maximum en R+2.

Le secteur B1 proposera également la réalisation de structures modulables.

L'aménagement du secteur B2 n'est pas encore arrêté.

Paysage

Le projet créera environ 4 500 m² espaces verts, 832 m² de noues et 2 300 m² de bassins.

Il est prévu une palette végétale diversifiée et adaptée :

Les clôtures seront composées d'un grillage ainsi que d'une haie végétale.

Les espaces verts créés seront accessibles. Ils longeront les trottoirs et la voie verte (la voie partagée de 3m dédiée aux piétons et cyclistes).

2.2. 5 Gestion des déchets présents

Le site fait l'objet de dépôts sauvages de déchets depuis plusieurs années. 9 tas de déblais, dont certains contiennent des macrodéchets, ont été identifiés sur le site, pour un volume total estimé à 4 421 m3.

Ces tas de déblais peuvent contenir des déchets et macrodéchets de nature diverse (notamment des déchets de démolition mais aussi des plastiques).

L'étude conduite montre que selon les critères d'acceptation en installation de stockage des déchets (ISD) la qualité des déblais peut être qualifiée de bonne, à l'exception d'un tas référencé N°9, et ces déblais pourraient être utilisés dans le cadre du projet d'aménagement. Plus précisément en termes de qualité, 83% du volume total soit environ 3650m3 pourrait être dirigée vers des installations de stockage de déchets inertes, 600m3 pourrait être stockés dans des centres ISDI+ et les 163m3 du tas 9 évacués vers un centre spécialisé ISDND.

Il est prévu par le maître d'ouvrage (conformément aux recommandations de l'étude) de retirer les macrodéchets des tas et d'évacuer une partie des déblais du tas T9 en centre de stockage des déchets ou en centre de biotraitement.

2.2.6 Emprise foncière

Une convention d'intervention foncière en phase a été conclue entre SENS URBAIN, la commune de Miramas et l'EPF PACA. L'EPF PACA a assuré la maîtrise foncière de la plus grande partie des parcelles constituant l'assiette du projet du site des « Molières », qui ont été acquises par Sens Urbain auprès de l'EPF PACA.

Par ailleurs la commune de Miramas a mis à disposition deux parcelles situées près du boulevard de France et les parcelles d'assiette de la cuisine centrale (qui sont hors concession).

De plus, une parcelle de 8225 m2 située au nord du site près de la voie ferrée, située en dehors du périmètre de la concession, est en cours d'acquisition.

Enfin une parcelle d'environ 5000m2, également près de la voie ferrée, doit être acquise auprès de l'État par la commune de Miramas et rétrocédé à Sens Urbain.

Toutes ces parcelles constituent l'assiette du projet global dont les incidences doivent être appréciées

2.2.7 Estimation des coûts du chantier

Les couts des travaux prévus sont estimés dans le dossier de la façon suivante :

• Prestations générales (installation et repli de chantier, signalisation, balisage, panneaux, suivi topographique et implantation, etc.) : environ 150 000 € ;

• Travaux préparatoires (préservation des talus et haies, débroussaillage, démolition de chaussée, dépose de petits mobiliers, dépose de clôture, etc.) : environ 60 512 € ;

• Terrassements généraux, nivellement et couches de forme (déblais, retrait des macrodéchets, évacuation ISDI/ISDND, remblais, géotextiles, etc.) : environ 919 245 € ;

• Réseaux humides (assainissement pluvial, eaux usées, adduction eau potable, défense incendie, raccordement réseau existant, etc.) : environ 731 592 € ;

• Réseaux secs (électricité, fibre optique, éclairage, raccordement réseau existant, etc.) : environ 385 126 € ;

• Voirie – Cheminements piétons – Voie partagée (bordures, garde-corps, enrobé, stationnements, etc.) : environ 1 127 795 € ;

• Signalisation horizontale et verticale (marquage au sol, flèches directionnelles, panneaux, etc.) : environ 42 981 € ;

• Espaces verts (strate basse, plantation arbres, etc.) : environ 406 800 €.

Soit environ 3,82 M€.

Mais l'estimation présenté en réunion publique, actualisant celle du dossier, est plus élevée et est égale à 4,144 M€ soit un peu plus de 8% d'augmentation.

3) CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet est soumis à la procédure d'autorisation environnementale créée par l'ordonnance n°2017-80 et les décrets 2017-81 et 2017-82 du 26 janvier 2017 (création du titre VIII du livre 1 du code de l'environnement).

La mise en œuvre de la procédure d'autorisation environnementale révisée par la loi n°2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte et publiée au journal officiel le 8 novembre

2024 prévoit ainsi la parallélisation de la phase d'examen et de consultation pour tous les projets relevant du champ de l'autorisation environnementale.

Les principaux textes applicables sont ainsi :

-Loi n° 2023-973 du 23 octobre 2023 relative à l'industrie verte.

-Décret n° 2024-742 du 6 juillet 2024 portant diverses dispositions d'application de la loi industrie verte et de simplification en matière d'environnement.

-Instruction du 28 octobre 2024 relative à la procédure d'autorisation environnementale.

-Arrêté du 18 novembre 2024 modifiant l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement.

-Arrêté du 18 novembre 2024 relatif aux caractéristiques techniques du site internet prévu à l'article R.181-36 du code de l'environnement.

-Les articles du code de l'environnement suivants : L.181-1, L.1819 à L.181-15, L.181- 24 à L.181-28-2, R.181-16-1 à R.181-28, R.181-32 à R.181-44, R.181-53 à R.181-541 A, R.123-44 à R.123-45-4.

4) PRESENTATION ETUDE D'IMPACT

Le projet de parc d'activités de Molières Nord entre dans le champ de l'évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 b). « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement - Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha* » du tableau annexe du R122-2 CE.

L'opération relative à la gestion des eaux pluviales relève initialement d'une déclaration au titre de la loi sur l'Eau, rubrique 2.1.5.0 du tableau annexé à l'article R 214-1 du code de l'environnement – rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol.

Le maître d'ouvrage a demandé une autorisation environnementale dite « supplétive » en application de l'avant-dernier alinéa du L 181-1 et du second alinéa du L122-1-1 du code de l'environnement.

L'étude d'impact devra être actualisée, si nécessaire, lors des prochaines demandes d'autorisations nécessaires à la réalisation du projet global (autorisations d'urbanisme, déclaration de projet…) en application du troisième alinéa de l'article L 122-1-1. Ce sera, notamment, le cas pour la demande d'autorisation de la cuisine centrale.

4.1. L'état initial de l'environnement

Le secteur d'étude retenu pour la description de l'état actuel de l'environnement ne s'est pas limité à la seule emprise du projet. Suivant les thématiques abordées, la caractérisation des composantes environnementales, humaines et fonctionnelles ont été étudiées jusqu'à un rayon de 1 à 2 km autour du site, comprenant les principaux projets d'aménagement aux alentour.
Le dossier comporte une analyse détaillée de l'état initial de l'environnement. Nous retiendrons les thématiques à enjeux forts.

4 .1.1 Milieu aquatique

Aucun cours d'eau n'est présent sur la commune de Miramas. Cependant, un réseau important de canaux est présent sur la commune et notamment le canal du Paty qui traverse le site sur sa longueur est.
Le canal de Craponne (branche d'Istres) passe à une cinquantaine de mètres de la pointe ouest du site.
D'une façon générale, les écoulements vont de l'est vers l'ouest.
La gestion des eaux de pluie se fait vers le réseau pluvial communal existant.
Le territoire est couvert par :
-le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée,
- La charte d'objectifs du contrat de nappe de la Crau,
Le site étudié n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage.
Le site est relativement plat, avec une altitude de l'ordre de 60 m NGF à l'est et 55 m NGF à l'ouest et les eaux de pluie ont tendance à ruisseler d'est en ouest sur le site. Le site d'étude ne possède pas de bassin versant amont, les routes l'encadrant étant déjà drainées.
Il existe au niveau du projet deux masses d'eau souterraine affleurante référencées par le SDAGE Rhône – Méditerranée : « Cailloutis de la Crau » et « Formations gréseuses et marno-calcaires tertiaires du bassin versant Touloubre et Berre ».
La nappe de la Crau est importante pour la région et est exploitée notamment pour les besoins en eau potable. La recharge vient majoritairement des eaux d'irrigation (estimée à 2/3 des apports).
La nappe de la Crau au droit du site est à 7 à 8 m de profondeur.
Les caractéristiques intrinsèques de cette nappe (sans couche imperméable protectrice de surface, faible profondeur, avec un fort pouvoir drainant) la rendent particulièrement vulnérable aux infiltrations de pollutions depuis la surface.

4.1.2 Risques et pollutions

La commune de Miramas n'est soumise à aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques.
La ville de Miramas présente 19 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le site est dans un environnement industriel avec les installations ICPE de CLESUD, les voies de transports (rail et routes) et la proximité d'une canalisation de transport de gaz régionale. Ces installations sont potentiellement accidentogènes.

De plus, à moins de 2 km du périmètre de l'étude, une société (SRPSE) de stockage de produits chimiques est présente qui pourrait induire une pollution de la nappe phréatique
La ville de Miramas est exposée aux risques de Transports de Matières Dangereuses.
L'extrémité nord-est du site se trouve en limite de la zone d'alerte de la canalisation Artère de Durance de GRT GAZ.
Au droit du site, deux sites recensés par la base BASIAS peuvent présenter un risque de pollution élevé.
-La station-service de l'Intermarché, en activité qui peut avoir un impact sur la qualité de la nappe phréatique.
-Une casse-auto dont l'activité est terminée. Une étude réalisée sur les sols du secteur de l'ancienne casse a mis en évidence la présence des sols faiblement anthropisés mais localement les teneurs en plomb peuvent dépasser le niveau de vigilance recommandé par le haut conseil de la santé publique (max 175 mg/kg pour un niveau de vigilance de 100 mg/kg).
La qualité des déblais présents sur le site (hors macrodéchets) pour une mise en décharge peut être qualifiée de bonne, sauf pour un tas du secteur (identifié comme le T9).
Selon le référentiel du guide de terres excavées établi par le ministère de la transition écologique, les déblais sont globalement de qualité médiocre en raison de dépassements des seuils sur quelques métaux et sur les hydrocarbures.
Toutefois les déblais ont un niveau d'anthropisation analogue au fond géochimique local. Le site est en outre la cible de dépôts sauvages de matériaux variés (encombrants, déchets chantiers, etc.).

4.1.3 Milieu naturel

Le site Natura 2000 le plus proche est la « Crau » qui contourne la plateforme logistique Clésud à environ 570 m au nord-est et 1,14 km au nord-ouest du site.
La réserve naturelle régionale la plus proche est la réserve de Poitevine-Regarde-Venir située à 2,1 km.
Le site du projet est localisé à proximité d'une ZNIEFF de type II (« Crau »), en limite nord-ouest en relation avec la ZNIEFF de type I (« Crau sèche ») à 2,4 km au nord-ouest.
La zone humide la plus proche se situe à 2,1 km au nord-est du site et correspond à la Crau Vigueirat.
Le périmètre d'étude est enclavé au sein d'un réseau d'infrastructures linéaires (voie ferrée, RN569) et un tissu urbain dense (Clésud à l'ouest, Ville de Miramas au sud). Ce positionnement ne lui confère pas de rôle particulier dans les continuités écologiques, les trames vertes et bleues régionales ou supra communales.
Compte tenu de l'environnement urbanisé dans lequel s'implante le projet et de la présence des infrastructures proches faisant obstacle au maintien de continuités écologiques, malgré la présence de ces espaces naturels à proximité, les enjeux écologiques restent faibles à modérés
Toutefois, le périmètre d'étude est constitué de friches agricoles jouant un rôle dans la trame verte locale. De plus, le réseau de canaux et leurs abords immédiats jouent un rôle dans la trame bleue locale et dans le déplacement de la faune environnementale.

La flore : elle présente une diversité végétale dominée par des espèces banales, et quelques espèces ornementales et envahissantes. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'a été observée. Les cortèges floristiques témoignent de profondes restructurations des sols de cet espace. Les deux espèces végétales à caractère envahissant observées nécessitent une vigilance en phase chantier afin d'éviter toute dispersion.
La faune : les prospections de terrain qui se sont étalées sur dix ans, ont mis en évidence :
• La présence de deux espèces patrimoniales d'invertébrés dont une à enjeu modéré : la Lachnée paradoxale, et une à enjeu faible : la Scolopendre ceinturée ;
• La présence de 15 espèces patrimoniales d'oiseaux dont trois sont nicheuses sur l'aire d'étude : le Moineau friquet, la Fauvette mélanocéphale, et la Cisticole des joncs.
• La présence de reptiles et, en particulier d'espèces communes à enjeu faible : la Tarente de Maurétanie (espèce protégée) et la Couleuvre à échelons
•Un amphibien protégé, la Grenouille rieuse.

• La présence d'un mammifère protégé à enjeu faible, le Hérisson d'Europe, qui avait été observé en 2015, mais n'a pas été réobservé en 2022 ni en 2025.

Les inventaires écologiques ont montré de plus :

• Une faible attractivité pour les chiroptères avec une activité de chasse et/ou de transit uniquement au niveau des lisières et seulement pour des espèces communes mais un bâtiment au nord-est potentiellement exploité en gîte par l'Oreillard gris ;

• L'absence d'habitats naturels d'intérêt communautaire

Le projet ne conduit pas à la destruction d'habitats d'espèces protégées animales. Après mise en œuvre des mesures de réduction, il n'est pas attendu d'impact résiduel significatif sur les espèces protégées. L'étude d'impact en conclut que le projet n'est pas concerné par la réglementation sur les espèces protégées et ne nécessite pas une procédure de dérogation au titre des articles L411-1 et L411-2 du code de l'environnement.

L'intérêt de l'aire d'étude pour la faune est donc globalement faible. Toutefois les talus buissonnants qui abritent le moineau friquet, le coléoptère lachnée paradoxale et la couleuvre à échelons ont un rôle fonctionnel en tant que corridor pour la faune en général et représentent l'enjeu principal de l'aire d'étude.

4.1.4 énergie et climat

Tout nouveau projet (selon article L 300-1-1 du Code de l'urbanisme rappelé plus haut) doit promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables (ENR) afin de contrôler sa dépendance énergétique tout en limitant l'émission de GES (gaz à effet de serre).

Une étude préliminaire de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables a, ainsi, été menée.

L'étude conclut au potentiel fort d'utilisation, de l'énergie solaire, de la géothermie et dans une moindre mesure de la biomasse.

Mais les scénarios n'ont pas fait l'objet d'étude économique et pour la géothermie une étude de faisabilité serait nécessaire.

4.2 Évolution de l'état initial

L'étude d'impact a comparé l'évolution de l'environnement selon :

-un scénario fil de l'eau correspondant à l'absence de projet. Le site reste en friche.

-un scénario de référence correspondant à la réalisation du projet

L'impact négatif du projet par rapport au scénario fil de l'eau porte sur les émissions de GES compte tenu de l'accroissement d'activités et de trafic et sur la destruction possible d'habitats pour certaines espèces.

En revanche, le projet apparaît positif sur les points suivants :

-l'entretien du canal du Paty

-la résorption des pollutions du sous-sol

-l'amélioration des continuités écologiques avec le maintien des talus enherbés et des bordures du canal du Paty

-l'amélioration de la diversité des habitats végétaux susceptibles de diversifier également la faune

-une amélioration locale du paysage

-une amélioration de l'activité et des services pour la population

-le développement des déplacements doux et des transports en commun (BHNS)

-le développement possible de l'utilisation des énergies renouvelables

La réalisation du projet comporte ainsi de nombreux aspects positifs en terme économique, sociétal et écologique.

4.3 Impacts et mesures en phase construction et en phase d'exploitation

Les impacts sur l'environnement imputables à ce projet sont de 2 types :

• **Les impacts temporaires**, dus à la période de chantier essentiellement (passage d'engins, poussières, bruit, etc.). Il s'agit généralement d'incidences qui peuvent être réduites par l'application de règles d'organisation du chantier.

• **Les impacts permanents** dus à la modification de l'environnement liée à la réalisation du projet.

4 .3.1 Effets temporaires en phase travaux

Effets du chantier énergie et GES

SENS URBAIN précise qu'il déploiera une démarche de décarbonation de ses activités et aura recours à des critères spécifiques dans ses appels d'offre pour favoriser le matériel et les techniques les moins émettrices.

Effets du chantier sur les eaux souterraines et superficielles

Le maître d'ouvrage précise qu'afin d'éviter les pollutions accidentelles liées au chantier et les ruissellements, les eaux du chantier feront l'objet d'un schéma de gestion.

Pour limiter la production de matières en suspension, notamment lors des opérations de terrassement, la réalisation des travaux sera menée si possible hors des périodes pluvieuses.

Pour les huiles, graisses et hydrocarbures, des mesures particulières seront adoptées dans le stockage l'entretien et la maintenance du matériel pour prévenir tout risque de pollution de l'environnement et notamment toute dégradation du milieu aquatique.

Une procédure sera prévue pour mettre en place des mesures curatives pour gérer d'éventuelles pollutions accidentelles.

De plus, un suivi piézométrique permettra de suivre l'évolution de la côte de la nappe phréatique.

Pollution du milieu souterrain

Au regard de la pollution des sols les études conduites recommandent de :

• Retirer les macrodéchets des tas de remblais existants sur le site

• Évacuer une partie des déblais du tas T9 le plus pollué dans un centre de traitement adapté

• Refaire des analyses de plomb dans les sols superficiels au droit des futurs espaces verts pour éventuellement mettre en place des terres d'apport.

Effets du chantier sur le milieu naturel

Le cabinet d'études propose en faveur de l'intégration écologique du projet 6 mesures de réduction et une mesure d'accompagnement concernent la phase de chantier

Ces mesures sont les suivantes :

- **MRO Adaptation du projet afin de préserver le talus** à l'ouest abritant la Lachnée paradoxale et favorable au transit de reptiles et amphibiens protégés communs et également de préserver le canal de Paty et ses berges (4 m minimum) pour conserver la végétation herbacée et arbustive
- **MR1 Mise en défens pérenne des éléments fonctionnels** (talus ouest, canal de Paty, talus exploité par la Lachnée paradoxale). Cette mise en défens sera faite avec une clôture perméable à la petite faune telle que des ganivelles (hauteur 1 m, écartement 10 cm). Au sein de ces espaces mis en défens, aucune pénétration d'engin motorisé ou de personne ne sera tolérée
- **MR2 Adaptation du calendrier des travaux vis-à-vis des reptiles, amphibiens, insectes, oiseaux et chiroptères communs.** Les travaux préparatoires devront être exécutées à l'automne précédant les travau, il s'agit en particulier :

-du balisage des talus et du Canal de Paty favorables à la Lachnée paradoxale et au transit de la faune (chiroptères, mammifère) ;

-de la défavorabilisation du site vis-à-vis des reptiles devra avoir lieu en automne avant le démarrage des travaux,

-de l'éradication des espèces envahissantes.

