



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

BOUCHES-DU-RHÔN  
E

# RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS

N°13-2016-282

PUBLIÉ LE 16 DÉCEMBRE 2016

# Sommaire

## **Préfecture des Bouches-du-Rhône**

- 13-2016-11-29-018 - DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC (2 pages) Page 3
- 13-2016-06-21-011 - DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE (2 pages) Page 6

## **Préfecture-Direction des collectivités locales, de l'utilité publique et de l'environnement**

- 13-2016-12-14-001 - Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot C) Istres (2 pages) Page 9
- 13-2016-12-14-003 - Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot F) Istres (2 pages) Page 12
- 13-2016-12-14-004 - Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot G) Istres (2 pages) Page 15
- 13-2016-12-14-005 - Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot H) Istres (2 pages) Page 18
- 13-2016-12-14-002 - Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot D) Istres (2 pages) Page 21

Préfecture des Bouches-du-Rhône

13-2016-11-29-018

DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE  
PUBLIC

## DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : PA4612-01

### SNCF Mobilités

Vu le code des transports, notamment son article L. 2141-16;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-1

Vu la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et notamment son article 25 portant dénomination de l'établissement « Société Nationale des Chemins de Fer Français » en « SNCF Mobilités » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015;

Vu le décret no 2015-138 du 10 février 2015 relatif aux missions et aux statuts de SNCF Mobilités, notamment son article 43,

Vu l'Arrêté du Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 25 juin 2015 fixant les obligations d'information de l'Autorité de régulation des activités ferroviaires et routières (ARAFER) des projets de déclassement de la SNCF, SNCF Réseau et SNCF Mobilités,

Vu la délibération du conseil d'administration de SNCF Mobilités en date du 16 juillet 2015 portant délégation de pouvoirs au président et fixant les conditions générales des délégations au sein de l'établissement,

Vu la délégation de pouvoirs conférée par le Président du Conseil d'Administration de SNCF Mobilités au Directeur Général Délégué Performance de SNCF Mobilités en date du 16 juillet 2015,

Vu l'avis du Conseil Régional de Provence Alpes Côte d'Azur en date du 26 mai 2016,

Vu l'autorisation de l'Etat en date du 15 septembre 2016,

Considérant que le bien n'est plus affecté aux missions de SNCF Mobilités

### DECIDE :

#### **ARTICLE 1**

Le volume dépendant d'un état descriptif de division en volume établi par le cabinet de géomètres-Experts Fit Conseil, ayant pour assiette la parcelle cadastrale définie dans le tableau ci-dessous et figurant sur les

plans n° 1 et 2 et sur la coupe en bleu, joints à la présente décision, est déclassé du domaine public ferroviaire.

Code INSEE Commune	Lieu-dit	Références cadastrales terrain d'assiette		Nature du bien	Surface
		Section	Numéro		
13202 - Marseille	Boulevard de Paris	807D	97	Terrain nu	1 065 m <sup>2</sup>
				<b>TOTAL</b>	<b>1 065 m<sup>2</sup></b>

## **ARTICLE 2**

Copie de la présente décision sera communiquée au Préfet de Département des Bouches du Rhône.

La présente décision de déclassement sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du département des Bouches du Rhône.

*La présente décision sera publiée au bulletin Officiel de SNCF Mobilités,*

**Fait à Marseille**  
**Le 29 novembre 2016**

**Le Directeur Général Délégué Performance de SNCF Mobilités**

**Mathias EMMERICH**

Préfecture des Bouches-du-Rhône

13-2016-06-21-011

**DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE  
PUBLIC FERROVIAIRE**



## DECISION DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE

(Établie en deux exemplaires originaux)

Réf. SPA : PA 2232-04

Gestionnaire : SNCF Réseau (DT/PACA)

### Le Directeur Territorial Provence Alpes Côte d'Azur

Vu le code des transports, notamment son article L. 2111-21;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2141-1, L.2141-2,

