

**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

**CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

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

SOMMAIRE

1	RAPPEL DU PROJET	3
2	AVIS SUR LE DOSSIER de CONSULTATION ET SUR SON DEROULEMENT	5
3	AVIS SUR LE PROJET	6
4	AVIS de la DREAL sur les ESPECES PROTEGEES	9
5	AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC et des REPONSES du MAITRE d'OUVRAGE aux QUESTIONS	11
6	CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15

L'article L 181-10-1 du code de l'environnement stipule

« Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées à l'autorité administrative, après concertation avec le pétitionnaire et dans un délai de trois semaines à compter de la clôture de la consultation du public » Le présent fascicule a pour objet de développer les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Afin que ce fascicule soit compréhensible sans se reporter au rapport principal, le commissaire enquêteur a estimé utile de rappeler les données essentielles de l'enquête.

1 Rappel du Projet

-la procédure

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 de 51 ha.

En 2016, la compétence de l'opération a été transférée à la Métropole Aix Marseille Provence. La partie nord de la ZAC, d'environ 18,5 ha, n'a pas été aménagée et demeure faiblement occupée, à l'exception d'un supermarché et d'un magasin de bricolage.

Pour terminer l'aménagement de cette ZAC, la Métropole dans un contrat en date du 12 juillet 2022 a dévolu à la Société Publique Locale Sens Urbain une concession d'aménagement. Cette société, maître d'ouvrage de l'opération, a un capital détenu par des collectivités publiques 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 et 1,18% du capital par le SIVU TNSCM (SIVU Terre Nourricière de Saint -Chamas et Miramas) qui a pour activité la restauration collective.

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.

Sens Urbain a, ainsi, fait parvenir le 30 juillet 2025 à la préfecture un dossier de demande d'autorisation environnementale concernant le projet d'aménagement du parc d'activités des Molières nord sur le territoire de la commune de Miramas.

Le Président du tribunal administratif m'a désigné le 8 septembre 2025 (arrêté joint en annexe) comme commissaire enquêteur en vue de procéder à une consultation du public ayant pour objet cette demande d'autorisation environnementale.

Le dossier a été déclaré complet et régulier le 04 mai 2026 et il a été mis à la consultation du public du 15 juin au 15 septembre 2026 par un avis préfectoral du 12 mai 2026 (joint en

annexe) sous la forme d'une consultation parallélisée, telle que prévue à l'article L 181-10-1 du code de l'environnement

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).

-le projet

Le site appartient au secteur UEm du PLU. Il correspond aux espaces spécifiques réservés aux activités économiques. La réglementation applicable à cette zone autorise les constructions à usage d'activités diverses et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur est concerné par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) consistant principalement à prévoir une liaison Nord-Sud diagonale évitant le giratoire aval. L'enjeu est d'améliorer la desserte des liaisons du site et de donner une lisibilité plus urbaine à ce paysage industriel. Il s'agit de venir mailler la trame viaire existante avec la création d'une voie reliant l'avenue du 8 Mai 1945(à l'Est), axe de circulation principal de la ville avec le boulevard de France/ avenue du Royaume Uni (au sud). Cette nouvelle voie permettra d'améliorer les fonctionnalités des réseaux existants, de structurer la zone commerciale et le passage du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui est projeté.

Sur la limite ouest du site on trouve la voie ferrée qui longe la RN569.

Le projet porte sur une emprise d'environ 18,5 hectares et comprend la viabilisation de terrains destinés à l'accueil d'activités, artisanales, industrielles et commerciales, ainsi que la réalisation des infrastructures nécessaires à leur desserte.

Les aménagements projetés visent à :

- structurer et finaliser l'urbanisation du secteur nord de la ZAC,
- améliorer l'accessibilité et la lisibilité des circulations,
- créer une entrée de ville qualitative,
- intégrer les enjeux environnementaux et paysagers.