Les travaux de terrassement devront démarrer en hiver, de début novembre à fin février, période de moindre sensibilité écologique, afin d'éviter le risque de dérangement de la faune

-MR3 Défavorabilisation des éléments pouvant être exploités par les reptiles et amphibiens communs ainsi que par le Hérisson d'Europe, et la Scolopendre ceinturé en amont des travaux

Cette opération consiste en :

• Un débroussaillage manuel de la végétation à l'automne avant le démarrage des travaux,

• Un enlèvement de tous les gîtes artificiels présents sur la zone de projet. Cela concerne notamment les macro-déchets.

-MR4 Prévention des pollutions en phase chantier

-MR5 Éradication des espèces invasives envahissantes en phase chantier

Un écologue devra, avant le démarrage des travaux, assisté du maître d'œuvre, baliser les espèces exotiques à éradiquer, buisson ardent, muguet des pampas.

Il est souligné qu'une espèce envahissante est présente au sein des espaces verts du parking d'Intermarché «Pittosporum tobira » et « Phlomis fructicosa », ces espèces ne feront pas l'objet de traitement mais d'une grande vigilance pour éviter qu'elle se ressème en phase chantier.

La période optimale d'intervention se situe entre octobre et mars.

-MA1 Suivi environnemental du chantier par un écologue

L'objectif de cette mesure est de s'assurer de la mise en œuvre optimale des mesures d'évitement et de réduction.

Effectivité des mesures

Les engagements du maître d'ouvrage portent sur les dates de réalisation des divers travaux, sur les mesures à prendre pour la faune et sur la réalisation des travaux par les entreprises.

Sur ce dernier point les CCTP des appels d'offres devront prévoir que les entreprises intervenant sur le chantier devront prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter l'incidence des interventions et prévenir toute pollution notamment celle des eaux souterraines.

4.3.2 Effets permanents en phase exploitation

Effets du projet sur le climat

Le maître d'ouvrage indique que :

-la réduction des besoins énergétiques sera mise en œuvre sur les bâtiments du projet par une architecture bio climatique, sobre et respectueuse de son environnement. La construction des bâtiments vise un mode constructif peu carboné (bois, terre) et incorporation de matériaux recyclés et réemploi.

-une grande partie des déblais issus des terrassements sera gardée et réemployée sur site et les émissions de carbone liées aux transports seront ainsi limitées.

- La végétalisation des espaces extérieurs permettra d'éviter tout phénomène d'îlot de chaleur.

Énergies renouvelables

Une étude du potentiel en énergie renouvelable et de récupération a été menée comme indiqué plus haut.

Les conclusions de l'étude proposent un scénario conventionnel de couverture des besoins de chauffage et de froid à partir de groupes aérothermiques réversibles. C'est le scénario le plus simple à mettre en œuvre, mais qui présente la plus faible performance environnementale.

La mise en place d'une solution basée sur la géothermie permettrait la couverture de 50 à 70% des besoins en chauffage et probablement de l'intégralité des besoins en froid.

Il aurait été également envisageable d'aller vers une solution Biomasse pour couvrir les besoins en chauffage.

Mais les études de faisabilité sur ces scenarios n'ont pas été conduites et leur mise en œuvre pourrait nécessiter une maitrise d'ouvrage collective.

L'énergie photovoltaïque a été identifiée comme pertinente pour couvrir partiellement les besoins en énergie électrique du programme en autoconsommant la production photovoltaïque.

Une incitation forte à la production d'électricité photovoltaïque est prévue dans le CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales) imposant que 40% des surfaces de toiture soient couvertes par des panneaux photovoltaïques.

Effets du projet sur le milieu aquatique

Il n'a été étudié que la gestion des eaux pluviales du BV3 seul à être impacté par le projet.

Chaque lot cessible devra traiter l'infiltration de ces eaux pluviales à la parcelle. Les surfaces actives de ruissellement prises en compte correspondent au projet d'aménagement de voirie.

Le projet prévoit l'implantation de noues de rétention permettant l'infiltration de l'eau. Elles apparaissent suffisamment dimensionnées pour faire face aux aléas pluviométriques estimée à partir de la pluie trentennale et au regard des ratios prévus par le PLUI pour ce BV3.

La capacité des noues est de 1226m3 pour un volume de rétention maximal estimé à 1142m3 avec les hypothèses les plus défavorables.

Dans le cadre du projet, le bassin de rétention d'Intermarché est impacté par l'aménagement, il sera déplacé de sa position initiale.

Concernant le bassin de rétention d'Intermarché, le projet vise à diminuer légèrement la surface active du BV2 existant. En effet, certaine voirie actuellement privée (et appartenant au BV2) seront intégrée au domaine public. Le projet a donc vocation à gérer ces nouveaux espaces et ainsi diminuer la surface active du BV2.

Notons toutefois que le volume de ce bassin de rétention **de 3 729 m³** est inférieur à celui qui serait imposé par les règles du PLUI **5 016 m³**.

Le projet prévoit simplement de reconstituer ce bassin à l'identique au niveau capacité considérant qu'il s'agit d'un ouvrage existant dont le fonctionnement n'est pas impacté par le projet.

Effets du projet sur le milieu naturel

En phase exploitation, les impacts consistent principalement en :

• Un risque de destruction d'individus : par écrasement notamment aux abords des zones concentrant les espèces comme le Canal de Paty ;

• Par piégeage involontaire au sein des bassins et cavités (poteau creux) ;

• Lors de l'entretien de la végétation (reptiles, amphibiens, Hérisson d'Europe, Avifaune nicheuse), notamment aux abords du Canal de Paty et des talus) ;

• De dérangement lié à la fréquentation humaine piétonne au sein des zones refuges pour la faune (Canal du Paty).

• De perturbation de la biodiversité locale (chiroptères notamment) lié à l'éclairage de la ZAC qui viendra s'ajouter à l'éclairage urbain en place au centre du site et aux abords.

Les mesures préconisées par le cabinet d'études à prendre en compte par le maître d'ouvrage sont les suivantes :

-MR6 Entretien écologique des espaces verts et plantation des espaces verts à base d'espèces locales visant à l'amélioration paysagère et des continuités écologiques

-MR7 Adaptation de l'éclairage afin de réduire la pollution lumineuse

-MR8 Recréation de gîtes en faveur des reptiles, amphibiens et des invertébrés

-MR9 Neutralisation des pièges à faune (bassins, cavités, poteaux creux)

-MR10 Gestion des milieux préservés : Au sein des secteurs préservés en faveur de la biodiversité, talus, Canal de Paty, aucun accès de véhicule motorisé ne sera autorisé et l'accès piéton sera interdit

-MR 11 Installation de nichoirs en faveur de l'avifaune

-MA2 Mise en place d'une gestion favorables aux espèces des milieux ouverts/semi-ouverts sur des parcelles non concernées par le projet à l'échelle communale. Cette mesure engage la Commune à conduire une stratégie réglementaire en convention avec la Métropole, pendant 20 ans, conforme au PADD du futur PLUI, et à redonner une vocation naturelle à des espaces. 3 sites sont proposés sur 23,8 ha :

• Taussane nord pour une superficie de 8,4 ha ;

• Garouvin pour une superficie de 10,4 ha ;

• Baume de Vaquier pour une superficie de 5 ha.

La commune a délibéré sur ce sujet le 2 juillet 2026.

Il ne s'agit pas d'une mesure de compensation du projet des Molières, mais d'une mesure qui favorisera la biodiversité sur le territoire communal pour toutes les espèces de milieux ouverts.

-MS1 Suivis écologiques

Pour s'assurer de l'efficacité des mesures préconisées, un suivi écologique annuel sera mis en place pendant 3 ans concernant :

-les amphibiens, reptiles, invertébrés

-oiseaux, notamment le moineau friquet

-chiroptères

4.3.3 Cumul des incidences avec d'autres projets

Projets connus à proximité

Les projets sont identifiés sont ceux qui ont été déclarés auprès de l'Autorité environnementale et les projets à proximité du site d'étude connu par le Maître d'Ouvrage.

Divers projets d'aménagement ont été identifiés dans un rayon de 2 km autour du site d'étude dans la commune de Miramas et ses communes alentours (Grans, Saint-Martin-de-Crau) :

• Projet ferroviaire et logistique d'extension de la zone d'activités de Clésud sur les communes de Grans et de Miramas (environ 1,1 km au nord) ; Trois sociétés ont prévu la réalisation d'un projet de création et d'extension de terminal de transport combiné rail-route (TCRR) et de réalisation de plates-formes logistiques, en limite du Centre Logistique de l'Europe du Sud (Clesud). La livraison était prévue en 2023

• Projet de ZAC de la Péronne sur la commune de Miramas (environ 700 m au sud-ouest).

La ZAC de la Péronne est un projet d'aménagement se développant à terme sur 98,5 ha, avec la création de 21 ha de surface de plancher, en continuité de la zone d'activités des Molières, sur la commune de Miramas et est porté par l'EPAD Ouest Provence. La livraison a été réalisée courant 2024.

A noter qu'il est également prévu, sur la commune de Miramas, la réalisation d'un futur écoquartier « OASIS » à plus de 2 km au sud du site d'étude (2,2 km). Il s'agit de la création d'un quartier d'habitat durable sur une friche de près de 8 ha, située au sud des voies SNCF. La livraison est prévue pour 2032

Les projets identifiés (projet ferroviaire et logistique d'extension de la zone d'activités de Clésud, et projet de ZAC de la Péronne) ayant été finalisés, aucune incidence cumulée ne peut être relevée.

Concernant le projet « OASIS », en raison de son éloignement avec le projet objet de l'étude d'impact (> 2 km), les incidences cumulées en phase chantier apparaissent négligeables.

Les impacts cumulés permanents seront liés au fonctionnement concomitant du projet et du projet « OASIS ». En première approche, des impacts permanents cumulés seront possibles liés à une augmentation de la population résidente et des personnes venant travailler dans le secteur et donc augmentant la consommation d'eau potable, d'énergie, la production de déchets ménagers, le nombre des déplacements au départ et à destination du secteur.

Mais les deux projets participent à la revitalisation du tissu urbain et économique et l'accroissement des consommations d'énergie, de la production de déchets ou du trafic sera pris en compte sans difficulté.

Il a par ailleurs été étudié les effets cumulés avec les projets précités au regard du volet naturel de l'étude d'impact

Des effets cumulés bruts sont prévisibles sur plusieurs des espèces recensées. Après l'application des mesures d'atténuation et d'une mesure d'accompagnement à l'échelle de la commune de Miramas, les effets cumulés résiduels sont jugés faibles pour l'ensemble des espèces concernées.

4 . 4 Commentaires

L'étude d'impact proposée apparaît complète et approfondie, mais elle impose au maître d'ouvrage de nombreuses mesures pour protéger la nappe de la Crau et les habitats des diverses espèces présentes sur le site.

Il appartient au maître d'ouvrage de démontrer la bonne application de ces mesures notamment en phase exploitation.

Sur les eaux pluviales, même en l'absence d'une obligation réglementaire ou d'une injonction de l'administration, il apparaitrait opportun que la gestion des eaux pluviales soit examinée sur l'ensemble du secteur Nord de la ZAC donc y compris sur le bassin versant BV2 où se situe l'Intermarché.

Et à cet égard on peut s'interroger sur la capacité du bassin de rétention du BV2 reconstruit à l'identique mais qui n'est pas conforme aux règles du PLU.

Pour les énergies renouvelables il aurait été souhaitable que les diverses options fassent l'objet d'études de faisabilité plus poussées notamment pour examiner la possibilité de recourir à la géothermie.

5) Avis des Services et Personnes Publiques Consultées

5 .1 Avis de l'ARS

Les recommandations de l'ARS transmises le 26 juin figurent ci-dessous en italique, suivies pour chaque thème de la réponse du maître d'ouvrage établie le 10 juillet 2026.

Protection de la ressource en eau stratégique de la nappe de la Crau

Pour assurer la protection de cette nappe l'ARS demande :

-que les fonds des ouvrages de gestion des eaux pluviales du projet soient réalisés à plus d'1 m au-dessus des hautes eaux de la nappe. Il en va de même concernant les profondeurs des excavations, fouilles de chantier et fondations des constructions et des bâtiments projetés,

- en raison de la proximité avec la zone de sauvegarde exploitée (ZSE) de Super Ventillon de respecter les préconisations relatives aux zones de sauvegarde (étude des ressources stratégiques, rapport de phase 3), notamment, en ce qui concerne les risques de pollutions accidentelles.

-que le projet de ZAC se limite à des activités ne générant pas de risques de pollutions spécifiques, et proscrive les occupations à fort pouvoir de nuisances et/ou à risque de pollution accidentelle,

Sur ce dernier point l'ARS précise que selon les prescriptions de la DDTM en fonction du type d'activités (lorsque l'activité de la zone concernée est susceptible d'accueillir des véhicules transportant des matières polluantes) il peut être nécessaire de prévoir « une rétention fixe, étanche et obturable de 30m3 minimum destinée à recueillir une pollution accidentelle par temps sec »

Le maître d'ouvrage précise le fond des noues est bien toujours à plus d'un m de la nappe et que ce point est traité dans le dossier loi sur l'eau. Les noues d'infiltration projetées présentent des profondeurs comprises entre 1,5 m et 2,33 m, ce qui garantit le maintien d'une zone non saturée supérieure à 1 m entre le fond des ouvrages et le niveau des plus hautes eaux,

Concernant les constructions à intervenir, Sens Urbain indique que les prescriptions sont rappelées dans les fiches de lot annexées au cahier des charges de cession de terrain.

Le maître d'ouvrage s'engage ainsi à ce que les terrassements liés à la viabilisation (réseaux, voiries) et, ultérieurement, les fondations des bâtiments implantés par les futurs acquéreurs de lots respectent la même marge de sécurité d'au moins 1m au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe, observant la même cote de référence.

Concernant l'implantation du projet à environ soixante mètres de la limite Est de la ZSE de Super Ventillon et le respect des préconisations relatives aux zones de sauvegarde (étude des ressources stratégiques, rapport de phase 3), notamment vis-à-vis des risques de pollution accidentelle, le maître d'ouvrage précise que le dossier loi sur l'eau indique explicitement que le projet se situe en position amont hydraulique de la ZSE du Super Ventillon, avec un temps de transfert estimé entre 1 et 6 jours vers les captages. Il indique que cette donnée est prise en compte dans le dimensionnement des mesures prévues de gestion des eaux pluviales et des mesures de prévention des pollutions accidentelles.

Sur la nécessité éventuelle d'une rétention fixe, étanche et obturable de 30 m³ minimum en tête de réseau. Le maître d'ouvrage précise que si la superficie concernée par le périmètre de l'opération est de 18.5 Ha, les surfaces destinées à accueillir des activités est de 9.5 Ha environ, ce qui réduit la portée de l'opération et le risque liée à l'accueil d'activités mobilisant des matières polluantes. Il précise de plus que les conditions d'exploitations connues de l'opération ne prévoient pas l'emploi ou le stockage de matière polluante.

Si des activités devaient mobiliser un risque significatif, des prescriptions nouvelles seront imposées. Pour des risques objectifs liés à l'activité (par exemple activités mécaniques ou de carrosserie), les CCCT (cahier des charges de cession de terrain) pourront imposer des dispositifs de traitements en amont des ouvrages de rétention et d'infiltration.

Enfin le maître d'ouvrage souligne que le présent dossier porte exclusivement sur les travaux de viabilisation du parc d'activités (voiries, réseaux, espaces publics et ouvrages de gestion des eaux pluviales associés) : les noues d'infiltration projetées ont une vocation strictement hydraulique et ne constituent pas des ouvrages de confinement de pollution accidentelle.

Il indique également que le dossier Loi sur l'Eau prévoit d'ores et déjà que l'obligation réglementaire relative à la rétention étanche et obturable de 30 m³ sera formellement reportée, via le cahier des charges de cession de terrain (CCCT), à la charge exclusive des futurs acquéreurs de lots dont l'activité serait identifiée comme industrielle et/ou commerciale et susceptible d'accueillir des véhicules transportant des matières polluantes. La nécessité et le dimensionnement d'un tel dispositif seront ainsi statués lot par lot, lors de l'instruction des autorisations relatives aux futures implantations, en fonction de la nature réelle des activités.

Accessibilité et modes actifs

Il est demandé que le projet facilite la circulation des usagers tout en garantissant une meilleure sécurité aux habitants, Les modes de déplacement actifs doivent être valorisés et des aménagements pour une circulation apaisée doivent être recherchés que les accès aux transports en commun soient facilités par des cheminements et une signalétique adaptée.

Sur la demande visant à privilégier et à rendre prioritaires les piétons et cyclistes par rapport à la voiture, avec une séparation effective des circulations pour éviter tout conflit, le maître d'ouvrage souligne que les cheminements piétons et les pistes cyclables ainsi que des aménagements de voirie de type « voie partagée » sont prévus conformément aux recommandations du Cerema, et ont été validés par les services métropolitains.

Toutefois, le maître d'ouvrage prend acte de la remarque de l'ARS et s'engage à faire évoluer la conception de ces aménagements, au stade de la finalisation du projet des espaces publics de l'opération, dans le sens d'un renforcement de la protection des cyclistes et des piétons, notamment par une hiérarchisation claire des usages sur les sections en voie partagée, avec une signalétique et des dispositifs de modération de la vitesse automobile (zones de rencontre, limitation de vitesse, traitement des points de conflit).

Lutte contre la prolifération des moustiques

Il est demandé de prendre, y compris en phase chantier, des précautions particulières pour éviter la prolifération des moustiques, en particulier concernant la gestion des eaux pluviales. A cet égard il est demandé que les temps de vidange des ouvrages de stockage soient inférieurs à 72h.

Sur ce point le maître d'ouvrage prend les engagements complémentaires suivants, qui seront intégrés au cahier des charges de cession des terrains de la ZAC et aux prescriptions techniques des ouvrages de gestion des eaux pluviales :

-Les noues d'infiltration seront conçues et entretenues de manière à garantir un temps de vidange inférieur à 72 heures après un épisode pluvieux, cohérent avec le dimensionnement hydraulique déjà retenu (débits de fuite par infiltration calculés noue par noue dans le dossier loi sur l'eau) ;

-Les matériaux et la géométrie des ouvrages (fonds végétalisés, absence de points bas non drainés) seront choisis pour limiter la stagnation et faciliter leur entretien ;

-Les dispositifs de récupération d'eau de pluie, gouttières, toitures et terrasses des futurs bâtiments ne devront pas s'opposer à l'écoulement de l'eau, cette prescription étant intégrée au cahier des charges de cession de la ZAC applicable aux futurs acquéreurs ;

-Le maître d'ouvrage se rapprochera de l'EID, en phase chantier comme en phase exploitation, pour obtenir les informations et conseils relatifs à l'aménagement et à l'exploitation des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Ces engagements répondent aux observations de l'ARS et nécessitent de compléter les CCCT et nécessitera un engagement de la métropole qui deviendra gestionnaire des ouvrages hydrauliques de la ZAC.