Vu la loi n°2014-872 du 4 août 2014 portant réforme ferroviaire et notamment son article 25 portant dénomination de l'établissement « Réseau ferré de France » en « SNCF Réseau » à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ;

Vu le décret n° 97-444 du 5 mai 1997 relatif aux missions et aux statuts de SNCF Réseau modifié par le décret n°2015-140 du 10 février 2015, notamment ses articles 50 et 51-2,

Vu l'Arrêté de Madame la Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie du 25 juin 2015 fixant le montant de la valeur des biens du domaine public ferroviaire appartenant à la SNCF, à SNCF Réseau ou gérés par SNCF Mobilités au-dessous duquel les décisions de déclassement sont autorisées par le préfet,

Vu l'Arrêté de Madame la Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie du 25 juin 2015 fixant les obligations d'information de l'Autorité de Régulation des Activités Ferroviaires et Routières (ARAFER) des projets de déclassement de la SNCF, SNCF Réseau et SNCF Mobilités,

Vu la décision du Conseil d'Administration de SNCF Réseau en date du 22 juillet 2015 portant délégation de pouvoirs à son Président et fixant les conditions générales des délégations au sein de SNCF Réseau,

Vu la décision du Président de SNCF Réseau en date du 22 juillet 2015 portant délégation de pouvoirs au Directeur Territorial Réseau pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu l'avis favorable du Conseil Régional PACA du **24 novembre 2015**,

Vu l'autorisation du Préfet du Département des Bouches-du-Rhône du **09 mai 2016** autorisant le déclassement,

**Considérant** que le bien n'est plus affecté aux missions de SNCF Réseau,

## DECIDE

### ARTICLE 1

Le terrain bâti sis à Port-de-Bouc (13 110) tel qu'il apparaît dans le tableau ci-dessous et sous teinte jaune au plan joint à la présente décision, est déclassé du domaine public ferroviaire.

Code INSEE Commune	Lieu-dit	Références cadastrales		Surface (m <sup>2</sup> )
		Section	Numéros	
Port-de-Bouc 13 110	Impasse des Genêts	AH	234	1 335
<b>TOTAL</b>				<b>1 335</b>

### ARTICLE 2

Copie de la présente décision sera communiquée à M. le Préfet des Bouches-du-Rhône.

La présente décision de déclassement sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture du département des Bouches-du-Rhône ainsi qu'au Bulletin Officiel de SNCF Réseau.

**Fait à Marseille, le 21 juin 2016**

**Le Directeur Territorial Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**Jacques FROSSARD**

Préfecture-Direction des collectivités locales, de l'utilité  
publique et de l'environnement

13-2016-12-14-001

Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un  
projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot C)  
Istres



PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Préfecture  
Direction des Collectivités Locales,  
de l'Utilité Publique et de l'Environnement  
Bureau du Contrôle de Légalité  
Section du suivi des actes et aménagement  
commercial

**AVIS N°16-11A**

**EMIS PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES BOUCHES-DU-RHONE  
SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE SOLLICITE PAR  
LA SCI ISTROPOLIS, SIS S/C ARIZONA INVESTISSEMENTS 108 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS 75010 PARIS  
POUR UN PROJET SITUÉ SUR LA COMMUNE D'ISTRES**

**Séance du 9 décembre 2016**

**La Commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code de commerce, Livre VII, Titre 5,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 129 VI et VII,  
Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,  
Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 mars 2015 portant constitution et composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône (CDAC13),  
Vu les arrêtés préfectoraux des 30 août 2016 et 23 novembre 2016 modifiant la composition de la CDAC13,  
Vu l'arrêté préfectoral n°16-23 du 25 novembre 2016 fixant la composition de la CDAC13 délibérant sur un projet situé sur la commune d'Istres,  
Vu l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 25 novembre 2016 susvisé,  
Vu la demande de permis de construire n°PC 013 047 16 G0076 valant autorisation d'exploitation commerciale (**1ère phase**) déposée par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, auprès du maire d'Istres le 1<sup>er</sup> août 2016, enregistrée au 2 novembre 2016, sous le numéro CDAC/16-18, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette première opération se traduira par la construction du « **lot C** » d'une SDV de 7.360,1 m<sup>2</sup> comprenant 5 magasins appartenant au secteur 2 (2412,5 m<sup>2</sup>, 2110,8 m<sup>2</sup>, 2136,8 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup>),  
  
Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction départementale des territoires et de la mer,

Aux termes du procès-verbal, de ses délibérations en date du 9 décembre 2016, prises sous la présidence de Madame Maxime AHRWEILLER, Secrétaire Générale Adjointe de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, représentant le Préfet,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

**Monsieur François BERNARDINI**, Maire d'Istres  
**Monsieur Gérard CHENOZ**, représentant le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI à fiscalité propre  
**Monsieur Martial ALVAREZ**, représentant la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI chargé du SCoT  
**Monsieur Jean-Marc PERRIN**, représentant la présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône  
**Monsieur Xavier CACHARD**, représentant le président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur  
**Monsieur André JULLIEN**, représentant les maires dans le département des Bouches-du-Rhône  
**Monsieur Serge PERROTTINO**, représentant les intercommunalités dans le département des Bouches-du-Rhône  
**Madame Jamy BELKIRI**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs  
**Madame Rachida HADDOUCHE**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs  
**Monsieur Thomas METGE**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Excusé :

**Monsieur Denis BRAVI**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Assistés de :

Monsieur Jean-Claude VENTRE, direction départementale des territoires et de la mer

.../...

Place Félix Baret CS 80001 13282 MARSEILLE CEDEX 06 - Téléphone 04.84.35.40.00

**Considérant** le permis de construire n°PC 013 047 16 G0076 valant autorisation d'exploitation commerciale présenté par la SCI ISTROPOLIS en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts d'une surface de vente totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>, se traduisant par la construction d'un premier lot « C » de 7.360,1 m<sup>2</sup> comprenant 5 magasins appartenant au secteur 2 (2412,5 m<sup>2</sup>, 2110,8 m<sup>2</sup>, 2136,8 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup>), sis ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader à Istres,

**Considérant** que ce projet est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur qui identifie le pôle Tubé/Craux/Cognets comme un pôle commercial structurant du territoire,

**Considérant** que cette opération s'implantera au Nord-Ouest de la commune d'Istres, au sein de la ZAC du Tubé Rétortier sur un terrain actuellement libre de toute construction et situé en bordure de la RN 1569 ; que la réalisation du projet participera au développement de cette zone en cours d'aménagement,

**Considérant** que cet équipement constitue la première phase d'une opération globale comprenant 5 lots d'une surface totale de vente de 28.692.9 m<sup>2</sup> qui seront reliés les uns aux autres par des cheminements piétonniers sécurisés ; que les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents commerces,

**Considérant** qu'en matière de desserte, différents aménagements routiers seront réalisés dans le cadre de la création du programme commercial dans sa globalité,

**Considérant** que le site du projet bénéficie d'une accessibilité par les transports en commun du réseau « Ulysse » ; que ce dernier, aujourd'hui jugé satisfaisant, se verra renforcé à moyen terme avec la création d'une ligne de « Bus à Haut Niveau de Service » ,

**Considérant** que cette opération s'inscrit dans une démarche de développement durable, notamment par la certification « BREEAM » avec pour objectif le niveau « VERY GOOD », le respect des exigences de la RT 2012, la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'économie d'énergie (PAC Air/Air, éclairage de type basse consommation, lumière naturelle...), une charte chantier vert, des préconisations environnementales annexées aux baux commerciaux, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, des places de parking destinées aux véhicules électriques,

**Considérant** que le projet prévoit des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment la création de places de parking en pavés drainants, le revêtement en evergreen du sol accueillant une partie des racks à vélos et une gestion efficace des eaux pluviales,