Les nouveaux aménagements répartis sur un terrain d'assiette d'environ 10,3 ha représentent environ 39 000 m² de plancher à réaliser.

Le site est 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).

Secteur A

Au sein d'un périmètre en forme de triangle d'environ 3,1 ha, situé à l'ouest du site d'étude, Sens urbain cédera un terrain viabilisé de 17 890 m² à la SEM IDAMP (SEM de la métropole) pour la réalisation d'un 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 mais qui est distincte du projet principal.

Secteur B1

Le secteur B1 représente environ 4,9 ha. Les lots viabilisés seront vendus à des PME et à des 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.

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 à céder.

Secteur B2

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

La surface cessible est de 24 248 m². Il est prévu des installations de type loisirs familiaux (restauration, cinéma, salle de sport) avec une surface de plancher d'environ 15 000 m².

Mais le plan d'aménagement n'est pas arrêté. Seul un protocole d'exclusivité a été conclu avec un promoteur.

2 Avis sur le dossier de consultation et son déroulement

-Examen du dossier

Le dossier soumis à la consultation comporte l'ensemble des pièces exigées par la réglementation.

Il contient tous les éléments d'information nécessaires pour apprécier son utilité, prendre connaissance de ses caractéristiques, pour évaluer l'impact du projet sur l'environnement et ses incidences concrètes pour les riverains.

Le dossier est volumineux (plus de 1500 pages) et difficile à appréhender pour un non spécialiste, les résumés non techniques permettent toutefois une approche rapide des principaux enjeux du projet.

-Déroulement de la consultation

La consultation s'est déroulée selon les prescriptions réglementaires et conformément aux dispositions de l'avis de consultation du public promulgué par la préfecture le 12 mai 2026.

Les deux réunions publiques ont été organisées en mairie de Miramas le 29 juin et le 8 septembre.

Deux permanences ont été tenues en mairie de Miramas le 6 juillet et le 28 août.

Ont été intégrées sur le site du registre numérique, accessible par le public, par le commissaire enquêteur, comme le prescrivent les textes réglementaires, les documents complémentaires suivants :

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

À la fin de la consultation, 18 contributions ont été enregistrées, dont la moitié favorables au projet. Le registre numérique comptabilisait 3 556 téléchargements de documents et 4 796 visiteurs et chaque réunion publique a rassemblé plus de 35 personnes, témoignant de l'intérêt du public pour le projet.

3 Avis sur le Projet

Le projet porte sur l'aménagement de la partie Nord de la Zone d'Aménagement Concerté des Molières de 18,5 ha faiblement occupé aujourd'hui par quelques établissements commerciaux. Le reste de la zone peut être qualifiée de friche et constitue une dent creuse cernée par des infrastructures importantes, la voie ferrée, la RN 569, l'avenue du 8 mai 1945, à proximité immédiate de la zone CLESud et en continuité avec les installations réalisées dans

la ZAC des Molières qui comporte environ 51 hectares au total.

Visuellement, l'emprise du projet apparaît comme un terrain vague, presque plat et sans arbres, à la végétation banale (banalité confirmée par l'étude d'impact).

Il s'agit d'un des derniers terrains susceptibles de recevoir des activités économiques sur le territoire de la commune de Miramas.

Ce projet est ainsi attendu par de nombreuses entreprises et par les instances communales.

Le projet, décrit en détail dans le rapport, respecte les dispositions du PLU, de l'OAP applicable à la zone et du contrat de concession. Il vise à fournir des terrains viabilisés pour accueillir des activités économiques et permettre la réalisation d'environ 39 000 m² de surface de plancher. Les terrains devront être aménagés et construits conformément aux cahiers des charges de cession de terrains (CCCT) et au cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

Le site présente un caractère fortement anthropisé mais conserve quelques fonctionnalités écologiques locales susceptibles d'être perturbées par le projet qui conduit au débroussaillage et au terrassement d'environ 11,43 ha de milieux ouverts.