Espaces verts

Il est demandé que les surfaces dédiées au stationnement automobile doivent être perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et réduire le phénomène d'ilot de chaleur.

Par ailleurs, l'ARS demande pour éviter l'implantation d'espèces végétales allergisantes de respecter les recommandations de l'ANSES (Agence Nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail), ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

-Perméabilité des surfaces de stationnement

Le maître d'ouvrage précise que la demande de l'ARS sur ce point est déjà satisfaite par la conception du projet : le dossier loi sur l'eau retient un coefficient de ruissellement de 0,65 pour les trottoirs, pistes cyclables et surfaces de stationnement, identifiés comme perméables, contre 0,90 pour les surfaces classiquement imperméabilisées. Cette caractéristique perméable des espaces de stationnement sera confirmée dans les pièces graphiques et le cahier des charges des espaces publics de la ZAC.

De plus la perméabilité des places de stationnement privées sera exigée dans les CCCT (cahier des charges de cession des terrains).

-Espèces végétales allergisantes

L'ARS demande que le projet évite l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes, en s'appuyant sur le rapport ANSES de janvier 2014 et sur les recommandations du Réseau National de Surveillance Aérobiologique.

Sens Urbain précise qu'il est prévu le recours à des essences locales pour les espaces verts, afin de limiter les besoins en arrosage et en produits phytosanitaires. Cette prescription sera formalisée dans le cahier des charges de prescriptions paysagères de la ZAC, opposable aux aménageurs des espaces publics comme aux futurs acquéreurs de lots pour le traitement paysager de leurs parcelles.

Conclusions

Les réponses du maître d'ouvrage répondent pour l'essentiel aux observations et remarques de l'ARS sous réserve que les engagements pris soient respectés.

Ces derniers devront se traduire dans les CCTP des appels d'offres, dans les CCCT et dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, et environnementales.

Notons toutefois que pour la zone de captage du Super Ventillon le projet se situe en position amont hydraulique de cette zone, avec un temps de transfert estimé entre 1 et 6 jours vers les captages. Le risque de transfert d'une pollution accidentelle n'est pas ainsi nul. Les dispositions prises pour l'éviter demanderaient à être précisées.

5. 2 Avis MRAE

La MRAe a formulé son avis le 8 juillet 2026.

Le maître d'ouvrage nous a produit ses réponses le 2 septembre conformément l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Les avis et recommandations de la MRAe sont détaillées ci-dessous (en italique figure le texte des recommandations). Pour chaque thème est indiquée la réponse du maître d'ouvrage.

Variantes éventuelles

Sur les options retenues pour le projet, *la MRAe recommande de compléter la justification des choix du projet par une analyse comparative des variantes d'aménagement intégrant explicitement les enjeux de santé humaine, notamment ceux liés à l'exposition des populations à la pollution atmosphérique, aux nuisances sonores et aux trafics*.

Sur ce point, le maître d'ouvrage apporte les précisions suivantes.

L'analyse comparative des variantes doit tout d'abord être appréciée au regard de la nature particulière de l'opération.

Le projet ne consiste pas en la création ex nihilo d'une nouvelle zone d'activités. Il constitue principalement l'achèvement de la partie nord de la ZAC des Molières, créée par arrêté préfectoral du 9 mars 1972, dont environ un cinquième de la surface dédiée aux activités est demeuré inoccupé.

Le projet s'inscrit par ailleurs dans les dispositions du PLU et de l'OAP applicable au secteur, laquelle prévoit notamment le maillage du site entre le boulevard de France et l'avenue du 8 mai 1945 ainsi que la qualification des espaces publics, la plantation d'arbres et le développement des continuités cyclables.

La vocation du secteur, son insertion dans l'organisation urbaine et les principaux principes de desserte constituent donc des invariants préexistants aux variantes étudiées.

Dans ce contexte, les deux scénarios examinés constituent deux modalités d'interprétation de composition urbaine, paysagère et hydraulique d'un même projet.

Le scénario n°1 – « cadrage végétal » privilégie la mise en valeur du canal du Paty par une continuité verte accompagnée de cheminements piétons et organise la gestion des eaux pluviales autour d'un espace vert central mutualisant les ouvrages de rétention.

Le scénario n°2 – « travées paysagères » privilégie des percées et cheminements paysagers facilitant notamment les mobilités douces au travers du site.

La comparaison des deux scenarios ne peut pas faire apparaître d'écarts importants pour certains déterminants de santé, en particulier la génération globale de trafic, la pollution atmosphérique induite ou l'exposition aux grandes infrastructures existantes.

Le maître d'ouvrage indique toutefois que :

- pour les déplacements et de mobilité active, on peut estimer que le scénario n°2 (qui a été retenu et approfondi) présente un avantage qualitatif en organisant plus explicitement des cheminements paysagers traversants.

-en matière de pollution atmosphérique, de nuisances sonores, en matière d'exposition aux fortes chaleurs et aux facteurs environnementaux les deux scénarios sont équivalents

Le maître d'ouvrage en conclut que l'analyse des variantes ne conduit pas à identifier un enjeu sanitaire qui aurait été omis lors de la conception du projet et qu'il serait artificiel d'attribuer aux deux variantes des écarts substantiels en matière de trafic, de pollution atmosphérique ou de bruit.

Sur l'état initial de l'environnement la MRAe considère que la représentativité des inventaires et la robustesse des résultats présentés ne sont pas établies.

La MRAe recommande ainsi de conforter la représentativité des inventaires, d'étendre la restitution des inventaires naturalistes à l'aire d'étude rapprochée (200m autour de l'emprise du projet) et, le cas échéant, de réévaluer les enjeux relatifs à la biodiversité et aux continuités écologiques locales.

Le maître d'ouvrage précise que des expertises fines ont été réalisées dans l'aire d'étude immédiate pour les espèces à faibles capacités de déplacement : reptiles, amphibiens, insectes, comme dans toutes les études d'impact classiques.

Les espèces à plus grandes capacité de déplacement (avifaune, chiroptères) ont été traitées avec une aire d'étude rapprochée de 200 mètres.

Pour l'aire d'étude rapprochée, le contexte urbain (voies de chemin de fer, axes routiers majeurs représentant une césure infranchissable, mais également la présence de propriétés privées et de zones d'activités) ne permettait pas des investigations plus poussées sur la plupart des secteurs et n'a pas biaisé la prise en compte des espèces identifiées ou le rôle de l'aire d'étude immédiate pour les espèces identifiées et les fonctionnalités.

La compagne d'inventaires a été menée de 2015 à 2025, la compagne 2025 a concerné tous les groupes et toutes les saisons. Elle s'avère récente, et proportionnée aux enjeux du site. Le dossier a été rédigé dans la continuité à l'hiver 2025/2026. Des inventaires ciblés sur la flore, les amphibiens, l'avifaune, les chiroptères ont même été réalisés à la fin de l'hiver 2025/2026 et au

printemps 2026. Le complément sur les chiroptères a fait l'objet d'une note qui a été versée au dossier en cours d'instruction. Par conséquent l'évaluation des impacts s'appuie sur les données les plus récentes et robustes en termes de pression de prospection.

Impacts bruts

La MRAe estime que l'appréciation de modérées ou faibles à très faibles pour les impacts du projet sur les espèces faunistiques sous-évalue les incidences du projet au regard de l'ampleur des destructions d'habitats envisagées et des fonctionnalités écologiques associées.

Pour la MRAe, l'analyse des continuités écologiques demeure insuffisante, en particulier, les fonctionnalités écologiques associées au canal du Paty et aux talus buissonnants longeant la voie ferrée,

La MRAe recommande ainsi de réévaluer les impacts bruts sur les espèces faunistiques et les continuités écologiques, en objectivant, pour chaque espèce concernée, les incidences liées à la destruction de ses habitats et de leurs fonctionnalités écologiques.

Le maître d'ouvrage indique que :

- la méthodologie de l'évaluation des incidences est détaillée dans le dossier. Le niveau d'incidence brute résulte de la sensibilité du taxon vis à vis de l'effet, de son intensité mais également de son enjeu de conservation.

-l'évaluation environnementale a consisté à déterminer, conformément au code de l'environnement, la nature, l'intensité, l'étendue et la durée de tous les impacts environnementaux, positifs ou négatifs, que le projet peut engendrer.

-Les impacts bruts ont été objectivés par les effectifs impactés, ainsi que les superficies d'habitats d'espèces indiqués dans le dossier, et complétés par l'incidence vis-à-vis de la fonctionnalité écologique pour chaque espèce concernée.

Mesures d'évitement, de réduction, et de compensation (ERC) et impacts résiduels

La MRAe estime que l'efficacité des mesures proposées apparaît insuffisamment démontrée ou proportionnée, voire incomplète, au regard des enjeux identifiés.

La MRAe rappelle que la destruction et l'altération d'habitats ou d'individus d'espèces protégées sont interdites conformément au L 411-1 du code de l'environnement, l'absence de la nécessité d'une dérogation sur les espèces protégées doit être démontrée de manière explicite et argumentée. En présence d'impacts résiduels susceptibles d'affecter des espèces protégées ou leurs habitats, le dossier devrait justifier les raisons pour lesquelles une demande de dérogation au titre des L411-1 et L411-2 n'est pas jugée requise.

La MRAe recommande de réexaminer la complétude et la cohérence globale des mesures de réduction, en justifiant notamment leur localisation et leur capacité à préserver durablement les espèces protégées et les continuités écologiques affectées par le projet et, le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation.

Le maître d'ouvrage en réponse souligne que le projet prévoit :

-12 mesures d'évitement / réduction visant notamment à la préservation de la fonctionnalité écologique locale et des habitats, de la non destruction d'individus d'espèces protégées :

-2 mesures d'accompagnement et une mesure de suivi prévoyant

- La mise en place d'une gestion écologique jusqu'à 23,8 ha hors projet (pendant 20 ans) à l'échelle de la commune de Miramas
- La mise en place de suivis écologiques annuels sur 3 ans

Le maître d'ouvrage considère ainsi

-que la séquence ERC du projet comportant 12 mesures apparaît complète et proportionnée aux enjeux écologiques identifiées sur la zone des Molières ayant subie de nombreuses perturbations (dont le retrait d'une casse automobile à l'ouest, et actuellement occupée par des friches anthropiques).

-que les suivis écologiques ciblés permettront de s'assurer de l'efficacité des mesures ERC en phase chantier et en phase exploitation.

Évaluation des incidences Natura 2000

La MRAe considère que l'absence d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 n'est pas démontrée en l'état par le dossier.

La MRAe recommande ainsi de reprendre l'analyse des incidences du projet sur les sites Natura 2000 au regard des compléments demandés sur le diagnostic, l'analyse des continuités écologiques et l'évaluation des incidences sur les espèces ayant justifié la désignation des sites et les continuités écologiques qui leur sont nécessaires.

Le maître d'ouvrage précise que l'aire d'étude se situe à moins de 500m des sites Natura 2000 « Crau centrale et Crau sèche » et « Crau » désignés respectivement au titre des Directives « Habitat » et « Oiseaux » et que la préservation de l'avifaune patrimoniale de Crau dépend étroitement du maintien d'une agriculture respectueuse de l'environnement, notamment de l'élevage ovin (pastoralisme) et de la culture du foin de Crau.

Il ajoute que si l'aire d'étude entretient une connexion écologique avec ces espaces via le réseau hydrographique (Canal du Paty, Canal de Craponne), celle-ci reste dégradée par la présence d'infrastructures de transport (voie ferrée, route nationale n°565, à l'ouest le centre logistique de l'Europe). Ainsi, l'aire d'étude est déconnectée des espaces patrimoniaux par des infrastructures anthropiques majeures et ne présentent pas des habitats d'espèces optimaux et en bon état de conservation. Il apparait clairement impossible par exemple que le Criquet de Crau soit représenté sur l'aire d'étude du projet des Molières.

S'agissant de l'analyse des continuités écologiques vis-à-vis des sites Natura 2000, localement, le maître d'ouvrage précise (cartes à l'appui) que l'aire d'étude est située dans un secteur enclavé au sein d'un vaste ensemble de secteur artificialisés, en lien avec le contexte urbain et industriel du nord de la commune de Miramas, limitant les fonctionnalités écologiques pour les espèces à faibles capacité de déplacement (reptiles, amphibiens, insectes).

Toutefois le maître d'ouvrage précise que :

- la bande de terres arables longeant l'aire d'étude au nord peut constituer une continuité entre deux zones de la ZSC « Crau centrale – Crau sèche » en passant par l'aire d'étude (reptiles, amphibiens, oiseaux). Cependant la présence des axes ferroviaire et routier le long de ces milieux limite sa fonctionnalité pour la faune du secteur.

-Le corridor présent au nord-est entre l'aire d'étude et le périmètre de la ZSC « Crau centrale – Crau sèche », notamment le long du canal de Paty, fortement dégradé par l'avenue du 8 mai 1945, conserve une certaine fonctionnalité, au moins pour l'avifaune et les chiroptères.

-Ces fonctionnalités seront maintenues par les mesures ERC qui seront mises en place (préservation des talus, du Canal de Paty) et suivies pendant 3 ans

L'incidence du projet sur les espèces ayant justifiées la désignation des sites Natura 2000 » est donc jugée non significative par le maître d'ouvrage qui ajoute que la séquence ERC appliquée au projet va permettre de de réduire encore les incidences brutes jugées faibles à très faibles du projet sur les espèces ayant servi à la désignation des sites Natura 2000 ; ainsi le projet de la ZAC des Molières ne portera pas d'atteinte notable à l'état de conservation des habitats et espèces Natura 2000 qui ont justifié la désignation en zone Natura 2000 de ces sites.

Ressources en eau

Pour la MRAe, les risques de pollution chronique ou accidentelle liés à l'augmentation de la fréquentation du site, aux flux de circulation générés, aux aires de stationnement et aux activités projetées ne font pas l'objet d'une analyse approfondie et les incidences potentielles en phase de fonctionnement ne sont pas suffisamment caractérisées.

La MRAe recommande de reprendre l'analyse des incidences du projet sur la qualité des eaux superficielles et souterraines en phase d'exploitation, en intégrant notamment les risques de pollution liés aux activités futures du site et à l'augmentation de sa fréquentation.

Le maître d'ouvrage rappelle tout d'abord que les noues qui recueillent les eaux pluviales, dont la profondeur est comprise entre 1,50 et 2,33 mètres, conserveront une zone non saturée de plus d'un mètre entre leur fond et le niveau des plus hautes eaux de la nappe. Cette même prescription s'imposera aux ouvrages privatifs, excavations et fondations des futures constructions et qu'ainsi l'incidence quantitative du projet sur la nappe peut ainsi être qualifiée de négligeable.

Il indique, pour les risques de pollution, que la programmation actuelle ne comprend pas d'activité industrielle lourde ni d'établissement nécessitant le stockage de volumes importants de produits dangereux. Sur les 18,5 hectares du périmètre, environ 9,5 hectares seulement sont destinés aux activités. La majorité des lots présente une superficie comprise entre 1 200 et 3 000 m² ; les deux emprises les plus importantes sont destinées à un village d'artisans et à une offre de loisirs familiaux. Cette programmation réduit la probabilité d'accueil d'activités fortement polluantes, sans permettre pour autant d'écarter tout risque.

De ce fait le maître d'ouvrage précise que si les eaux de toiture, réputées non polluées hors installations ou activités particulières, pourront être infiltrées directement, en revanche, les eaux provenant d'aires de stockage, de manipulation de produits, de lavage, de réparation ou de toute surface présentant un risque spécifique ne pourront pas être dirigées sans traitement vers les ouvrages d'infiltration.

Les noues publiques conservent une vocation hydraulique et ne sont pas assimilées à des ouvrages permanents de confinement d'une pollution accidentelle. La prévention doit donc être organisée en priorité à la source, au droit des lots et des activités concernées.

Ces prescriptions seront intégrées au cahier des charges de cession de terrain et au cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. La nature des activités, les produits utilisés ou stockés et les dispositifs de prévention seront examinés lot par lot, sans préjudice des prescriptions particulières résultant, le cas échéant, de la réglementation des installations classées ou d'autres procédures applicables.

Par ailleurs, aucun rejet direct n'est prévu dans le canal du Paty ou le canal d'Istres. La conservation d'un espace tampon aux abords du canal du Paty limite également les possibilités de transfert direct d'une pollution depuis les espaces aménagés.

Le maître d'ouvrage indique de plus que la géothermie n'est pas retenue dans le scénario énergétique de référence de l'opération. Si un opérateur ou un futur constructeur souhaitait néanmoins développer une solution géothermique, celle-ci ne pourrait être mise en œuvre qu'après une étude hydrogéologique spécifique et dans le respect de la procédure réglementaire applicable.

Le pétitionnaire précise qu'en phase d'exploitation les ouvrages publics de rétention et d'infiltration seront inspectés et entretenus par leur gestionnaire, notamment après les épisodes pluvieux significatifs ou tout incident susceptible d'avoir entraîné un déversement., l'entretien et le contrôle des dispositifs privatifs de rétention, de prétraitement et d'infiltration étant assurés par les propriétaires et exploitants des lots.

Le maître d'ouvrage conclut que le projet présente :

- une incidence négligeable sur l'équilibre quantitatif de la nappe, en l'absence de prélèvement direct et compte tenu du maintien de l'infiltration ;

- une absence de rejet direct dans la nappe et dans les canaux ;
- un risque qualitatif potentiel modéré avant mesures, lié principalement aux ruissellements des surfaces circulées et à l'éventualité d'un déversement accidentel ;
- un risque résiduel faible à très faible après mise en œuvre des mesures de prévention à la source, des prescriptions applicables aux lots, des dispositifs de rétention et de prétraitement adaptés aux activités, ainsi que du suivi des ouvrages.

Trafic routier et déplacements

La MRAe recommande, dans une approche intégrée du système de mobilité, de préciser les infrastructures existantes et projetées en faveur des modes actifs permettant de relier le site aux principaux bassins de vie et d'emploi, ainsi que les perspectives de desserte du projet par les transports collectifs envisagées par l'autorité organisatrice de la mobilité.

En réponse le maître d'ouvrage précise que le projet prévoit le maillage de l'ensemble des voies avec les itinéraires cyclables de la Commune permettant de relier le parc d'activités Molières Nord aux principales zones résidentielles (quartiers de Fontlongue, La Crau, la Levée et la Gare) comme des secteurs d'activités (Molières, Clésud ou encore le Village des Marques)

Énergies renouvelables

Pour cette ZAC soumise à évaluation environnementale, l'étude d'impact présente une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables de la zone en application de l'article L. 300-1-1, 1° du code de l'urbanisme.