**Considérant** que les nouvelles constructions s'inscriront de manière harmonieuse dans le paysage grâce à une architecture alliant tradition et modernité, mais aussi à un accompagnement végétal particulièrement soigné comprenant 7465.6 m<sup>2</sup> d'espaces verts et la plantation de 160 arbres de haute tige,

**Considérant** que l'opération projetée vise à proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire dans le secteur non alimentaire; qu'elle permettra ainsi de satisfaire les besoins de la population locale et de limiter ses déplacements vers les pôles concurrentiels avoisinants,

**Considérant** qu'en matière sociale, la réalisation du lot C permettra de créer 92 emplois équivalents temps plein sur le bassin local de population,

**Considérant** qu'ainsi ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce,

### **DECIDE**

**DE RENDRE UN AVIS FAVORABLE** sur le permis de construire n°PC 013 047 16 G0076 valant autorisation d'exploitation commerciale (**1ère phase**) sollicité par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette première opération se traduira par la construction du « lot C » d'une SDV de 7.360,1 m<sup>2</sup> comprenant 5 magasins appartenant au secteur 2 (2412,5 m<sup>2</sup>, 2110,8 m<sup>2</sup>, 2136,8 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup>), par :

**8 votes favorables :** Messieurs BERNARDINI, CHENOZ, ALVAREZ, PERRIN, CACHARD, JULLIEN, PEROTTINO, METGE.

**2 abstentions :** Mesdames BELKIRI, HADDOUCHE.

Le projet est, en conséquence, autorisé à la majorité absolue des membres présents de la commission.

Fait à Marseille, le 14/12/16

Pour le Préfet  
et par délégation  
La Secrétaire Générale Adjointe

Signé Maxime AHRWEILLER

#### **Notification des délais et voies de recours**

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours préalable auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial - CNAC – bureau de l'aménagement commercial – Teledoc 121 – 61, boulevard Vincent Auriol – 75703 PARIS CEDEX 13 – dans un délai d'un mois, à l'initiative :

- du demandeur, à compter de la notification du présent avis
- du Préfet du département ou de tout membre de la commission à compter de la date de la réunion de la C.D.A.C.
- de tout professionnel dont l'activité, exercée dans la limite de la zone de chalandise définie pour le projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéas de l'article R752-19 du code du commerce



Préfecture-Direction des collectivités locales, de l'utilité  
publique et de l'environnement

13-2016-12-14-003

Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un  
projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot F)  
Istres



PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Préfecture  
Direction des Collectivités Locales,  
de l'Utilité Publique et de l'Environnement  
Bureau du Contrôle de Légalité  
Section du suivi des actes et aménagement  
commercial

**AVIS N°16-13A**

**EMIS PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES BOUCHES-DU-RHONE  
SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE SOLLICITE PAR  
LA SCI ISTROPOLIS, SIS S/C ARIZONA INVESTISSEMENTS 108 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS 75010 PARIS  
POUR UN PROJET SITUÉ SUR LA COMMUNE D'ISTRES**

**Séance du 9 décembre 2016**

**La Commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code de commerce, Livre VII, Titre 5,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 129 VI et VII,  
Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,  
Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 mars 2015 portant constitution et composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône (CDAC13),  
Vu les arrêtés préfectoraux des 30 août 2016 et 23 novembre 2016 modifiant la composition de la CDAC13,  
Vu l'arrêté préfectoral n°16-25 du 25 novembre 2016 fixant la composition de la CDAC13 délibérant sur un projet situé sur la commune d'Istres,  
Vu l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 25 novembre 2016 susvisé,  
Vu la demande de permis de construire n°PC 013 047 16 G0078 valant autorisation d'exploitation commerciale (**3ème phase**) déposée par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, auprès du maire d'Istres le 1<sup>er</sup> août 2016, enregistrée au 2 novembre 2016, sous le numéro CDAC/16-20, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette troisième opération se traduira par la construction du « **lot F** » d'une SDV de 8.111,5 m<sup>2</sup> comprenant 11 magasins appartenant au secteur 2 (344 m<sup>2</sup>, 436,20 m<sup>2</sup>, 614 m<sup>2</sup>, 923,20 m<sup>2</sup>, 1809,75 m<sup>2</sup>, 342,40 m<sup>2</sup>, 434,25 m<sup>2</sup>, 610,30 m<sup>2</sup>, 700,60 m<sup>2</sup>, 925,80 m<sup>2</sup>, 971 m<sup>2</sup>),