Le dossier présenté comporte une étude d'impact qui 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 avec une rédaction et une présentation accessibles (selon les termes même de la MRAe). Cette étude d'impact s'appuie sur des inventaires faunistiques approfondis portant sur une dizaine d'années.

L'ARS et la MRAe ont formulé des observations et recommandations sur lesquelles le maître d'ouvrage a apporté des réponses qui sont détaillées dans le rapport principal.

Les engagements du maître d'ouvrage figurant dans l'étude d'impact et dans ses réponses aux avis de l'ARS et de la MRAe sont, s'ils sont scrupuleusement respectés, de nature à maintenir la biodiversité à un niveau de qualité que nous estimons probablement supérieur à celui qui résulterait du maintien du terrain en friche.

En effet, l'absence d'aménagement maintiendrait la gestion actuelle du site qui comporte notamment du fauchage annuel pour éviter les incendies, un risque de dépôts d'ordures ou de gravats et l'utilisation occasionnelle par des gens du voyage ou des cirques, toutes activités peu propices au développement de la biodiversité.

De plus, un suivi écologique est prévu après réalisation et s'il s'avérait que des espèces particulières pâtissaient de cette réalisation, des mesures nouvelles seraient susceptibles d'être adoptées.

L'effectivité des mesures proposées suppose 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. Le respect des engagements est, ainsi, la question centrale sur laquelle il sera nécessaire d'avoir des précisions et des assurances.

Mais en tout état de cause, si toutes les mesures annoncées notamment celles relatives à la préservation de la biodiversité et à la protection de la nappe de la Crau sont scrupuleusement appliquées, le projet n'appelle pas de remarques de fond de notre part.

Deux points demandent toutefois une amélioration ou un réexamen :

-bassin de rétention d'Intermarché

La zone d'Intermarché comporte un bassin de rétention existant qui sera légèrement modifié par les travaux. Son volume, de 3 729 m³, est inférieur aux 5 016 m³ qu'imposeraient aujourd'hui les règles du PLU pour une nouvelle autorisation.

Or, le projet prévoit seulement de reconstituer ce bassin avec la même capacité, au motif qu'il s'agit d'un ouvrage existant dont le fonctionnement ne serait pas touché par le projet.

Il nous apparaît que la gestion des eaux pluviales aurait mérité une analyse globale sans exclure les occupations commerciales existantes et la mise en conformité de tous les ouvrages avec les dispositions du PLU. 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.

-protection de la nappe de la CRAU en cas de pollution accidentelle

Les ouvrages et dispositifs d'évacuation des eaux pluviales sont correctement dimensionnés et n'appellent pas de remarques particulières.

Toutefois, le dossier ne traitait pas de manière approfondie le cas d'une pollution accidentelle.

Pour assurer la protection de la nappe de la CRAU contre les hydrocarbures notamment en cas de pollution accidentelle, suite à notre demande, le maître d'ouvrage envisage 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 qui permet de

retenir les hydrocarbures, cette solution apparaît devoir être imposée. De plus, il serait souhaitable que des dispositions soient définies pour que des moyens de secours adaptés puissent être mis en œuvre rapidement pour limiter les incidences d'une éventuelle pollution accidentelle et diminuer les volumes à absorber par l'aquatextile.

4) Avis de la DREAL sur les espèces protégées

L'avis de la DREAL, émis au cours de l'instruction parallélisée, nous a été communiqué par la DDTM. 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 nous a clairement précisé que cet avis ne devait pas être déposé sur le site internet de consultation du public. Mais, compte tenu de son importance il a fait l'objet d'une analyse approfondie, dans le rapport.

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.

En particulier, ce service estime que les mesures prévues permettent principalement de réduire le risque de destruction directe d'individus pendant les travaux mais qu'en revanche, elles n'agissent pas sur les destructions d'habitats retenues dans l'évaluation des impacts résiduels et que 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.