La MRAe considère que le dossier ne permet pas d'apprécier de manière suffisamment étayée les choix énergétiques renouvelables retenus.

La MRAe recommande de présenter les résultats de l'étude de faisabilité géothermique et de préciser, à l'aide de données chiffrées et d'une analyse comparative argumentée, le scénario de mix énergétique retenu pour le projet, en détaillant les contributions respectives des différentes sources d'énergies renouvelables et de récupération envisagées.

Le maître d'ouvrage précise que l'opération ne sera pas raccordée au réseau de gaz de ville.

La géothermie et la biomasse ne sont pas retenues comme des composantes nécessaires du scénario de référence.

Le maître d'ouvrage précise qu'il a retenu une obligation pour les preneurs de doter au moins 40 % de la surface des toitures des constructions de panneaux photovoltaïques.

Sur la base de 27 480 m² de toiture, cet engagement représente une puissance minimale d'environ 2,20 MWc (puissance maximale théorique) et une production d'environ 3,08 GWh/an. Dans l'hypothèse de consommation de 120 kWh/m²/an, cette production représente l'équivalent de 65 % des consommations électriques annuelles de l'opération ; le potentiel techniquement mobilisable sur les seules toitures, estimé à 4,51 GWh/an, en représenterait environ 95 %. Le projet garantit ainsi une production renouvelable locale significative au moyen d'une mesure directement vérifiable.

Changement climatique

La MRAe recommande d'évaluer de manière quantitative la contribution du projet aux émissions de gaz à effet de serre, en phases de travaux et d'exploitation, en intégrant les émissions directes et indirectes ainsi que les réductions attendues des dispositifs énergétiques projetés. Elle recommande également de décliner, sur cette base, une démarche d'évitement et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le maître d'ouvrage sur ce point apporte les éléments suivants :

-Travaux d'aménagement :

Le bilan carbone établi en phase avant-projet quantifie l'empreinte environnementale des travaux d'aménagement à 1 836,15 t CO_2e. Les terrassements représentent 55 % du flux matériel du projet en tonne kilomètre.

Pour diminuer la production de CO2 t la transformation sur site des déblais rocheux par concassage/criblage mobile a été prévue. Sur 25 748 m³ de déblais, environ 39 200 tonnes de matériaux sont identifiées comme susceptibles d'être traitées afin de produire les graves nécessaires à l'opération, sous réserve de la validation géotechnique.

Le CPAUPE reprend cette logique en prescrivant la valorisation prioritaire sur site des matériaux excavés et la limitation au strict nécessaire des apports extérieurs.

-Construction des bâtiments :

La programmation actualisée représente environ 39 465 m² de surface de plancher. À ce stade, la structure, les matériaux et les équipements des différents bâtiments ne sont pas tous connus : un bilan précis de leur carbone incorporé ne peut donc pas être établi de manière robuste.

La RE2020 fournit pour les bureaux un indicateur carbone moyen de 810 kg CO_2e/m^2 pour les permis déposés entre 2025 et 2027. Appliqué uniquement à l'ensemble des 39 465 m², il conduirait à environ 32 000 t CO_2e.

Le maître d'ouvrage souhaite diminuer cette émission de CO2 de 20%. Pour cela le CPAUPE (cahier des prescririons architecturales urbaines paysagères et environnementales) sera complété par l'exigence, pour chaque projet immobilier, d'un bilan carbone prévisionnel au stade de la conception puis d'un bilan carbone à l'achèvement. Une méthode commune de calcul sera imposée afin de rendre les résultats comparables et additionnables à l'échelle de l'opération.

Cette exigence est cohérente avec les prescriptions déjà inscrites au CPAUPE : réemploi de matériaux, économie circulaire, maîtrise des consommations de matières premières, performance de l'enveloppe et prise en compte des impacts de fabrication, de fonctionnement et de maintenance.

-Exploitation et énergie :

Sur la base de 39 465 m² de surface de plancher, l'hypothèse de consommation retenue est de 120 kWh/m²/an, soit environ 4,74 GWh/an.

En parallèle, l'obligation d'équiper au minimum 40 % des surfaces de toiture en photovoltaïque représente environ 2,20 MWc et 3,08 GWh/an de production. Cette production équivaut à 65 % de la consommation annuelle prévue.

Mobilité :

L'étude de trafic estime à 231 mouvements supplémentaires à l'heure de pointe la plus défavorable du vendredi. Elle prévoit également, pour les activités artisanales et productives, 230 emplois, un recours à la voiture de 81,6 % et une concentration de 60 % des départs sur l'heure de pointe du soir.

En revanche, les origines-destinations et les distances parcourues ne sont pas connues. Il n'est donc pas possible de convertir ces seuls mouvements en tonnes de CO_2/an à partir d'une distance moyenne arbitraire.

Le projet agit néanmoins sur les facteurs qui pourront réduire cette contribution dans le temps : passage du bus/BHNS sur l'axe principal, arrêt de bus, continuités piétonnes et cyclables, voie verte séparée de la circulation, bandes cyclables sur les dessertes secondaires et obligation d'installer des bornes de recharge électrique.

- Mesure de suivi : vers un bilan carbone consolidé de l'opération

Le CPAUPE précisera un socle méthodologique commun : périmètre du calcul, unité de restitution en kg CO_2e/m^2 et en t CO_2e par opération, principales phases du cycle de vie prises en compte, distinction entre données prévisionnelles et données réelles et justification des facteurs d'émission utilisés.

Cette mesure donne au bilan carbone une double fonction : outil d'aide à la décision en amont et outil de mesure des résultats après réalisation. Elle permettra également d'identifier les écarts entre prévisionnel et réalisé et d'améliorer les prescriptions au fil des opérations.

-Conclusion – une démarche stratégique de décarbonation

Les choix de conception, les prescriptions imposées aux opérateurs et le dispositif de mesure forment une démarche stratégique de décarbonation à l'échelle du parc : réduire les matières déplacées, réduire le carbone des constructions, réduire les besoins énergétiques, substituer l'électricité aux énergies fossiles, produire localement une part significative de cette électricité et créer les conditions d'une mobilité progressivement moins carbonée.

Bruit et qualité de l'air

La MRAe recommande de compléter les impacts subis et induits sur les nuisances sonores et la qualité de l'air liées aux trafics routier et ferroviaire et, le cas échéant, de présenter des mesures d'évitement et de réduction adaptées aux conditions d'usage des bâtiments.

Le maître d'ouvrage apporte les précisions suivantes

-Émissions atmosphériques

Une étude qui montre qu'à terme, le trafic journalier lié à l'opération représentera au plus 2,6% du trafic actuel de la RN569 et 1,3% du trafic attendu en 2030.Le trafic supplémentaire est marginal au regard du trafic journalier de la RN569. A l'échelle des émissions totales de MIRAMAS les émissions de polluants demeurent inférieures à 1,5% de l'existant.

-Incidences acoustiques

Le maître d'ouvrage précise que les données disponibles sur le corridor RN569 et les études conduites dans le cadre de la liaison Fos– Salon confirment la présence d'un environnement sonore marqué par les infrastructures.

Le projet est principalement destiné à des locaux artisanaux et d'activités, complétés par des bureaux, des services et un pôle de loisirs-restauration. Le CPAUPE proscrit formellement le logement au sein des lots.

Le CPAUPE fixe des principes de conception applicables aux futurs bâtiments. Dans son chapitre consacré à la qualité environnementale des constructions, il prévoit expressément de « réduire les nuisances acoustiques » et prescrit une organisation intérieure des bâtiments en fonction des sources de bruit.

La protection acoustique ne repose pas uniquement sur l'isolement de la façade, mais d'abord sur la disposition des fonctions à l'intérieur du bâtiment.
Les sources sonores principales se situent au nord et au nord-est, tandis que la desserte interne et les espaces d'accueil du parc se développent principalement côté cœur de site.

Le CPAUPE impose que les bâtiments soient implantés le long des emprises publiques internes afin de constituer une façade urbaine qualitative, les stationnements et stockages étant organisés à l'arrière des parcelles. Cette composition conduit les façades actives, les entrées et les relations avec les usagers à se tourner vers les voies internes du parc plutôt que vers les grandes infrastructures périphériques.

Pour les futures constructions, cette organisation sera confortée par les prescriptions acoustiques du CPAUPE : les façades nord et nord-est pourront ainsi rester peu ouvertes et accueillir préférentiellement des locaux secondaires ou techniques, tandis que les bureaux, locaux sociaux et espaces d'accueil seront positionnés sur les façades protégées.

Cette logique s'appliquera naturellement sur le pôle de loisirs-restauration et sur le secteur B2où les façades principales seront tournée vers le sud-est et le cœur de l'opération, donc à l'opposé de la RN569.

La MRAe relève que l'ouverture fréquente des fenêtres en période estivale peut réduire l'efficacité de l'isolation acoustique. Cette observation doit être mise en perspective avec le fonctionnement bioclimatique effectivement prescrit pour les bâtiments.

Le CPAUPE impose de traiter le confort d'été dès le plan masse et l'enveloppe des bâtiments et de privilégier les systèmes passifs : isolation, protection solaire, inertie et ventilation. Il prévoit également d'éviter les surchauffes et les rayonnements directs dans les locaux de travail.

Le maître d'ouvrage reconnaît néanmoins l'intérêt de compléter cette approche par une caractérisation acoustique locale. Il s'engage à faire réaliser des mesures au droit des secteurs constructibles les plus exposés, en amont de la définition définitive des implantations concernées.

Les résultats pourront, le cas échéant, être traduits dans les fiches de lots ou prescriptions applicables aux constructeurs.
L'absence de mesures acoustiques dans l'étude d'impact constitue une limite de la caractérisation quantitative du site, mais elle ne conduit pas à une absence de prise en compte de l'enjeu. Les sources sonores sont identifiées, le programme n'introduit pas de logements et, surtout, le CPAUPE traduit déjà l'enjeu acoustique par des prescriptions.

La réalisation de mesures complémentaires permettra de vérifier et d'affiner ces dispositions au stade où elles pourront être utilement traduites dans les projets de construction, sans imposer par anticipation des protections lourdes.

Effets cumulés

La MRAe relève que pour plusieurs enjeux identifiés, le dossier propose des mesures de réduction sans présenter au préalable une analyse détaillée des incidences cumulées correspondantes.

Par ailleurs, la MRAe observe que le périmètre retenu pour l'analyse des effets cumulés est limité à un rayon de 2,2 km autour du site. Cette approche géographique restreinte exclut

certains projets pertinents (par exemple les projets de centrales photovoltaïques au sol sur les communes de Miramas et d'Istres ainsi que le projet de captage du puits des Canaux Jumeaux à Istres).

La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés pour l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés et d'élargir cette analyse à l'ensemble des projets pertinents.

La MRAe recommande de réévaluer les impacts bruts sur les espèces faunistiques et les continuités écologiques, en objectivant, pour chaque espèce concernée, les incidences liées à la destruction de ses habitats et de ses espaces de fonctionnalités.

La MRAe recommande également de réexaminer la complétude et la cohérence globale des mesures de réduction, en justifiant notamment leur localisation et leur capacité à préserver durablement les espèces protégées et les continuités écologiques affectées par le projet et, le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation.

Le maître d'ouvrage précise qu'une nouvelle recherche pour les effets cumulés sur la faune et la flore a été faite portant sur les avis rendus dans un rayon de 15 km autour de l'aire d'étude, et sur une période allant de 2021 à fin 2025 dans le cadre de ce mémoire en réponse. Plusieurs tableaux sont présentés résultant de cette analyse.
Mais la quantification des effets cumulés est soumise à des limites méthodologiques liées à la disponibilité des études réglementaires ayant été menées lors de la réalisation des projets ainsi qu'au niveau de précision de la quantification des impacts et des espèces impactées lorsque seuls les avis rendus sur les projets existent.
Ainsi, les informations d'entrée nécessaire à une analyse fine telle que la MRAe l'attend ne sont pas disponibles.

Synthèse de l'avis et des réponses du maître d'ouvrage

La MRAe précise que le dossier aborde l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact défini à l'article R122-5 du code de l'environnement et des thématiques attendues pour ce type de projet et que sa rédaction et sa présentation sont accessibles.

La Mission régionale estime toutefois que plusieurs thématiques mériteraient d'être approfondies ou davantage justifiées afin de permettre une meilleure appréciation des incidences du projet sur son environnement.

Le maître d'ouvrage sur ce point rappelle que l'étude d'impact a été élaborée conformément aux dispositions des articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'environnement. Elle constitue un document de synthèse reposant sur un ensemble d'études spécialisées annexées au dossier, notamment une étude hydraulique, une étude de trafic, un volet naturel de l'étude d'impact, une évaluation des incidences Natura 2000, un diagnostic des sols, une étude relative au potentiel de recours aux énergies renouvelables ainsi que les différentes investigations de terrain conduites sur le site.

Le maître d'ouvrage indique que la qualité d'une étude d'impact est appréciée au regard du caractère suffisant des informations mises à disposition pour comprendre les incidences du projet, les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou compenser ces incidences ainsi que les raisons ayant conduit aux choix retenus.

À cet égard, le maître d'ouvrage souligne

-qu'on ne peut exiger que chaque sujet fasse l'objet d'un niveau de développement identique, indépendamment de l'importance réelle des enjeux identifiés

-que le principe de proportionnalité constitue en effet l'un des fondements de l'évaluation environnementale.

-que les investigations réalisées ont permis de hiérarchiser les enjeux environnementaux du secteur d'étude et d'adapter le niveau d'analyse à chacun d'entre eux en s'appuyant sur les expertises spécifiques jointes au dossier.

Le maître d'ouvrage rappelle également qu'on doit également prendre en compte dans l'analyse le fait que le projet présenté est l'aménagement d'un parc d'activités inscrit dans la continuité immédiate d'espaces déjà urbanisés et d'infrastructures structurantes, au sein d'un secteur identifié de longue date par les documents de planification.

Le maître d'ouvrage considère donc que les exigences de l'article R.122-5 du Code de l'environnement sont satisfaites, qu'il apporte les précisions nécessaires à la compréhension des incidences du projet et des mesures retenues pour les éviter, les réduire et en assurer le suivi et qu'il répond ainsi, thème par thème, aux recommandations formulées par la MRAe, dans un niveau de détail proportionné aux enjeux identifiés et à la nature de l'opération.

Il indique que les précisions apportées dans son mémoire ont essentiellement pour objet de faciliter la lecture des analyses déjà réalisées et de mettre en perspective certains développements du dossier. Elles ne conduisent pas à modifier les conclusions de l'étude d'impact ni l'appréciation des incidences du projet sur son environnement.

Pour notre part, les réponses du maître d'ouvrage nous apparaissent satisfaisantes sous réserve bien entendu que tous les engagements pris pour les travaux, pour la préservation des habitats de de la faune, pour l'application des prescriptions applicables aux futurs constructeurs, pour les mesures de suivi écologiques, énergétiques et acoustiques, soient parfaitement tenus.

5.3 Avis de la commune de Miramas

Dans une délibération du 2 juillet 2026 la commune de Miramas émet un avis favorable au projet en soulignant :

-que ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie communale engagée depuis plusieurs années, qui vise à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels en se concentrant prioritairement sur les espaces en friche. Ceci permet notamment de favoriser la régénération du milieu ouvert ou de meilleures continuités environnementales.
-qu'au regard du dossier d'autorisation environnementale, les impacts résiduels sur le milieu sont jugés faibles à très faibles sans incidence sur les espèces rencontrées sur site, ni sur les eaux de nappe. De plus le projet intègre des mesures d'accompagnement concernant les espèces et les habitats à enjeux repérés sur les principales continuités écologiques issues de l'état initial de l'environnement, afin de réduire et éviter les impacts du projet sur son environnement.

-que l'étude d'impact souligne des effets positifs concernant l'aménagement du cadre de vie, la mobilité douce ou encore la mise en valeur de certains espaces aujourd'hui délaissés, au profit de l'opération d'aménagement qui livrera les fonciers nécessaires au développement des entreprises de la Commune.

-que les enjeux de l'opération sont multiples :

-offre foncière aux entreprises favorisant leur développement,
-libération foncière/immobilière sur le territoire par un jeu de transfert avec des opportunités majeures pour la Commune (en centre) et la Métropole (zone des Molières)
-investissement direct de l'ordre 4.2 M€ HT (travaux d'aménagement)

-investissement subséquent pour la construction : environ 50 M€ estimés pour les travaux

-impact positif sur l'emploi

6) Avis de la DREAL

Communication de l'avis de la DREAL

Par courrier électronique du 10 août, la DDTM m'a transmis l'avis de la DREAL (documents joints en annexe) concernant les impacts du projet sur les espèces protégées ainsi qu'un courrier de transmission de ce même avis adressé au maître d'ouvrage la SPL Sens-Urbain. L'avis de la DREAL est une contribution à l'instruction du dossier. Il ne s'agit pas de l'avis d'un organisme requis au titre du code de l'environnement. L'administration (tant la DDTM que la Préfecture) nous a clairement précisé, ainsi, que cet avis ne devait pas être déposé sur le site internet de consultation du public.

Dans notre rapport, compte tenu de son importance, il fera toutefois l'objet d'une analyse approfondie.

La DDTM dans sa lettre de transmission au maître d'ouvrage précise que le dossier a été déclaré complet et régulier le 4 mai 2026 mais que dans le cadre de la phase d'examen, exécutée en parallèle de cette consultation du public, le service en charge de la protection de la biodiversité de la direction régionale de l'énergie, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur, a été consulté pour avis.

L'avis de ce service conclut qu'en l'état, le dossier n'apporte pas la démonstration que les conditions, prévues à l'article L.411-2-1 du code de l'environnement, sont réunies pour justifier l'absence de demande de dérogation espèces protégées.

La DDTM demande ainsi au maître d'ouvrage, avant la réunion de clôture de la consultation du public prévue le 8 septembre 2026, d'apporter les éléments demandés par la DREAL, justifiant qu'une dérogation espèces protégées n'est pas nécessaire.

La DDTM précise qu'en cas d'absence de réponse du maître d'ouvrage, de démonstration insuffisante, ou de modifications impactant l'économie générale du projet, le dossier s'exposerait à un refus d'autorisation en phase de décision.

Contenu de l'avis de la DREAL

Les principales remarques ou observations de la DREAL sont les suivantes :

-Le site présente un caractère fortement anthropisé mais conserve des fonctionnalités écologiques locales, notamment au niveau des secteurs buissonnants, des abords du canal du Paty, des alignements arborés et des milieux semi-ouverts, utilisés par plusieurs espèces protégées pour leur reproduction, leur alimentation, leurs déplacements ou leur transit. Les principaux enjeux concernent le Moineau friquet, qui présente un enjeu régional fort de conservation, ainsi que la Fauvette mélanocéphale, la Cisticole des joncs, la Couleuvre à échelons et plusieurs espèces de chiroptères.