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction départementale des territoires et de la mer,

Aux termes du procès-verbal, de ses délibérations en date du 9 décembre 2016, prises sous la présidence de Madame Maxime AHRWEILLER, Secrétaire Générale Adjointe de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, représentant le Préfet,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

**Monsieur François BERNARDINI**, Maire d'Istres

**Monsieur Gérard CHENOZ**, représentant le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI à fiscalité propre

**Monsieur Martial ALVAREZ**, représentant la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI chargé du SCoT

**Monsieur Jean-Marc PERRIN**, représentant la présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Xavier CACHARD**, représentant le président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Monsieur André JULLIEN**, représentant les maires dans le département des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Serge PLOTTINO**, représentant les intercommunalités dans le département des Bouches-du-Rhône

**Madame Jamy BELKIRI**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Madame Rachida HADDOUCHE**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Monsieur Thomas METGE**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Excusé :

**Monsieur Denis BRAVI**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Assistés de :

Monsieur Jean-Claude VENTRE, direction départementale des territoires et de la mer

.../...

Place Félix Baret CS 80001 13282 MARSEILLE CEDEX 06 - Téléphone 04.84.35.40.00

**Considérant** le permis de construire n°PC 013 047 16 G0078 valant autorisation d'exploitation commerciale présenté par la SCI ISTROPOLIS en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts d'une surface de vente totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>, se traduisant par la construction d'un troisième lot « F » de 8.111,5 m<sup>2</sup> comprenant 11 magasins appartenant au secteur 2 (344 m<sup>2</sup>, 436,20 m<sup>2</sup>, 614 m<sup>2</sup>, 923,20 m<sup>2</sup>, 1809,75 m<sup>2</sup>, 342,40 m<sup>2</sup>, 434,25 m<sup>2</sup>, 610,30 m<sup>2</sup>, 700,60 m<sup>2</sup>, 925,80 m<sup>2</sup>, 971 m<sup>2</sup>), sis ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader à Istres,

**Considérant** que ce projet est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur qui identifie le pôle Tubé/Craux/Cognets comme un pôle commercial structurant du territoire,

**Considérant** que cette opération s'implantera au Nord-Ouest de la commune d'Istres, au sein de la ZAC du Tubé Rétortier sur un terrain actuellement libre de toute construction et situé en bordure de la RN 1569 ; que la réalisation du projet participera au développement de cette zone en cours d'aménagement,

**Considérant** que cet équipement constitue la première phase d'une opération globale comprenant 5 lots d'une surface totale de vente de 28.692.9 m<sup>2</sup> qui seront reliés les uns aux autres par des cheminements piétonniers sécurisés ; que les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents commerces,

**Considérant** qu'en matière de desserte, différents aménagements routiers seront réalisés dans le cadre de la création du programme commercial dans sa globalité,

**Considérant** que le site du projet bénéficie d'une accessibilité par les transports en commun du réseau « Ulysse » ; que ce dernier, aujourd'hui jugé satisfaisant, se verra renforcé à moyen terme avec la création d'une ligne de « Bus à Haut Niveau de Service »,

**Considérant** que cette opération s'inscrit dans une démarche de développement durable, notamment par la certification « BREEAM » avec pour objectif le niveau « VERY GOOD », le respect des exigences de la RT 2012, la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'économie d'énergie (PAC Air/Air, éclairage de type basse consommation, lumière naturelle...), une charte chantier vert, des préconisations environnementales annexées aux baux commerciaux, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, des places de parking destinées aux véhicules électriques,