Le pétitionnaire a apporté une réponse à la DDTM.

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 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 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 récréation 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 mesures, un risque suffisamment caractérisé imposant une dérogation.

Le maître d'ouvrage a rappelé de plus que l'article L. 411-2-1 du code de l'environnement (et sa jurisprudence) précise que la présence d'espèces protégées n'implique pas automatiquement une demande de dérogation.

L'analyse du maître d'ouvrage, en cohérence avec l'analyse actualisée du cabinet qui a établi l'étude d'impact, demeure que le risque résiduel est faible à très faible dans un milieu initial de qualité limitée et déjà fortement anthropisé et qu'il n'est pas suffisamment caractérisé pour imposer une demande de dérogation.

Il propose également à l'autorité préfectorale de transformer en prescriptions les engagements principaux pris dans le cadre du dossier ou dans les réponses à l'ARS et à la MRAe. Le maître d'ouvrage précise de plus 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 ajoute que les engagements pris permettent, ainsi, 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.

Les réponses du pétitionnaire à la MRAe et à la DREAL se complètent. Selon l'étude du cabinet écologue, fondée sur des inventaires faunistiques réalisés depuis 2015, les incidences résiduelles du projet sont non significatives à l'échelle locale, qualifiées de très faibles à faibles au maximum, et ne justifieraient pas une demande de dérogation relative aux espèces protégées au regard de l'article L. 411-2-1 du code de l'environnement.

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

Certes, l'article L 181-9 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.

Mais cet article semble supposer qu'un élément nouveau soit apparu lors de l'instruction, ce qui ne paraît pas être le cas.

En tout état de cause, il s'agit d'un débat entre spécialistes de l'écologie difficile à trancher dans le cadre de ce rapport.

Il n'en demeure pas moins qu'au regard du terrain à aménager fortement anthropisé, de qualité médiocre, enclavé au sein d'un réseau d'infrastructures importantes (voie ferrée, RN569) et d'un tissu urbain dense (Clésud à l'ouest, Ville de Miramas au sud), positionnement qui ne lui confère aucun rôle particulier dans les continuités écologiques, les mesures proposées dans le dossier d'évitement et de réduction que le maître d'ouvrage propose à l'autorité préfectorale de transformer en prescriptions, apparaissent adaptées et proportionnées aux enjeux locaux.

5 Avis sur les observations du public et les réponses du maître d'ouvrage aux questions -observations du public et questions du commissaire enquêteur

L'article R.181-37 du code de l'environnement précise : « À l'expiration du délai de la consultation du public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre le pétitionnaire et lui communique les observations et propositions du public préalablement consignées. Le pétitionnaire dispose d'un délai de cinq jours pour formuler ses observations. » En conformité avec les prescriptions de cet article nous avons remis au maître d'ouvrage le 16 septembre, une note de synthèse des observations du public complétée par des questions du commissaire enquêteur (note jointe en annexe).

18 contributions ont été déposées au cours de la consultation (17 sur le registre numérique, une sur le registre papier de la mairie de Miramas).

Neuf contributions se sont déclarées favorables au regard de l'intérêt économique du projet et ses qualités environnementales dont celle de Mirashop, association des commerçants de Miramas, qui demande que le développement économique des Molières contribue au développement de l'ensemble de la ville, notamment pour les commerces et services du centre-ville.

Neuf contributions se sont déclarées défavorables ou réservées sur le projet.

Six contributions sont défavorables au projet, motivées par la préservation de l'environnement au regard du réchauffement climatique, la préservation de la biodiversité, refusant toute artificialisation des sols, ou contestant le bien-fondé économique du projet.

Plus précisément les avis défavorables sont fondés sur :

- les risques pour la nappe phréatique de la CRAU.