-Les mesures prévues permettent principalement de réduire le risque de destruction directe d'individus pendant les travaux. En revanche, elles n'agissent pas sur les destructions d'habitats retenues dans l'évaluation des impacts résiduels.
En particulier, le dossier ne précise pas le niveau de réduction attendu des pertes d'habitats d'espèces, ni les éléments permettant d'établir que les fonctionnalités écologiques conservées sont suffisantes pour justifier la qualification des impacts résiduels retenue après mise en œuvre des mesures Éviter et Réduire

-Plusieurs conclusions du dossier reposent sur des appréciations qualitatives qui ne sont pas étayées. Le dossier conclut notamment au maintien des fonctionnalités écologiques, à la préservation des principaux habitats de certaines espèces ou à la faible attractivité des habitats détruits, sans apporter les éléments techniques permettant de justifier ces conclusions.

-de ce fait au regard des éléments transmis, le dossier ne permet pas de démontrer que les conditions prévues à l'article L.411-2-1 du code de l'environnement sont réunies pour justifier l'absence de demande de dérogation espèces protégées. Il appartient donc au pétitionnaire :

- Soit de compléter substantiellement son dossier afin de démontrer, de manière argumentée et objectivée, que les mesures d'évitement et de réduction présentent des garanties d'effectivité suffisantes pour que le risque d'atteinte aux espèces protégées n'apparaisse plus comme suffisamment caractérisé ;
- Soit, à défaut de pouvoir apporter cette démonstration, de déposer une demande de dérogation au titre des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement.

Réponse du maître d'ouvrage

Par courrier du 14 septembre, la SPL SENS URBAIN a répondu à la lettre de la DDTM du 7 août transmettant l'avis de la DREAL du 20 juillet. (Ce courrier figure en annexe)

Il précise tout d'abord que dès le 26 août, le maître d'ouvrage a sollicité une réunion associant la DDTM, la DREAL et l'écologue afin de préciser les compléments attendus avant la clôture de la consultation. La DREAL a indiqué ne pas pouvoir se mobiliser dans ce délai. Il transmet ainsi le courrier de réponse sans attendre, pour que la procédure se poursuive.

Il rappelle, également, que par message du 16 avril 2026, il a expressément indiqué que l'absence de demande de dérogation reposait sur les inventaires, l'évaluation des incidences et les mesures d'évitement et de réduction du Volet Nature de l'Étude d'Impact. Le choix de déposer sans dérogation, explicitement motivé dès le 16 avril 2026, ne saurait donc être transformé a posteriori en irrégularité procédurale tenant à l'absence d'un avis préalable de la DREAL.

-effectivité des mesures

Il confirme l'analyse faite dans le dossier que le projet induit, après application des mesures, des incidences résiduelles non significatives à l'échelle locale, qualifiées de très faibles à faibles au maximum. La plupart des espèces concernées présentent un enjeu écologique faible.

Il rappelle que le site s'inscrit dans le reliquat d'une ZAC créée en 1972, dans un environnement déjà fortement anthropisé et fragmenté par les infrastructures et les activités. Le milieu initial n'est pas dépourvu d'intérêt écologique, mais sa qualité générale est faible à localement modérée. Cette réalité, documentée par les inventaires, justifie une approche proportionnée : préserver durablement les éléments fonctionnels majeurs, réduire le risque sur les individus pendant les travaux et organiser la vérification puis, si nécessaire, la correction des résultats en phase d'exploitation.

Il détaille toutes les mesures qui seront prises pour diminuer les impacts bruts et précise que :

-pour trois espèces, le Moineau friquet, la Fauvette mélanocéphale et la Cisticole des joncs, le dossier reconnaît une perte résiduelle de milieux susceptibles de participer à la reproduction. Cette perte n'est donc ni éludée, ni artificiellement neutralisée par les seules mesures destinées à prévenir la destruction d'individus. Elle est appréciée dans un milieu initial anthropisé,

fragmenté et de qualité limitée, au regard des faibles effectifs observés, de la conservation du canal du Paty et des talus, du maintien des continuités locales, des mesures spécifiques de recréation et de gestion ainsi que du suivi assorti de mesures correctives.

-Il en résulte une incidence résiduelle faible à l'échelle locale, sans destruction directe attendue d'individus. La seule persistance d'une perte de surface ne suffit donc pas à établir que le projet présente, après application des mesures, un risque suffisamment caractérisé imposant une dérogation. Une telle conclusion supposerait de démontrer, espèce par espèce, que la transformation résiduelle affecte les sites de reproduction ou les aires de repos dans des conditions compromettant effectivement le bon accomplissement du cycle biologique des populations concernées.

Le maître d'ouvrage rappelle que toute insuffisance mise en évidence pendant ou à l'issue du suivi écologique donnera lieu à des recommandations et à des mesures correctives.

Il propose également à l'autorité préfectorale de transformer en prescriptions, divers engagements cités ci-dessous.

• intégration des mesures aux marchés de travaux et aux documents contractuels applicables aux lots ;

• balisage et validation des emprises évitées avant tout commencement de travaux ;

• écologue référent habilité à contrôler, consigner les écarts et demander l'arrêt d'une intervention non conforme ;

• comptes rendus de chantier et bilans de suivi transmis à la DDTM selon une périodicité fixée par l'arrêté ;

• suivi écologique en phase travaux puis en phase d'exploitation, conformément au dossier, avec indicateurs de réalisation et de résultat ;

• mise en œuvre, après information de la DDTM, de mesures correctives prédéfinies en cas d'inefficacité constatée ;

• maintien des obligations dans les actes de cession et cahiers de prescriptions, avec mécanismes contractuels de contrôle et de reprise des manquements.

Le seuil juridique de la dérogation n'est pas caractérisé

Le maître d'ouvrage rappelle que :

-L'article L. 411-2-1 du code de l'environnement indique : « *La dérogation mentionnée au 4° du I de l'article L. 411-2 n'est pas requise lorsqu'un projet comporte des mesures d'évitement et de réduction présentant des garanties d'effectivité telles qu'elles permettent de diminuer le risque de destruction ou de perturbation des espèces mentionnées à l'article L. 411-1 au point que ce risque apparaisse comme n'étant pas suffisamment caractérisé et lorsque ce projet intègre un dispositif de suivi permettant d'évaluer l'efficacité de ces mesures et, le cas échéant, de prendre toute mesure supplémentaire nécessaire pour garantir l'absence d'incidence négative importante sur le maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées* ».

-Cet article du code de l'environnement reprend les critères retenus par le Conseil d'État dans son avis du 9 décembre 2022 (CE, Section, 9 décembre 2022, req. n° 463563). Le Conseil d'État considère que la dérogation n'est requise que si le risque, que le projet comporte pour les espèces protégées en cause, est « suffisamment caractérisé ». Il en résulte que, si tel n'est pas le cas, le projet ne méconnait pas les interdictions de l'article L. 411-1 alors même que le risque d'atteinte aux espèces n'est pas nul. Cette interprétation a été confirmée par un arrêt du conseil d'État en 2024 (CE, 12 juillet 2024, req. N° 464958) et un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux en 2025 (CAA Bordeaux, 8 avril 2025, req. n° 23BX01309),

-Le courrier de la DREAL du 20 juillet 2026 formule des critiques sur les mesures d'évitement et de réduction, mais ne démontre pas que le risque pour les espèces concernées induit par le projet serait suffisamment caractérisé.

Après avoir indiqué que les mesures de réduction et d'évitement mises en œuvre correspondaient aux mesures préconisées par le ministère lui-même, le maître d'ouvrage souligne que le courrier de la DREAL ne remet pas en cause les inventaires, n'identifie pas de donnée naturaliste contradictoire, ne réévalue pas les effectifs observés, ne démontre pas la perte d'une fonctionnalité indispensable ni l'insuffisance de chacune des mesures pour une espèce déterminée. De fait, sa conclusion selon laquelle la justification serait, « en l'état du dossier », insuffisante ne peut ainsi être assimilée, sans analyse complémentaire, à la démonstration du seuil juridique qui rendrait obligatoire une dérogation.

L'analyse du maître d'ouvrage, cohérente avec l'analyse actualisée de l'écologue, demeure que le risque résiduel, faible à très faible dans un milieu initial de qualité limitée et déjà fortement anthropisé, n'est pas suffisamment caractérisé pour imposer une demande de dérogation.

Il ajoute que les engagements pris permettent à l'administration de contrôler l'effectivité des mesures proposées et, surtout, de les reprendre sous forme de prescriptions opposables au regard notamment de l'article L. 181-12 du code de l'environnement qui prévoit que l'autorisation environnementale fixe les prescriptions nécessaires au respect des espèces protégées.

Le maître d'ouvrage souligne qu'il ne minimise ni la présence d'espèces protégées sur le site, ni l'exigence d'effectivité des mesures mises en œuvre. Il souhaite simplement que la nécessité d'une dérogation puisse être appréciée au regard de son critère légal propre, c'est-à-dire du risque résiduel effectivement caractérisé après mesures, plutôt que sur la seule base d'une demande de précisions, aussi légitime soit-elle, formulée par un service contributeur.

- Analyse de l'avis de la DREAL et de la réponse du maître d'ouvrage

L'avis de la DREAL rejoint pour partie celui de la MRAe qui demande une reprise et un approfondissement des études sur le milieu naturel, les impacts bruts sur les espèces faunistiques et les continuités écologiques, et la cohérence globale des mesures de réduction.

Les réponses du pétitionnaire à la MRAe et à la DREAL se complètent et précisent au regard de l'étude conduite par le cabinet écologue, sur la base d'inventaires faunistiques complets effectués depuis 2015 que, les incidences résiduelles du projet sont non significatives à l'échelle locale, qualifiées de très faibles à faibles au maximum et ne justifie pas une demande de dérogation espèces protégées au regard de l'article L. 411-2-1 du code de l'environnement.

Cet article précise que ce n'est pas parce que des espèces protégées sont présentes sur le site qu'une dérogation doit automatiquement être déposée, il faut que le risque soit suffisamment caractérisé et les études conduites tendent à prouver que ce n'est pas le cas.

Ce point avait clairement été précisé par le maître d'ouvrage avant la décision sur la complétude du dossier intervenue le 4 mai.

On peut ainsi s'interroger sur le fondement d'une décision de l'administration qui demanderait le dépôt d'une demande de dérogation pour les espèces protégées alors que le dossier a été déclaré complet par l'administration. Sens Urbain a adressé le 30 juillet 2025 à la préfecture le

dossier de demande d'autorisation environnementale concernant le projet d'aménagement du parc d'activités des Molières nord. La préfecture a signifié le 11 mai que le dossier avait été déclaré complet et régulier le 04 mai 2026.

L'examen du dossier par les services instructeurs, avant la décision le déclarant complet, n'a pas mis en avant la nécessité d'une dérogation pour les espèces protégées.

Certes, l'article L 181-9 du code de l'environnement précise que l'autorité administrative compétente peut rejeter la demande au cours de la phase d'examen et de consultation lorsque celle-ci fait apparaître que l'autorisation ne peut être accordée en l'état du dossier ou du projet. Cet article vise notamment les projets incompatibles avec le PLU.

Mais cet article semble supposer qu'un élément nouveau est apparu lors de l'instruction ce qui n'apparaît pas être le cas.

En tout état de cause, il s'agit d'un débat entre spécialistes de l'écologie qui n'apparaît pouvoir être tranché que juridiquement après une analyse technique approfondie.

Il n'en demeure pas moins qu'au regard du terrain à aménager fortement anthropisé, de qualité médiocre, entouré d'infrastructures importantes et de zones d'activités ou urbaines, les mesures d'évitement et de réduction apparaissent adaptées et proportionnées aux enjeux locaux, mesures que le maître d'ouvrage propose, de plus, à l'autorité préfectorale de transformer en prescriptions

7) DOSSIER PRESENTE et DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

7 .1 dossier présenté

L'opération d'aménagement de la ZAC Nord Molières s'étendant sur un terrain d'emprise de 18,5 ha est concernée par la rubrique n°39b de l'annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement et est soumis à évaluation environnementale.

Le Maître d'Ouvrage a retenu de présenter une demande d'Autorisation Environnementale portée par une autorisation supplétive destinée à valider les impacts environnementaux de l'opération.

Le contenu de la demande d'Autorisation Environnementale est défini par l'article R.181-13 du code de l'environnement.

Le dossier présenté comporte les pièces demandées par la réglementation.

Le projet est, par ailleurs soumis, au titre de la police de l'eau, aux articles L.214-1 à L.214-6 et R.214-1 du code de l'environnement. Il est visé à minima par la rubrique 2.1.5.0. « Rejets d'eaux pluviales ».

La surface totale des aménagements est inférieure à 20 ha (18.5 ha environ) et n'intercepte pas de bassins versants extérieurs (périmètre délimité par de grands ouvrages d'infrastructure ne laissant pas place à la porosité hydraulique du projet avec son environnement). Aucun cours d'eau n'est recensé sur l'emprise projet ni à proximité. Aucune zone humide n'a été détectée lors des investigations.

Le projet relève donc du régime déclaratif au titre de la Loi sur l'Eau.

Un Dossier Loi sur l'Eau en régime déclaratif a été réalisé, il est examiné dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale.

Le dossier présenté respecte les conditions réglementaires.

7.2 Organisation et déroulement de la consultation

Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 28 août 2025 au greffe du tribunal administratif de MARSEILLE, le Préfet des Bouches-du-Rhône a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une consultation du public ayant pour objet la demande d'autorisation environnementale par la société Sens Urbain relative à un projet d'aménagement du parc d'activités des Molières Nord sur la commune de Miramas.

Par décision n° N^{O} E25000088 /13 de M Thierry Trottier Président du tribunal administratif de MARSEILLE, en date du 8 septembre 2025, a désigné Charles Vigny en qualité de commissaire enquêteur et Jean-Philippe Gendarme en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour la consultation du public mentionnée ci-dessus (décision jointe en annexe).

Visite du site

Nous avons procédé à une visite du site le 22 septembre 2025 avec M Thomas Philippeau, Représentant de la SPL Sens Urbain, porteur du projet

Décision sur la complétude du dossier

Pendant plusieurs mois, la société Sens Urbain a été en relation avec la DDDTM pour obtenir la décision sur la complétude et la régularité du dossier. Le dossier a été déclaré complet et régulier le 04 mai 2026 au regard de la notification transmise au maître d'ouvrage par la préfecture.

Arrêté d'ouverture de la consultation

Le 12 mai 2026, pour le préfet, la cheffe du bureau des installations et travaux réglementés pour la protection des milieux Karine Rugani a signé en application du code de l'environnement, notamment ses articles L. 181-10 et L. 181-10-1 l'avis d'ouverture de la consultation du 15 juin au 15 septembre 2026. (Il est joint en annexe).

Cet avis de consultation a prescrit les modalités selon lesquelles la consultation s'est déroulée, précisées ci-après :

Mises à disposition du dossier

Les pièces du dossier ont été tenues à la disposition du public pendant toute la durée de la consultation :

-sur le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône à l'adresse suivante :

https://www.bouches-du-rhone.govv.fr/Publications/Publications-environnementales/Enquetes:

publiques-hors-ICPE/Miramas

-sur le site internet dédié à la consultation : https://www.registre-dematerialise.fr/7284/

-sur support papier, sur demande formulée au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la fin de la consultation du public auprès de :

- La mairie de Miramas ;
- La préfecture des Bouches-du-Rhône, place Félix Baret, CS 80001, 13282 Marseille Cedex 06, à la direction de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement (DCLE), bureau des installations et travaux réglementés pour la protection des milieux (BITRPM)
- La sous-préfecture d'Istres, aux horaires habituels d'ouverture,

Recueil des avis et observations

Le public a pu consigner directement ses observations et ses propositions pendant toute la durée de la consultation publique :

• sur le site internet dédié à la consultation : https://www.registre-dematerialise.fr/7284/

• par voie électronique à l'adresse : consultation-du-public-7284@registre-dematerialise.fr

• par correspondance, à l'attention de monsieur Charles VIGNY commissaire enquêteur : mairie de Miramas place Jean Jaurès 13 140 Miramas.

• lors des permanences assurées personnellement par le commissaire enquêteur en mairie de Miramas, à la mairie de Miramas :

- le 6 juillet 2026 de 14h à 17h.

- le 28 août 2026 de 9h à 12h.

Mais les contributions ont pu également être déposées sur un registre papier mis à disposition du public en mairie de Miramas sur le lieu de consultation du dossier.

À la fin de la période de consultation le registre numérique comptabilisait 3 556 téléchargements de documents pour 4 796 visiteurs marquant un intérêt certain pour ce projet dans le public. 17 contributions ont été déposées sur le registre numérique et une sur le registre papier de la mairie de Miramas.

En revanche, aucune personne n'est venue formuler des observations sur le projet lors des deux permanences tenues en mairie. Seuls le maire et le maître d'ouvrage sont venus s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

Réunions publiques et permanences

Une réunion publique d'ouverture a été organisée en présence du commissaire enquêteur titulaire et des représentants de la société SENS URBAIN le 29 juin 2026 de 18h à 19h30 dans la salle des mariages de la mairie de Miramas.

Une réunion publique de clôture a été organisée dans les mêmes conditions que la réunion publique d'ouverture le 8 septembre 2026 de 18h à 19h30.

Chaque réunion a rassemblé plus de 35 participants.

Les comptes-rendus de ces deux réunions figurent en annexe.

Publicité de l'avis de consultation du public

L'avis de consultation a été, conformément aux dispositions réglementaires, publié dans la presse plus de 15 jours avant le début de la consultation dans la Provence et la Marseillaise le 26 mai 2026 (extraits des journaux en annexe).
Il a été affiché en mairie de Miramas, à la préfecture et à la sous-préfecture d'Istres pendant toute la durée de la consultation (certificats d'affichage joints en annexe).

Il a été également affiché sur le site du projet en trois points différents. Figurent en annexe des photos de ces affichages et l'engagement de la société de maintenir ces affichages du 28 mai au 15 septembre 2026.

Gestion du dossier pendant la consultation

Le commissaire enquêteur, comme le prescrivent les textes réglementaires, a complété les informations mis à disposition du public en intégrant sur le site du registre numérique :

-une note complémentaire relative aux chiroptères

-l'avis de la MRAe et la réponse du maître d'ouvrage

-l'avis de l'ARS et la réponse du maître d'ouvrage

-les comptes rendus des deux réunions publiques

- la contribution déposée sur le registre papier de la mairie le 9 septembre

-la note de synthèse relative aux observations du public et les réponses du maître d'ouvrage à ces observations comportant la liste de ses engagements et une note complémentaire sur la prévention des pollutions de la nappe

- et après la transmission du rapport à la préfecture et au tribunal administratif le rapport et ses conclusions motivées

8) ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

8.1 Observations du public et questions complémentaires du commissaire enquêteur

18 contributions ont été déposées par le public

-avis favorables

9 avis favorables ont été déposés sur le registre numérique par Cyril Chaumeil, Yann Solana, Sophie Henri, Françoise Remi, par la Société METALLIC représentée par Isabelle Grand Maitre, par Mirashop, association des commerçants de Miramas, par l'adjointe à l'environnement de la Ville de Miramas et par l'entreprises NES TP.

Ces avis favorables s'appuient pour l'essentiel sur les retombées économiques du projet, sa contribution au développement du territoire, sur la demande des entreprises de disposer de possibilités d'extension et d'implantation dans un contexte où le foncier économique est particulièrement contraint, mais également sur les qualités écologiques et environnementales de ce projet.

Par exemple, une contribution souligne que le projet est pertinent car il s'inscrit dans un secteur déjà identifié pour l'activité économique, au sein de la ZAC des Molières et permettrait de structurer un espace aujourd'hui largement inexploité et que l'aménagement projeté peut aussi contribuer à améliorer l'état actuel du site car un terrain vague peu entretenue peut générer des dépôts sauvages, une dégradation progressive du cadre de vie, des difficultés de surveillance et, en période sèche, un risque accru lié à la végétation aride. Un aménagement maîtrisé semble préférable à une situation de délaissé foncier.

Deux avis favorables sont toutefois assortis de réserves sur la nécessité du respect des engagements environnementaux figurant dans le dossier de consultation et de la bonne mise en œuvre des mesures de suivi prévues, de la bonne gestion des eaux pluviales, de la préservation des continuités écologiques identifiées et d'un entretien durable du site après aménagement.

Mirashop, l'association des commerçants de Miramas, est favorable au projet mais souligne que le développement économique des Molières, doit contribuer au développement de l'ensemble de la ville et notamment de son centre-ville.
Elle souhaite ainsi que le projet intègre dès sa conception une réflexion sur les flux entre les Molières et le centre-ville, avec l'objectif de favoriser les déplacements vers les commerces, les services et les équipements du cœur de ville et demande que la poursuite du projet accorde une attention particulière :
-aux liaisons piétonnes et cyclables avec le centre-ville ;
-à la continuité et à la lisibilité des itinéraires ;
-à la création de flux entre les Molières et les commerces du centre-ville ;
Mirashop souhaite de plus que les activités tertiaires et de services sur la ZAC Nord soient

complémentaires avec les commerces et services du centre-ville, et ne crée pas un nouveau pôle commercial concurrent.

-avis défavorables

Sept contributions sont défavorables au projet.

Cinq contributions sont défavorables au projet, motivées par des considérations sur la préservation de l'environnement et le réchauffement climatique. Ces avis s'opposent au projet en soulignant qu'il artificialisera encore des sols, détruira l'habitat d'espèces protégées, supprimera la végétation, implantera des activités sur la nappe de la Crau, impactera la biodiversité, augmentera le trafic et qu'il comporte une étude d'impact jugée insuffisante par la MRAE avec un mémoire en réponse du porteur de projet considérée par certaines contributions bâclée.
Une habitante de Saint Chamas conteste le bien-fondé économique du projet en indiquant que la zone de la boule noire a été créée et que des entreprises peuvent s'y installer au lieu de réaliser le projet. Elle ajoute que, de plus, dans la grande zone des Molières des entreprises n'exercent plus qui pourraient laisser leur place aux entreprises en activité. Une autre contribution souligne que Miramas dispose déjà de Clesud, de la ZAC des Molières du Village des Marques

Une contribution refuse qu'on bétonne et demande un parc ombragé avec des mares et des bancs ou un potager agroforestier communal pour inciter à la prise de conscience du dérèglement climatique.

La contribution du groupe local des Écologistes 13 grand ouest exprime une opposition fondée sur :

- Un projet situé dans une trop grande proximité de la nappe phréatique de la Crau vulnérable aux pollutions susceptible d'être générées par les véhicules, les hydrocarbures et les activités artisanales et commerciales qui s'installeront sur cette zone d'activité qui nécessite, ainsi, au regard d'une artificialisation importante, de faire une étude poussée démontrant l'absence d'incidence significative sur la nappe.
- L'absence de périmètre de protection de captage ne signifie pas absence d'enjeu, le principe de prévention devrait conduire à démontrer, et non simplement à affirmer, que l'accroissement des surfaces artificialisées et des activités économiques ne dégradera pas la qualité des eaux souterraines à court, moyen et long terme. Il en va de

l'approvisionnement en eau de pas moins de 300 000 personnes.

A cet égard, il est demandé que soient établi un complément de dossier, présentant :

- la profondeur de la nappe sous chacun des trois secteurs du projet et ses variations saisonnières
- pour apprécier la direction locale d'écoulement des eaux souterraines ; une carte superposant exactement l'emprise cadastrale du projet, l'emprise de la nappe de Crau et les éventuelles zones de sauvegarde ;
-le nombre total de mètres carrés effectivement imperméabilisés après réalisation, les dispositifs prévus pour traiter une pollution accidentelle avant infiltration, le devenir précis des eaux provenant des voiries et parkings ; ainsi qu'une analyse hydrogéologique cumulant les effets de la ZAC avec les activités et infrastructures déjà présentes autour des Molières.

Cette contribution demande de plus que soient présentées :

- les solutions alternatives
- la rémunération de la SPL Sens Urbain, permettant notamment d'identifier les prestations exécutées directement, celles sous-traitées et la justification du coût d'intermédiation supporté par l'opération.

Cette contribution évoque également, au regard de la richesse de cet espace libre de goudron où une multitude d'insectes et de petits animaux trouvent refuge, la possibilité de créer d'une micro forêt et le déplacement des deux surfaces commerciales afin de rétablir un peu de biodiversité.

Par ailleurs, Mr Chistian Marchi a déposé une contribution commune au Collectif Cistude et à France Nature Environnement Bouches-du-Rhône émettant un avis défavorable sur le projet. Cet avis s'appuie sur les affirmations suivantes :

-Le mémoire en réponse du porteur de projet, très superficiel, ne répond en rien aux recommandations, pourtant essentielles, de la MRAE. Il s'apparente à une fin de non-recevoir expéditive. La MRAE n'a pas simplement émis des remarques générales. Elle a identifié des insuffisances précises et demandé des compléments précis. Or le mémoire en réponse ne fournit pas les éléments permettant de lever ces insuffisances. Par conséquent, au stade de l'enquête publique, les incertitudes signalées par l'autorité environnementale demeurent.

-Le porteur de projet justifie l'insuffisance des inventaires, soulignée par la MRAE, en postulant, a priori, la faiblesse des enjeux écologiques du site. Cette inversion de l'ordre logique

du raisonnement est une erreur de méthode. Ce sont les campagnes d'inventaires qui permettent de déterminer les enjeux écologiques du site, réputés inconnus avant l'étude d'impact. Or le porteur de projet place son a priori concernant les enjeux en amont de la détermination de l'ampleur de la campagne d'inventaires

-La réponse du porteur de projet se limite à la reproduction, telle quelle, de l'étude initiale. Le seul apport nouveau apparaissant dans le mémoire en réponse est entaché d'une erreur manifeste, réitérée à trois reprises, concernant le mode de nidification d'une espèce le moineau friquet.

-Sur les impacts bruts sur les espèces faunistiques et les continuités écologiques la réponse du porteur de projet n'est qu'un copier-coller de l'étude d'impact initiale sans que le moindre élément de réponse nouveau ne soit apporté à la recommandation de réévaluation de la MRAe qui estime que l'évaluation des impacts « sous-évalue les incidences du projet au regard de l'ampleur des destructions d'habitats envisagées et des fonctionnalités écologiques associées ».

-La MRAE estime que l'efficacité de plusieurs des mesures d'évitement, de réduction, et de compensation (ERC) apparaît insuffisamment démontrée ou proportionnée, voire incomplète, au regard des enjeux identifiés. La contribution souligne que le porteur de projet ne répond pas à cette observation sauf par un copier-coller de l'étude initiale

-Le porteur de projet reconnaît que les habitats de plusieurs espèces protégées, notamment trois espèces d'oiseaux nicheurs, une espèce de reptile, deux espèces d'amphibiens, une espèce de mammifère et des chiroptères, seront détruits par le projet. La MRAE juge l'efficacité des mesures de réduction insuffisamment démontrée, alors que le porteur de projet n'apporte dans son mémoire en réponse aucun élément nouveau de nature à les renforcer et ne prévoit aucune mesure de compensation. Et cette contribution rappelle qu'aux termes de l'article L. 110-1 du Code de l'environnement, le principe d'action préventive et de correction « implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ; ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ».

-contributions demandant des compléments d'étude et d'information ou une amélioration du projet

Deux contributions portent sur des compléments d'étude et d'information ou une amélioration du projet

-Une contribution a été déposée sur le registre papier mis à disposition du public en mairie de Miramas, par M René Claret membre du MNLE (Mouvement National de Lutte pour l'Environnement). Ce dernier a indiqué que le projet devait observer toutes les recommandations de protection de l'environnement avec la plus grande attention et prendre en compte toutes les exigences formulées par la MRAe.

-Mr Benisty Daniel de Salon de Provence a déposé une contribution sur la prise en compte de la trajectoire de sobriété foncière et de l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), ainsi que sur l'articulation de ces objectifs avec le SCOT métropolitain et le futur PLUi Istres-Ouest Provence, ainsi que sur l'impact écologique.
Il demande précisément :
- Comment sont prises en compte les dispositions réglementaires ZAN au regard de la qualification des surfaces dans l'observatoire métropolitain du ZAN, il demande que le maître d'ouvrage fournisse le calcul ou le document de suivi permettant de vérifier concrètement le traitement de l'opération Molières Nord dans la trajectoire métropolitaine du ZAN.
- Comment l'opération s'inscrit-elle dans la trajectoire ZAN désormais fixée par le SCOT approuvé en 2025 et dans le PLUi en cours d'élaboration ?
- Pourquoi la configuration retenue nécessite-t-elle aujourd'hui la transformation de l'ensemble de cette emprise ? Quelles solutions de moindre emprise ont été réellement étudiées, notamment une configuration plus compacte permettant de préserver davantage de sols et d'habitats naturels ?
-Quelle quantité exacte de consommation d'ENAF et/ou d'artificialisation est attribuée au projet Molières Nord dans le suivi métropolitain du ZAN ? Selon quelle méthode cette surface est-elle comptabilisée compte tenu de l'ancienneté de la ZAC ? et le cas échéant pourquoi les terrains non aménagés du secteur Nord peuvent-ils être considérés comme relevant de la consommation historique de la ZAC ?
- Comment les impacts résiduels sur les habitats, les espèces protégées, le canal de Paty et les continuités écologiques ont-ils été précisément déterminés après application des mesures ERC ?

8.2 Réponses du maître d'ouvrage

Conformément à l'article R 181-37 du code de l'environnement à l'expiration du délai de consultation du public, le commissaire enquêteur a rencontré le pétitionnaire le 16 septembre et lui a communiqué les observations et propositions du public et les questions complémentaires formulées par le commissaire enquêteur (note de synthèse jointe en annexe), le maître d'ouvrage a répondu le 21 septembre (document également joint en annexe).

Les réponses du maître d'ouvrage sont analysées ci-après.

8.2.1 Réponses aux observations du public

Justification de l'aménagement de fonciers économiques supplémentaires sur le secteur des Molières Nord à Miramas

Une observation du public portait sur la justification économique du projet. Sur ce point le maître d'ouvrage indique qu'il répond à un intérêt général avéré en matière de développement économique, d'emploi et de maintien des entreprises sur le territoire de Miramas. Il conforte cette affirmation en précisant :

-Le besoin en foncier économique

Les services de la Métropole ont recensé plus de 150 demandes d'implantation sur la commune de Miramas entre 2020 et décembre 2025. Parmi celles-ci, 33 % concernaient une recherche de foncier économique, représentant un besoin total de près de 971 600 m², soit près de 100 ha.

L'analyse des besoins fait apparaître une forte demande pour des parcelles comprises entre 1 500 m² et 3 500 m², segment aujourd'hui particulièrement rare sur le marché local.

À défaut de nouvelles disponibilités foncières, des entreprises pourraient être contraintes de s'implanter hors de la commune ou hors du territoire métropolitain, entraînant une perte d'emplois et de valeur ajoutée locale.

Le foncier proposé à travers l'extension des Molières Nord est le dernier foncier économique de la commune de Miramas. Attendre l'épuisement total des disponibilités actuelles avant de lancer une nouvelle opération risquerait de créer

une rupture dans l'offre foncière, pénalisant l'accueil de nouvelles entreprises et les projets d'extension d'entreprises déjà implantées

-la cohérence avec la stratégie économique métropolitaine

L'Agenda Économique Métropolitain approuvé en 2022 décline une stratégie de développement économique reposant notamment sur le Dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises (DOFIE). L'opération des Molières Nord constitue l'une des réponses opérationnelles permettant de mettre en œuvre les orientations métropolitaines en matière de développement économique.

La programmation des Molières Nord a précisément été conçue pour compléter l'offre existante sur le territoire. Les zones d'activités existantes ont des vocations différentes. Clésud est orienté vers la logistique et les entrepôts, la Boule Noire est spécialisée dans les activités tertiaires et liées à la santé, le centre-ville développe des projets tertiaires spécifiques

Le projet répond ainsi à un segment de marché insuffisamment couvert pour accueillir des petites activités productives et des lots destinés aux entreprises industrielles et artisanales.

Le projet bénéficie d'une concession d'aménagement attribuée à la SPL Sens Urbain par délibération du Conseil Métropolitain du 30 juin 2022. La Métropole y consacre une participation financière de 1,85 million d'euros et a obtenu une subvention de 700 000 euros au titre du Fonds Friches. Ces engagements traduisent la reconnaissance du caractère stratégique de l'opération pour le territoire.

Un parcours résidentiel complet aux entreprises.

La Métropole rappelle que la pépinière de Miramas accueille des jeunes entreprises mais que celles-ci rencontrent ensuite des difficultés pour trouver des locaux adaptés à leur développement.

L'aménagement des Molières Nord permettra la sortie des entreprises hébergées en pépinière et l'accompagnement de toutes les étapes du développement économique local.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les éléments d'information apportées sur ce point montrent que le projet répond à un besoin de foncier économique avéré. Ceci est d'ailleurs conforté par les avis favorables recueillis au cours de la consultation qui émanent pour l'essentiel d'acteurs économiques et par l'avis de la commune de Miramas.

Précisions sur la concurrence avec les activités commerciales de centralité urbaine.

L'association des commerçants s'est inquiété d'une éventuelle concurrence avec le centre-ville.

Le maître d'ouvrage indique que l'opération n'est pas concurrente avec les activités commerciales en centralité urbaine du fait que son objet reste le développement des activités artisanales et de petite industrie. La sélection des candidatures sera stricte et reste encadrée dans le temps par deux mécanismes :

- Le cahier des charges de cession de terrain qui fige l'activité opérée sur le lot
- Une clause de **non-concurrence** aux activités commerciales des magasins existants (un Intermarché et un magasin de bricolage) inscrite aux actes de vente.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse présente également une carte des itinéraires cyclables indiquant que le projet est bien connecté au centre-ville.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les activités développées par le projet apparaissent bien complémentaires et non concurrentes à celles du centre-ville.

Sur la Consommation des Espaces et les objectifs de Zéro Artificialisation Nette

Le maître d'ouvrage apporte des précisions détaillées sur la prise en compte par la métropole de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique qui fixe l'objectif d'atteindre, à l'échelle nationale, le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) à l'horizon 2050.

Il indique que le SCOT métropolitain s'est doté d'un volet stratégique fort sur cette question, tout en considérant cet espace comme un secteur à enjeu de développement économique, en dehors des espaces naturels et forestiers.

Il souligne que la ZAC des Molières créée en 1972 dont les travaux ont débuté au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas à considérer en consommation d'espaces, et ce pour deux raisons juridiques et techniques majeures :

-La loi Climat et Résilience définit la consommation d'espaces comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Au vu de la situation de cette friche urbaine en dent creuse dans l'enveloppe urbaine de la commune, l'opération des Molières Nord ne constitue en aucun cas un espace agricole, naturel et forestier. L'opération est donc comptabilisée comme neutre dans l'enveloppe urbaine de la commune.

-Même si certaines parcelles résiduelles de cette ZAC de 1972 étaient techniquement des ENAF avant le début du chantier, du fait que le démarrage effectif des travaux de cette ZAC ait commencé bien avant le 22 août 2021, l'intégralité de la consommation foncière de l'opération est légalement « figée » et imputée à la période de référence historique (antérieure à 2021, ou sur la décennie 2011-2021).

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage démontre que la comptabilisation d'espaces du projet n'est pas à prendre en compte, en conformité avec la circulaire du 31 janvier 2024 du Ministre de la Transition Écologique

Sur l'avis porté par France Nature Environnement et le collectif Cistude et les demandes de précision méthodologique

Plusieurs avis défavorables se fondent sur les atteintes à la biodiversité.

Sur cet aspect le maître d'ouvrage a développé une réponse au regard des observations portées par France Nature Environnement et le collectif Cistude.

Il précise qu'il ne conteste ni la présence d'espèces protégées, ni la perte de surfaces participant à leurs fonctions écologiques. Il maintient toutefois, au regard des caractéristiques du site, des effectifs observés et des mesures prévues, que les incidences résiduelles sont très faibles à faibles. Il souligne notamment les points suivants :

Une connaissance progressive et proportionnée du site

FNE estime que le maître d'ouvrage aurait postulé la faiblesse des enjeux avant les inventaires, puis dimensionné ceux-ci en fonction de ce postulat. Cette lecture ne correspond pas à la démarche suivie. La connaissance du secteur résulte du croisement de l'étude naturaliste de 2015, des inventaires réalisés en 2022, de leurs actualisations en 2025 et 2026, des données bibliographiques et naturalistes disponibles et, désormais, des connaissances acquises à l'échelle communale dans le cadre de l'Atlas de la biodiversité communale réalisé par la LPO PACA.

La proportionnalité n'a donc pas été appréciée à partir d'un enjeu supposé faible. Le protocole a d'abord été orienté par les sensibilités potentielles connues, la nature des habitats et les données antérieures, puis complété en fonction des résultats. Cette démarche a effectivement identifié les espèces protégées présentes, les fonctions écologiques du canal du Paty et des talus, ainsi que des pertes d'habitats. Elle n'a conduit ni à nier les enjeux, ni à conclure à une absence d'impact.