- au motif que le maître d'ouvrage n'a pas tenu compte des recommandations de la MRAe qui juge notamment l'efficacité des mesures de réduction insuffisamment démontrée et qui souhaiterait une démonstration explicite et argumentée de l'absence de nécessité d'une dérogation espèces protégées et le cas échéant, de prévoir des mesures de compensation.

Par ailleurs, une contribution demande comment sont prises en compte par le projet les dispositions réglementaires relatives au ZAN.

Les questions complémentaires du commissaire enquêteur ont porté, pour l'essentiel, sur les assurances susceptibles d'être apportées par le maître d'ouvrage sur les divers engagements pris dans le dossier et au cours de la période de consultation du public. Une question complémentaire a également été formulée sur la protection de la nappe de la CRAU lors d'une pollution accidentelle.

Analyses des réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a répondu (réponses jointes en annexe), 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 forte de foncier économique confrontée à un marché tendu. Le manque de disponibilités foncières pour les activités économiques est confirmé par les avis favorables reçues lors de la consultation qui émanent pour la majorité d'entre eux d'entreprises qui souhaitent se développer et par l'avis de la commune de Miramas. Le maître d'ouvrage a également donné des assurances sur la non-concurrence avec les activités notamment commerciales du centre-ville.

Il a confirmé également 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 l'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, renforçant les autres mesures de préservation de la biodiversité ;
- porter de trois à cinq ans, après le début des travaux, la durée du suivi écologique du site, dont les résultats seront communiqués aux services de l'État afin d'étudier, le cas échéant, de nouvelles mesures complémentaires.

Ces deux engagements confortent l'analyse du cabinet écologue sur le caractère très faible des impacts résiduels du projet. Ils devront, à notre sens, être traduits en prescriptions.

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 se reporteront 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.

La décision d'autorisation préfectorale pourrait utilement, comme le propose le maître d'ouvrage, comporter des prescriptions transcrivant 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

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. (Il ne s'agira pas, nous semble-t-il, 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).

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 applicables à l'autorité concédante.

Deux solutions apparaissent 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 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 la plus opportune et à retenir.

Enfin, dans une note complémentaire transmise le 23 septembre, le maître d'ouvrage a évoqué la pose d'un aquatextile dépolluant de type OSMORIA Geoclean au droit des ouvrages d'infiltration concernés pour protéger la nappe de la Crau. Cette solution, traitée au paragraphe 3, nous paraît devoir être imposée et visée par l'autorisation préfectorale.

6 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Le projet d'aménagement de la partie nord de la ZAC des Molières à Miramas a fait l'objet, dans les conditions réglementaires prévues notamment à l'article L. 181-10-1 du code de l'environnement, d'une consultation du public par voie électronique du 15 juin au 15 septembre 2026. Celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions et a compris les deux réunions publiques prescrites.

Le projet consiste à aménager environ 11 ha de terrains, assimilables à une friche, afin d'accueillir des TPE et des PME et de permettre la construction d'environ 39 000 m² de surface de plancher.

Il sera aménagé par SENS URBAIN qui sollicite une autorisation environnementale. Sens URBAIN est une SPL qui intervient dans le cadre d'une concession accordée par la Métropole Aix Marseille Provence qui est, en fait, le vrai maître d'ouvrage du projet

Ce projet présente un intérêt économique certain dans un contexte d'un marché du foncier économique très tendu, intérêt souligné par l'avis de la mairie de Miramas, les avis favorables des entreprises recueillis au cours de la consultation et les données communiquées par la Métropole au maître d'ouvrage sur les besoins en foncier économique.

L'étude d'impact a été conduite avec sérieux. Selon les termes même de la MRAe, 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. Cette étude considère, dans ce milieu anthropisé et fragmenté par les infrastructures proches RN 569, voie ferrée, avenue du 8 mai 1945, que l'impact résiduel du projet est jugé faible, voire très faible

sur les espèces rencontrées sur site. Le maître d'ouvrage a apporté des éléments de réponse, que nous jugeons satisfaisants à la demande de la MRAe d'apporter des justifications supplémentaires à cette appréciation de l'étude d'impact.