L'Atlas communal apporte un élément de contexte complémentaire. Les observations et les enjeux avifaunistiques se concentrent principalement dans les grands ensembles naturels de la Poudrerie, de la plaine de la Crau et des espaces ouverts autour du château de Cabasse. Le secteur urbanisé du nord-ouest de Miramas, dans lequel s'insèrent les Molières, présente comparativement une concentration plus limitée de données. Cette représentation ne constitue pas une mesure standardisée de densité, mais elle conforte la hiérarchisation territoriale issue du volet naturel de l'étude d'impact.

Ni la MRAe, ni la DREAL, ni la FNE n'apportent de données naturalistes contradictoires identifiant une espèce, un effectif ou une fonctionnalité majeure qui aurait été omis.

Des impacts reconnus et qualifiés à l'échelle locale

Le dossier reconnaît le débroussaillage, le terrassement et l'artificialisation de milieux ouverts et arbustifs, la présence d'espèces protégées et la persistance, après mesures, de pertes ou transformations d'habitats. La qualification d'incidences résiduelles très faibles à faibles ne signifie donc ni absence d'atteinte, ni absence absolue de risque.

Cette qualification repose sur une appréciation croisée : faibles effectifs observés pour plusieurs espèces, caractère remanié et fortement anthropisé d'une grande partie du site, concentration des principales fonctionnalités sur le canal du Paty, les talus et certaines lisières, maintien de ces éléments structurants, prévention des atteintes directes pendant les travaux, gestion des milieux conservés et suivi assorti de mesures correctives.

L'analyse ne peut se réduire à la seule surface de 8,89 ha. La persistance d'une perte surfacique est ainsi prise en compte sans être assimilée automatiquement à la disparition de toutes les fonctionnalités nécessaires aux populations locales.

Cohérence et effectivité des mesures MR6 MR10 et MR11

Le maître d'ouvrage sur cet aspect détaille la méthodologie adoptée.

Dans un premier temps, les incidences brutes sont évaluées pour chaque taxon.

Puis pour chaque incidence significative identifiée (>faible), des mesures d'évitement et de réduction sont proposées dans le dossier.

Ensuite, les incidences sont réévaluées en prenant en compte les mesures d'évitement et de réduction afin de déterminer les incidences résiduelles.

Le but est de proposer et de mobiliser des mesures E, R ciblées et pertinentes, qui permettent d'obtenir des incidences résiduelles non significatives (Très faibles) pour chaque taxon ou chaque habitat.

Précision sur le Moineau Friquet

La qualification du Moineau friquet comme espèce nicheuse au sol constitue une erreur rédactionnelle. L'espèce est cavicole, ce que confirme la fiche d'action établie par la LPO PACA dans le cadre de l'Atlas communal. La proposition même d'installer des nichoirs montre que cette caractéristique biologique a bien été prise en compte dans la conception de MR11.

Cette erreur ne remet pas en cause la complémentarité fonctionnelle des mesures. La fiche LPO préconise conjointement la pose de nichoirs pour pallier la disparition de cavités de reproduction, le maintien ou la création de bandes enherbées et de haies, la préservation de milieux riches en invertébrés et la restauration de friches ou de bandes non fauchées. MR11 répond à la fonction de

reproduction ; MR6 et MR10 contribuent principalement à la disponibilité alimentaire, au refuge et aux continuités.

Les inventaires de 2022 font état de trois à cinq couples et d'environ un hectare d'habitat arboré et arbustif utilisé, avec une reproduction supposée sur ou à proximité directe de l'aire d'étude. Ils ne permettent pas d'assimiler indistinctement l'intégralité des 8,89 ha de milieux ouverts à un habitat de reproduction du Moineau friquet. Ces milieux contribuent néanmoins à son alimentation, fonction expressément prise en compte par les mesures de gestion.

Portée de la demande de compensation

La MRAe recommande de réexaminer la cohérence des mesures et, le cas échéant, de prévoir une compensation. FNE transforme cette formulation conditionnelle en conséquence nécessaire de toute perte résiduelle d'habitat. Or le dossier qualifie les incidences après mesures de très faibles à faibles et organise leur contrôle dans le temps. La seule persistance d'une perte de surface ne suffit pas, sans analyse des fonctions effectivement affectées et du risque résiduel pour chaque espèce, à invalider cette qualification.

Conclusion

Le maître d'ouvrage conclut que la contribution de la FNE a identifié une erreur rédactionnelle réelle concernant le Moineau friquet, désormais rectifiée. Elle ne démontre toutefois pas que les inventaires auraient été fondés sur un postulat de faible sensibilité, que les mesures seraient dépourvues d'utilité écologique ou que la persistance d'impacts résiduels très faibles à faibles imposerait nécessairement une compensation. Le dossier, complété par les engagements pris par le maître d'ouvrage dans sa réponse à la DREAL, reconnaît les atteintes, distingue les principales fonctions écologiques et organise des mesures opposables, suivies et corrigibles.

Commentaire du commissaire enquêteur

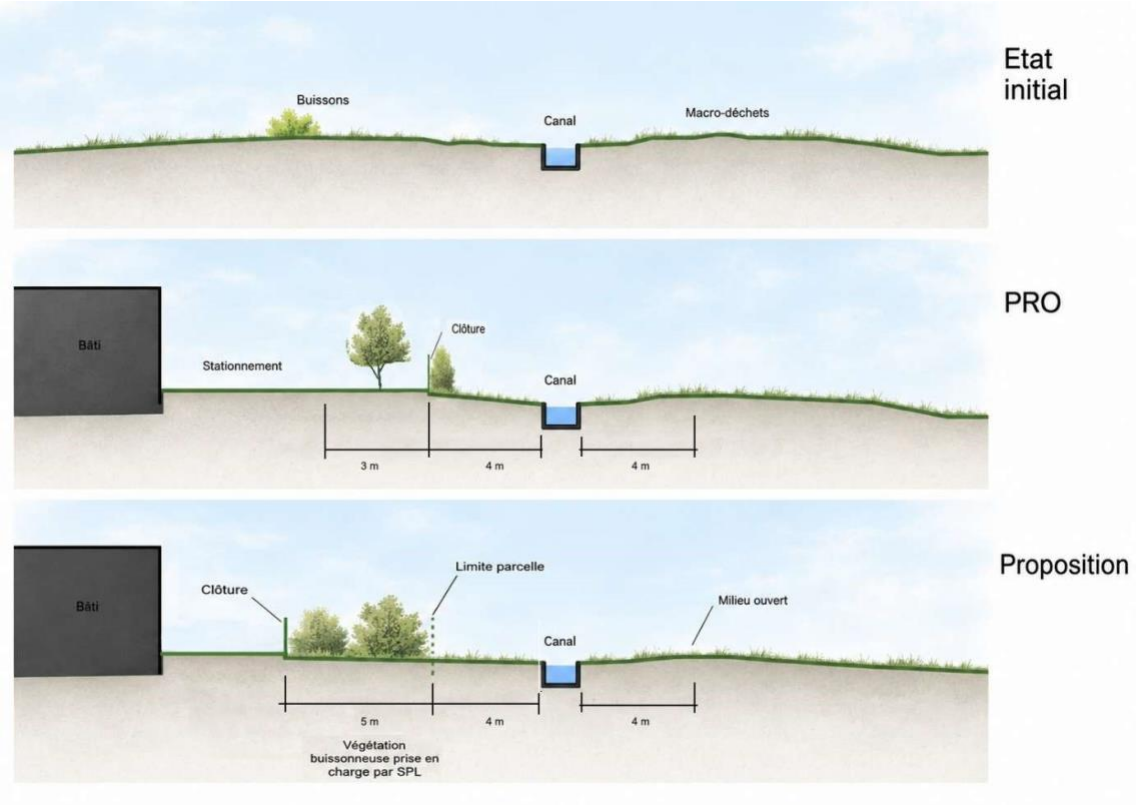
Le maître d'ouvrage réitère dans sa réponse les éléments déjà avancés dans sa réponse à la MRAe et à La DREAL. Le caractère anthropisé du site, qui ne peut être qualifié d'espace naturel au regard de la réforme vers la zéro artificialisation nette, apparait conforter la position du maître d'ouvrage demandant notamment que

l'article L. 411-2-1 du code de l'environnement s'applique en considérant que le risque de destruction ou de perturbation des espèces n'est pas suffisamment caractérisé.

Proposition complémentaire : extension des espaces préservés

Le maître d'ouvrage pour renforcer les mesures de préservation de la biodiversité et l'efficience des mesures de réduction formule une proposition nouvelle.

Le maître d'ouvrage propose de préserver et d'aménager environ 2 700 m² supplémentaires d'espaces buissonneux le long du canal du Paty.



Ce dispositif complémentaire répond directement à l'observation de la MRAe relative au renforcement de MR10 et aux pressions futures susceptibles de s'exercer sur le canal et ses abords.

Le maître d'ouvrage précise de plus que la mise en œuvre de cette proposition devra être traduite dans le plan du projet, les surfaces actualisées et les documents de gestion. Les 2 700 m² n'étant pas actuellement déduits des 8,89 ha d'habitats annoncés comme affectés, le bilan surfacique devra être recalculé. Les

prescriptions devront également préciser la composition végétale, les modalités d'entretien, la limitation des accès, la durée de conservation, les indicateurs de résultat et les mesures correctives

Commentaire du commissaire enquêteur

La proposition du maître d'ouvrage qui vise à sanctuariser 2 700 m² d'espaces complémentaires à végétaliser le long du canal du Paty ne peut qu'être agréée.

Sa mise en œuvre conforte les réponses du maître d'ouvrage aux observations de la MRAe et de la DREAL.

Elle devra être prise en compte dans l'arrêté d'autorisation préfectorale.

Protection de la nappe de la Crau face à une pollution accidentelle

Le maître d'ouvrage a répondu aux observations exprimées sur la trop grande proximité du projet avec la nappe phréatique de la Crau, vulnérable aux pollutions susceptibles d'être générées par une note spécifique complémentaire (jointe en annexe) qui nous a été transmise le 23 septembre.

Cette note classe au regard du SPUM (Système Pluvial Urbain Métropolitain) le projet en NG4.

Le projet se situe donc dans la plage de sensibilité pour laquelle le règlement du SPUM prévoit la mise en œuvre d'un traitement des eaux pluviales.

Le niveau de traitement, déterminé conformément au règlement du SPUM, conduit à prévoir un traitement des MES (matières en suspension) répondant à l'objectif réglementaire d'au moins 75 % de réduction de la masse annuelle des MES.

L'ensemble des dispositions prises lors du chantier et imposées aux futurs acheteurs des lots sont détaillées dans le dossier. L'évacuation des eaux pluviales s'effectuent par les noues qui assurent une fonction de ralentissement, de décantation et de filtration des eaux

Toutefois, afin de renforcer la protection de la nappe, la note transmise propose d'intégrer, au droit des ouvrages d'infiltration concernés, un **aquatextile dépolluant de type OSMORIA Geoclean**, sous réserve de validation de son dimensionnement et de son adéquation aux caractéristiques du projet.

Ce dispositif est destiné à être intégré dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales tels que les noues, fossés, bassins ou tranchées d'infiltration.

Il constitue une barrière de traitement complémentaire positionnée avant l'infiltration des eaux dans le milieu naturel.

Son objectif est notamment de renforcer le traitement des hydrocarbures susceptibles d'être présents dans les eaux de ruissellement issues des voiries et zones de stationnement.

Au-delà du traitement courant des eaux de ruissellement, le dispositif limitera les conséquences d'une pollution accidentelle.

En cas de pollution accidentelle identifiée, les opérations d'intervention et de nettoyage pourront, ainsi, être engagées avant transfert prolongé de la pollution vers le milieu souterrain.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le dispositif proposé, installer un aqua textile dépolluant, permettant de renforcer le traitement des hydrocarbures apparaît à retenir. Toutefois, le maître d'ouvrage a précisé que l'impact sur le chantier et sur son coût restait à préciser mais que la pose de ce textile serait prévue en option dans le dossier de consultation des entreprises. Sous réserve de confirmation de l'efficacité de cette solution, l'autorisation environnementale devra en prescrire la mise en œuvre.

Mais il conviendra de plus que des modalités précises d'intervention soient intégrées aux prescriptions d'exploitation et d'entretien des ouvrages et que des consignes précises applicables aux services de la métropole et aux services de sécurité soient établies pour traiter les cas de pollution accidentelle.

8.2.2 Réponses aux questions complémentaires du commissaire en quêteur

8.2.2.1 le respect des engagements

Exécution des travaux

Il était demandé quelles étaient les prescriptions particulières prévues dans les CCTP des appels d'offres à l'intention des entreprises chargées des travaux ?

Le maître d'ouvrage indique que le DCE n'est pas encore arrêté mais que les principales prescriptions sont les suivantes :

Domaine	Prescription obligatoire / contraignante	Portée pour l'entreprise
Déblais et matériaux	Réemploi des matériaux de terrassement après tri, traitement, concassage/criblage, essais et agrément de la maîtrise d'œuvre.	L'entreprise doit privilégier la valorisation sur site et justifier l'aptitude des matériaux réemployés.
Gestion environnementale du chantier	Prescriptions générales de prévention des pollutions, gestion des déchets et maîtrise des incidences liées aux travaux.	Les méthodes, installations et pratiques de chantier doivent limiter les risques de pollution et organiser la gestion des déchets.
Eaux de chantier	Pompage et maintien à sec nécessaires aux travaux de réseaux prévus dans les prestations.	L'entreprise doit intégrer les moyens nécessaires à l'exécution des ouvrages en présence d'eau et à la maîtrise des rejets associés.
Éclairage public	Luminaires LED avec ULOR = 0, températures de couleur limitées à 3 000 K, dispositifs coupe-flux et orientation maîtrisée.	Les matériels proposés et posés doivent respecter les caractéristiques photométriques prescrites et limiter les émissions lumineuses vers le ciel et les zones sensibles.
Pilotage de l'éclairage	Télégestion et possibilités d'abaissement de puissance prévues dans le système d'éclairage.	L'entreprise doit fournir une installation permettant la modulation du fonctionnement et des niveaux d'éclairement.

Parachèvement / entretien	Prestations de parachèvement, entretien et suivi des plantations prévues au marché.	L'obligation ne s'arrête pas à la plantation : l'entreprise doit assurer les interventions d'entretien prévues pendant la période contractuelle.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Il est pris note que les CCTP restent à rédiger avec incorporation de ces prescriptions.

Cahier des charges de cession de terrains (CCCT)

À la question « Le cahier ou les cahiers des charges de cession de terrains (CCCT) sont-ils rédigés ? Est-il prévu qu'ils soient approuvés par la Métropole afin que leurs dispositions deviennent opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme ? Quelles prescriptions comportent-ils ? Qui assurera le contrôle de leur application et selon quelles modalités ? Par exemple, quelles dispositions sont prises dans les CCCT pour inciter à l'utilisation des énergies renouvelables et à la production d'électricité photovoltaïque ? »,

Le maître d'ouvrage précise que le cahier des charges de cession de terrain est rédigé, ainsi que le CPAUPE et les premières fiches de lot. Aucune cession n'étant encore intervenue, aucune approbation spécifique n'a été demandée. L'élaboration de ces documents a été conduite à l'appui du document type fourni par la Métropole et d'un travail concerté (Métropole, Commune et Sens Urbain) visant à transcrire les objectifs de l'opération, les prescriptions techniques et les prescriptions environnementales.

Du fait de leur approbation, le CCCT et ses annexes sont rendus opposables aux tiers. Ces pièces sont assimilées lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Elles seront donc contrôlées a priori et a posteriori (DAACT, déclaration attestant l'achèvement des travaux). L'aménageur donne par ailleurs un avis dans le cadre de l'instruction du PC et conserve un dépôt de garantie restituable uniquement sur la base de la conformité des travaux.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est indiqué que le CCCT et ses annexes dont le CPAUPE sont rédigées.
Il nous apparaît que trois modèles de CCCT seront nécessaires, un pour le secteur A, un autre pour le secteur B2 et un pour le secteur B1. Pour les secteurs A et B2, il s'agit d'une cession de l'ensemble du secteur appelé à être ou susceptible d'être rétrocédé après redécoupage par parcelles à des acteurs économiques.

La vérification des prescriptions des CCCT semble nécessaire avant leur approbation par la Métropole qui permet qu'ils soient opposables aux tiers.

Application des mesures ERC en exploitation

Aux questions sur le sujet des mesures ERC en exploitation « L'application des mesures ERC en phase d'exploitation sera-t-elle assurée par la Métropole ? Pendant combien d'années ? La Métropole a-t-elle délibéré sur le sujet ? Des suivis écologiques annuels (amphibiens, reptiles, oiseaux, chiroptères) sont prévus pendant trois ans. Qui va les assurer ? Un contrat a-t-il été signé avec un cabinet d'études pour assurer ces suivis ? La Métropole se porte-t-elle garante de ces suivis ? Une période de trois ans paraît un peu courte. Est-il possible d'envisager de prolonger les suivis écologiques ? Ou, au moins, de faire débuter la période de trois ans une fois les dernières constructions réalisées ? Ces suivis seront-t-ils mis à la disposition des services de l'État ? S'il apparaissait que ces suivis écologiques démontraient une altération importante de la biodiversité, un engagement de la Métropole peut-il être pris pour que des mesures compensatoires soient prises ? »

Le maître d'ouvrage précise :
Dans le cadre de la concession et sa durée (fin de la concession juillet 2030), l'aménageur est chargé de l'exécution des mesures ERC, dont le suivi de l'évolution du milieu sur une période initiale de 3 ans. Le maître d'ouvrage propose que la durée des suivis soit portée à 5 années à compter du démarrage des travaux d'aménagement de façon à couvrir une période intégrant également les délais de construction des bâtiments. Sens Urbain pourra contractualiser en ce sens pour l'ensemble des suivis faunes flore nécessités par le projet. Dans le cadre de la concession, le contrat de concession prévoit que les contrats de travaux et prestations en vigueur

seront transférés à la Métropole. L'engagement de suivi de l'aménageur sera donc celui de la Métropole.
Les suivis, environ six passages par an pour couvrir la diversité des taxons et l'intérêt saisonnier, feront l'objet d'un rapport remis annuellement aux services de l'État.

Si ces suivis devaient révéler des résultats mitigés des mesures d'évitement et de réduction, le maître d'ouvrage, ou la Métropole pourront se rapprocher des services de l'État pour convenir de mesures renforcées palliant ces résultats.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Il est pris note que la durée du suivi écologique sera portée à 5 ans au lieu de 3 et que le dialogue sera maintenu avec les services de l'État pendant cette période pour convenir éventuellement de mesures nouvelles.

Entretien des ouvrages

La question posée était « La Métropole devra assurer, en phase d'exploitation, l'entretien des espaces verts, des ouvrages d'évacuation et des dispositifs de gestion des eaux pluviales afin de protéger les habitats, d'éviter toute pollution de la nappe et de limiter la prolifération des moustiques.
Quels engagements la Métropole a-t-elle pris sur ce point ? Dispose-t-elle des équipes nécessaires pour intervenir rapidement s'il le faut ?
La commune de Miramas a-t-elle un rôle à jouer dans l'entretien futur des espaces publics ? Si oui, quels engagements a-t-elle pris sur le sujet ? »

Le maître d'ouvrage a précisé que le projet, réalisé pour le compte de la Métropole, a été conçu en lien avec ses services gestionnaires en intégrant les charges, les modalités d'entretien et les moyens nécessaires à son exploitation. De conception classique, les espaces verts et les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront entretenus par les services métropolitains compétents selon les notices d'exploitation et d'entretien qui leur seront remises. Cet engagement de gestion et d'entretien en phase d'exploitation sera formalisé dans la délibération portant déclaration de projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage précise que les assurances sur la gestion et l'entretien des ouvrages seront à formaliser dans la délibération portant « déclaration de projet » de la Métropole.

Il est clair que l'arrêté préfectoral d'autorisation peut prescrire des mesures environnementales à respecter après la fin du contrat de concession conformément à l'article L 181-12 du code de l'environnement, mais elles sont juridiquement difficilement directement applicables à l'autorité concédante.

Deux solutions sont possibles : soit Sens Urbain démontre que les prescriptions seront respectées par la Métropole à l'expiration du contrat de concession, le cas échéant en transmettant une délibération de cette dernière, soit l'arrêté préfectoral comporte une clause imposant le transfert de l'autorisation environnementale à la Métropole après remise des ouvrages. Nous retiendrons cette deuxième solution qui n'est pas exclusive de la première.

Bilan énergétique et mesures acoustiques

Les questions posées étaient « Dans la réponse à la MRAe, il est précisé que le CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) sera complété par l'exigence, pour chaque projet immobilier, d'un bilan carbone prévisionnel au stade de la conception, puis d'un bilan carbone à l'achèvement.
Concernant la pollution sonore, Sens Urbain s'engage à faire réaliser des mesures au droit des secteurs constructibles les plus exposés, en amont de la définition définitive des implantations concernées, avec des résultats qui pourront, le cas échéant, être traduits dans les fiches de lots ou dans les prescriptions applicables aux constructeurs. Qui va établir ces bilans carbone ? Qui va contrôler leur réalisation ? Quelles dispositions seront prises en fonction des résultats ?
Pour la réalisation de mesures acoustiques, Sens Urbain a-t-il défini précisément un programme de mesures ? Quand sera-t-il réalisé ? »

Le maître d'ouvrage précise « Les bilans carbone sont à la charge des constructeurs et constitueront une pièce du CCCT à titre d'engagement. L'objectif du bilan carbone est pédagogique et doit amener les constructeurs à une réflexion autour de son projet par rapport à

un scénario de référence et l'amener à une conception vertueuse. Ce document sera un point d'appui essentiel pour justifier de la qualité du projet et du niveau d'investissement notamment auprès des banques.

Dans le cadre de l'Approche environnementale de l'Urbanisme, Sens Urbain s'engage à réaliser une campagne acoustique en trois points représentatifs des secteurs les plus exposés, selon une période diurne et nocturne, avant travaux puis dans les six mois suivant la mise en exploitation du parc. En complément, le CPAUPE imposera aux preneurs de limiter l'exposition au bruit par l'implantation et l'orientation des bâtiments, des locaux sensibles et des ouvertures, et, le cas échéant, par une étude acoustique spécifique. Les projets devront respecter la réglementation nationale applicable aux bruits de voisinage, aux activités et à l'isolement acoustique à proximité des infrastructures de transport.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de ces précisions

La question centrale : quelles assurances sur le respect des engagements ?

Outre, les questions particulières détaillées ci-dessus, il a été demandé d'une manière générale des précisions et des assurances sur le respect des engagements pris dans le dossier présenté et dans les réponses du maître d'ouvrage aux observations de l'ARS et de la MRAe.

De plus, dans la réponse aux observations de la DREAL, SENS URBAIN propose que l'arrêté préfectoral comprenne des prescriptions relatives à la réalisation des engagements pris dans le dossier et dans les réponses à l'ARS, à la MRAe et à la DREAL. Il a ainsi été demandé une liste précise des engagements susceptibles d'être repris sous forme de prescriptions.

Le maître d'ouvrage a indiqué en réponse les éléments suivants :
Les engagements qui viennent étayer le dossier sont de trois ordres : la conception, le chantier et l'exploitation ou la période de « vie » de l'opération après sa livraison.

Les éléments de conception sont d'ores et déjà arrêtés dans la mesure où les études sont avancées au stade « PRO ». L'ensemble des dispositions relevant de la conception sont donc vérifiables et seront transposées au DCE, complétées, le cas échéant des mesures de propositions que le maître d'ouvrage peut formuler après enquête.

Les mesures liées au chantier sont énoncées mais non encore contractualisées : le dossier de consultation des entreprises ne sera finalisé que dans les prochaines semaines. Toutefois, les mesures essentielles (organisation du chantier, gestion des déchets, protection du milieu, mais aussi les aspects sanitaires et de sécurité), demeurent des mesures standard de gestion de chantier, d'application relativement aisée. L'une des innovations méthodologiques sera l'insertion d'un critère « Carbone/GES » dans l'analyse des offres et dans le suivi/contrôle chantier, jusqu'à la réception.

En phase d'exploitation il faut distinguer la gestion des aménagements liés à l'opération, et la gestion des lots privatifs.

Concernant les aménagements et les équipements de l'opération, ceux-ci seront transférés à la Métropole qui en a validé les détails et confirmera les engagements convenus dans le cadre de la Déclaration de Projet (délibération post-enquête).

La commune de Miramas a validé le principe de gestion lui incombant (espaces autour du Canal du Paty dont elle est propriétaire).

Concernant les espaces privatifs, ils pourront également connaître des prescriptions dans le cadre du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes. Ces documents seront rendus opposables par leur approbation, à chaque vente de lot, par la Métropole.

De plus, le maître d'ouvrage a fourni un tableau récapitulatif des engagements (tableau joint en annexe).

Ce tableau comporte 46 engagements. Pour une majorité d'entre eux ils doivent se traduire dans les CCTP, les CCCT, le CPAUPE ou la déclaration de projet à adopter par la Métropole annoncée par le maître d'ouvrage.

Commentaire du commissaire enquêteur

La liste des engagements du maître d'ouvrage transmis par ce dernier a la qualité d'être exhaustive, mais elle n'est pas directement transposable en prescriptions dans un arrêté préfectoral.

Il serait néanmoins, à notre sens, opportun pour les points les plus sensibles pour la protection de l'environnement et de la biodiversité que l'arrêté préfectoral d'autorisation puisse reprendre certains de ces engagements sous forme de prescriptions opposables au regard, notamment, de l'article L. 181-12 du code de l'environnement.

Le maître d'ouvrage a lui -même proposé dans sa réponse aux observations de la DREAL que l'arrêté préfectoral comprenne des prescriptions portant sur :

•l'intégration des mesures aux marchés de travaux et aux documents contractuels applicables aux lots ;

• le balisage et validation des emprises évitées avant tout commencement de travaux ;

• le suivi avec un écologue référent habilité à contrôler, consigner les écarts et demander l'arrêt d'une intervention non conforme ;

• comptes rendus de chantier et bilans de suivi transmis à la DDTM selon une périodicité fixée par l'arrêté ;

• le suivi écologique en phase travaux puis en phase d'exploitation, conformément au dossier, avec indicateurs de réalisation et de résultat ;

• la mise en œuvre, après information de la DDTM, de mesures correctives prédéfinies en cas d'inefficacité constatée ;

• le maintien des obligations dans les actes de cession et cahiers de prescriptions, avec mécanismes contractuels de contrôle et de reprise des manquements

Toutes les mesures de MR0 à MR11, plus MA1 et MS1 d'évitement, de réduction et de suivi préconisées par l'étude d'impact devraient, également, à notre sens être visées par l'arrêté préfectoral.

Ces points ne recouvrent pas toute l'étendue des mesures à respecter, il serait ainsi souhaitable, pour les CCTP (à finaliser) avant leur prise en compte dans les appels d'offres, et pour les CCCT et le CPAUPE avant leur approbation par la Métropole pour les rendre opposables, que ces documents soient préalablement transmis aux services de l'État pour vérification.
Une clause de l'arrêté préfectoral d'autorisation pourrait demander la transmission de ces documents avant le début des travaux.

Quant aux engagements à prendre par la Métropole le maître d'ouvrage indique qu'ils seront fixés par la déclaration de projet à adopter par la Métropole et annoncée par le maître d'ouvrage.

Notons qu'il ne s'agira pas d'une déclaration de projet prise au regard de l'article L. 126-1 du code de l'environnement, mais d'un simple bilan de la consultation, au regard du rapport du commissaire enquêteur, actant les engagements correspondants de la Métropole.

Mais comme souligné plus haut, à notre sens, il y a deux solutions pour être assuré de la prise en compte par la Métropole des obligations relatives à l'autorisation environnementale :

-soit Sens Urbain démontre que les prescriptions seront respectées par la Métropole à l'expiration du contrat de concession, le cas échéant en transmettant une délibération de cette dernière.

-soit l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale stipule, par exemple, que « la SPL à l'expiration du contrat de concession et après remise des ouvrages à la métropole assure le transfert, à cette dernière, de l'autorisation environnementale et des obligations correspondantes dans les conditions prévues aux articles L. 181-15, L. 181-15-1 et R. 181-47 du code de l'environnement. »

Une mention précisant le transfert de l'autorisation environnementale à la Métropole à la fin de la concession nous apparaît à retenir dans tous les cas.

8.2.2.2 questions annexes

Gestion écologique par la Ville de Miramas

« La commune de Miramas s'est engagée à mettre en place une gestion écologique sur 23,8 ha hors projet pendant 20 ans, à l'échelle de la commune de Miramas. La commune a-t-elle délibéré ? Qu'est-ce qui la contraindra à ne pas revenir sur cet engagement à l'avenir ? Cette gestion écologique peut-elle être prise en compte comme une contrepartie à la réalisation du projet ? »

Le maître d'ouvrage précise qu'il ne s'agit pas d'une gestion écologique ni d'une mesure compensatoire du projet des Molières Nord mais de dispositions dans le cadre de l'élaboration du PLUi, visant à soustraire ces espaces à la pression foncière et à conforter leur vocation naturelle. La commune s'est engagée sur ce

point par délibération du 2 juillet 2026. La pérennité de cette protection résultera du PLUi selon les règles et procédures propres à ce document.

Commentaire du commissaire enquêteur Il est pris note de la réponse.

Sur la pollution accidentelle de la nappe,

La question posée était « Pour la zone de captage du Super Ventillon, le projet se situe en amont hydraulique de cette zone, avec un temps de transfert vers les captages estimé entre un et six jours. Le risque de transfert d'une pollution accidentelle n'est donc pas nul. Quelles sont les dispositions prises pour éviter une éventuelle pollution de cette zone de captage **? »**

Le maître d'ouvrage précise (ce qui est exact) que le Super Ventillon n'est pas une zone de captage mais une zone de sauvegarde exploitée de la nappe de la Crau. Le maître d'ouvrage précise que les prescriptions du SPUM (Système Pluvial Urbain Métropolitain) n'imposent pas un ouvrage spécifique de piégeage d'une pollution accidentelle. Les voiries relèvent par conséquent du régime général métropolitain de prévention, d'alerte et d'intervention, complété par les prescriptions du CPAUPE imposant le confinement à la source des risques particuliers liés aux futures activités.

Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette réponse doit être complétée par les propositions de la note complémentaire (développées plus haut) transmise sur le sujet visant à intégrer, au droit des ouvrages d'infiltration concernés, un **aquatextile dépolluant de type OSMORIA Geoclean,** solution qui apparaît à retenir.

Géothermie

À la question « Des études complémentaires de faisabilité des scénarios d'utilisation des énergies renouvelables sont-elles prévues, susceptibles de conduire à la réalisation d'ouvrages collectifs, notamment pour la géothermie ? » le maître d'ouvrage a indiqué

La Commune conduit, en partenariat avec la Région, l'étude de faisabilité (après étude de potentiel) d'un réseau de chaleur et de froid en géothermie. En fonction du calendrier d'avancement de cette étude, une concertation avec l'opérateur permettra

de déterminer si la desserte de l'opération est opportune (et réalisable) dans le planning des travaux du parc d'activités des Molières Nord.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est pris note de cette réponse

Autres questions posées

D'autres points ont fait l'objet de questions complémentaires figurant dans le document joint en annexe, pour lesquelles le maître d'ouvrage a apporté les précisions demandées. Il n'a pas été jugé utile de les développer.

8.2.3 Synthèse sur les réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a répondu, dans l'ensemble, de façon détaillée aux questions posées par le commissaire enquêteur et aux observations du public.

Il a apporté des éléments complémentaires sur l'intérêt économique du projet qui répond à une demande non satisfaite de foncier économique et sur la non-concurrence avec les activités notamment commerciales du centre-ville.

Il a confirmé que le projet n'était pas à prendre en compte dans la comptabilisation des surfaces artificialisées au regard de l'objectif d'aller vers « zéro artificialisation nette » en 2050.

Sur la protection de la biodiversité et des mesures prises pour réduire les conséquences de la destruction d'habitats potentiels de certaines espèces, le maître d'ouvrage confirme son analyse sur un impact résiduel très faible ne justifiant pas de mesures particulières de compensation ni de dérogation relative aux espèces protégées.

Sur ce point le maître d'ouvrage prend toutefois, dans ses réponses, deux engagements complémentaires significatifs :

-**sanctuariser 2 700 m² supplémentaires** au bord du canal du Paty qui seront végétalisés et interdits au public confortant les autres mesures de préservation de la biodiversité

-étendre de **trois à cinq ans** après le début des travaux, la durée pendant laquelle un suivi écologique du site sera assuré dont les résultats seront communiqués aux services de l'État, pour le cas échéant étudier des mesures complémentaires nouvelles.

Ces deux engagements devront être formalisés dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a pris dans le dossier et dans ses réponses aux observations et remarques de l'ARS, de la MRAe et de la DREAL des engagements pour la période de construction et d'exploitation dont certains devront se reporter sur la Métropole à l'expiration du contrat de concession en juillet 2030.

Ces engagements nous apparaissent répondre aux enjeux du site et aux obligations imposées par le code de l'environnement, bien entendu sous réserve qu'ils soient respectés.

A cet égard, l'arrêté préfectoral d'autorisation pourrait comporter, comme le maître d'ouvrage l'a lui -même proposé, des prescriptions portant sur :

•l'intégration des mesures aux marchés de travaux et aux documents contractuels applicables aux lots ;

• le balisage et validation des emprises évitées avant tout commencement de travaux ;

• le suivi avec un écologue référent habilité à contrôler, consigner les écarts et demander l'arrêt d'une intervention non conforme ;

• comptes rendus de chantier et bilans de suivi transmis à la DDTM selon une périodicité fixée par l'arrêté ;

• le suivi écologique en phase travaux puis en phase d'exploitation, conformément au dossier, avec indicateurs de réalisation et de résultat ;

• la mise en œuvre, après information de la DDTM, de mesures correctives prédéfinies en cas d'inefficacité constatée ;

• le maintien des obligations dans les actes de cession et cahiers de prescriptions, avec mécanismes contractuels de contrôle et de reprise des manquements

Toutes les mesures de MR0 à MR11, plus MA1 et MS1 d'évitement, de réduction et de suivi préconisées par l'étude d'impact devraient, également, à notre sens être visées par l'arrêté préfectoral.

Ces points ne recouvrent pas toute l'étendue des mesures à respecter, il serait ainsi souhaitable, pour les CCTP (à finaliser) avant leur prise en compte dans les appels d'offres, et pour les

CCCT et le CPAUPE avant leur approbation par la Métropole pour les rendre opposables, que ces documents soient préalablement transmis aux services de l'État pour vérification.
Une clause de l'arrêté préfectoral d'autorisation pourrait demander la transmission de ces documents avant le début des travaux.
Notons que le cahier des charges de cession de terrain devra ensuite être approuvé au regard de l'article R 431-23 du code de l'urbanisme par la Métropole.

Quant aux engagements à prendre par la Métropole :

- soit Sens Urbain démontre que les prescriptions seront respectées par la Métropole à l'expiration du contrat de concession, le cas échéant en transmettant une délibération de cette dernière.

-soit l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale stipule, par exemple, que « la SPL à l'expiration du contrat de concession et après remise des ouvrages à la Métropole assure le transfert, à cette dernière, de l'autorisation environnementale et des obligations correspondantes dans les conditions prévues aux articles L. 181-15, L. 181-15-1 et R. 181-47 du code de l'environnement. »

Une mention dans l'arrêté préfectoral d'autorisation précisant le transfert de l'autorisation environnementale à la Métropole à la fin de la concession nous apparaît la disposition la plus efficiente et à retenir.

En ce qui concerne la protection de la nappe de la CRAU notamment en cas de pollution accidentelle, il est envisagé d'intégrer, au droit des ouvrages d'infiltration concernés, un aquatextile dépolluant de type OSMORIA Geoclean. Le maître d'ouvrage n'a pas donné d'accord définitif sur la pose de ce textile, qui figurera en option dans le DCE, faute d'avoir déterminé l'impact sur le chantier et sur son coût. Mais, sous réserve d'une vérification de l'efficacité réelle de ce dispositif permettant de retenir les hydrocarbures, cette solution apparaît devoir être retenue et imposée, et visée dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

De plus, il serait souhaitable que des dispositions soient définies pour que des moyens adaptés puissent être mis en œuvre rapidement pour limiter les incidences d'une éventuelle pollution accidentelle et limiter le volume d'hydrocarbures piégés dans l'aquatextile.

Enfin, il convient de rappeler le point particulier relatif au bassin de rétention d'Intermarché. Il n'a pas fait l'objet d'une question spécifique car il avait déjà été évoqué antérieurement mais d'un rappel oral, auprès du maître d'ouvrage, lors de la présentation réglementaire des observations du public le 16 septembre.

Le volume du bassin de rétention d'Intermarché qui draine le BV2 (bassin versant N°2) de 3 729 m³ est inférieur à celui qui serait imposé par les règles du PLU 5 016 m³. Le projet prévoit simplement de reconstituer ce bassin à l'identique au niveau capacité considérant qu'il s'agit d'un ouvrage existant dont le fonctionnement n'est pas impacté par le projet. De plus, la gestion des eaux pluviales n'a pas été examinée sur l'ensemble du secteur nord de la ZAC seulement sur le bassin versant BV3. L'étude de l'incidence, lors d'un épisode pluvieux exceptionnel, d'un débordement éventuel de ce bassin de rétention aurait été, à notre sens, souhaitable.

Le 1er octobre 2026