Toutefois quelques points méritent une attention particulière.

-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 imposée. De plus, il serait souhaitable de prévoir des moyens de secours adaptés, mobilisables rapidement pour limiter les incidences d'une éventuelle pollution accidentelle. La protection de la nappe devra, ainsi, faire l'objet d'une prescription de l'autorisation environnementale.

-engagements complémentaires du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a pris deux engagements complémentaires qui devront être formalisés dans l'arrêté préfectoral d'autorisation :

- sanctuariser 2 700 m² supplémentaires au bord du canal du Paty, qui seront végétalisés et interdits au public ;

- porter de trois à cinq ans, après le début des travaux, la durée du suivi écologique du site,

- respect des engagements et mesures prévus

Pour la protection de l'environnement et de la nappe de la CRAU le maître d'ouvrage a pris des engagements 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.

La décision d'autorisation préfectorale pourrait utilement, comme le propose le maître d'ouvrage, comporter des prescriptions transcrivant divers engagements cités ci-dessous :

- intégration des mesures aux marchés de travaux et aux documents contractuels applicables aux lots ;
- comptes rendus de chantier et bilans de suivi transmis à la DDTM selon une périodicité fixée par l'arrêté ;
- 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

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 et notamment le balisage et la mise en défens des emprises à préserver et le suivi écologique en phase travaux et exploitation.

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

-application des mesures de gestion du site après la fin de la concession

Pour la gestion du site à l'expiration du contrat de concession il convient de s'assurer que les mesures à prendre, imposées par l'arrêté préfectoral d'autorisation, notamment au regard de l'article L 181-12 du code de l'environnement, seront bien appliquées par la Métropole.

Le maître d'ouvrage a évoqué une délibération de « déclaration de projet » de la Métropole qui préciserait ces engagements.

Mais une mention précisant le transfert de l'autorisation environnementale à la Métropole à la fin de la concession nous apparaît plus opportune et à retenir. L'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale pourrait stipuler, 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. »

- volume du bassin de rétention d'Intermarché

La question du volume du bassin de rétention d'Intermarché, inférieur à celui qui serait imposé par les règles du PLU, nous semble devoir être réexaminée pour confirmer ou infirmer que ce bassin est un ouvrage existant dont le fonctionnement n'est pas impacté par le projet et qu'il n'y a pas lieu de le modifier.

Sous réserve des considérations ci-dessus, il n'apparaît aucun obstacle dirimant à l'octroi de l'autorisation environnementale. Le projet apportera, en effet, indéniablement des effets positifs sur le cadre de vie et l'environnement par rapport à la situation actuelle celle d'un terrain vague, quasiment sans arbre, avec une végétation banale et des dépôts sauvages.

Reste la question soulevée par la DREAL sur une demande éventuelle de présentation d'un dossier de dérogation espèces protégées au regard de l'article L. 411-2-1 du code de l'environnement. Les fondements juridiques d'une telle demande pourraient apparaître insuffisamment étayées, au regard notamment de la décision de complétude du dossier du 4 mai 2026 et des arguments développés par le maître d'ouvrage qui semblent permettre de considérer qu'un tel dossier n'est pas nécessaire.

Mais, à cet égard, nous retiendrons, pour notre part, que les aspects positifs de l'aménagement projeté d'un terrain fortement anthropisé, l'emportent sur les considérations de préservation de l'environnement, notamment de la faune, mis en avant par la DREAL, au regard des impacts résiduels jugés très faibles par l'étude d'impact et le cabinet écologue qui l'a réalisée, après mise en œuvre de mesures de réduction et d'évitement qui nous apparaissent adaptées et proportionnées à l'état naturel du site.

Le 1^{er} octobre 2026



Charles Vigny