**Considérant** que le projet prévoit des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment la création de places de parking en pavés drainants, le revêtement en evergreen du sol accueillant une partie des racks à vélos et une gestion efficace des eaux pluviales,

**Considérant** que les nouvelles constructions s'inscriront de manière harmonieuse dans le paysage grâce à une architecture alliant tradition et modernité, mais aussi à un accompagnement végétal particulièrement soigné comprenant 3798.7 m<sup>2</sup> d'espaces verts et la plantation de 169 arbres de haute tige,

**Considérant** que l'opération projetée vise à proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire dans le secteur non alimentaire; qu'elle permettra ainsi de satisfaire les besoins de la population locale et de limiter ses déplacements vers les pôles concurrentiels avoisinants,

**Considérant** qu'en matière sociale, la réalisation du lot F permettra de créer 63 emplois équivalents temps plein sur le bassin local de population,

**Considérant** qu'ainsi ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce,

### **DECIDE**

**DE RENDRE UN AVIS FAVORABLE** sur le permis de construire n°PC 013 047 16 G0078 valant autorisation d'exploitation commerciale (**3ème phase**) sollicité par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette troisième opération se traduira par la construction du « **lot F** » d'une SDV de 8.111,5 m<sup>2</sup> comprenant 11 magasins appartenant au secteur 2 (344 m<sup>2</sup>, 436,20 m<sup>2</sup>, 614 m<sup>2</sup>, 923,20 m<sup>2</sup>, 1809,75 m<sup>2</sup>, 342,40 m<sup>2</sup>, 434,25 m<sup>2</sup>, 610,30 m<sup>2</sup>, 700,60 m<sup>2</sup>, 925,80 m<sup>2</sup>, 971 m<sup>2</sup>), par :

**8 votes favorables** : Messieurs BERNARDINI, CHENOZ, ALVAREZ, PERRIN, CACHARD, JULLIEN, PEROTTINO, METGE.

**2 abstentions** : Mesdames BELKIRI, HADDOUCHE.

Le projet est, en conséquence, autorisé à la majorité absolue des membres présents de la commission.

Fait à Marseille, le 14/12/16

Pour le Préfet  
et par délégation  
La Secrétaire Générale Adjointe

Signé Maxime AHRWEILLER

#### **Notification des délais et voies de recours**

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours préalable auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial - CNAC – bureau de l'aménagement commercial – Teledoc 121 – 61, boulevard Vincent Auriol – 75703 PARIS CEDEX 13 – dans un délai d'un mois, à l'initiative :

- du demandeur, à compter de la notification du présent avis
- du Préfet du département ou de tout membre de la commission à compter de la date de la réunion de la C.D.A.C.
- de tout professionnel dont l'activité, exercée dans la limite de la zone de chalandise définie pour le projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéas de l'article R752-19 du code du commerce



Préfecture-Direction des collectivités locales, de l'utilité  
publique et de l'environnement

13-2016-12-14-004

Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un  
projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot G)  
Istres



PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Préfecture  
Direction des Collectivités Locales,  
de l'Utilité Publique et de l'Environnement  
Bureau du Contrôle de Légalité  
Section du suivi des actes et aménagement  
commercial

**AVIS N°16-14A**

**EMIS PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES BOUCHES-DU-RHONE  
SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE SOLLICITE PAR  
LA SCI ISTROPOLIS, SIS S/C ARIZONA INVESTISSEMENTS 108 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS 75010 PARIS  
POUR UN PROJET SITUÉ SUR LA COMMUNE D'ISTRES**

**Séance du 9 décembre 2016**

**La Commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code de commerce, Livre VII, Titre 5,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 129 VI et VII,  
Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,  
Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 mars 2015 portant constitution et composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône (CDAC13),  
Vu les arrêtés préfectoraux des 30 août 2016 et 23 novembre 2016 modifiant la composition de la CDAC13,  
Vu l'arrêté préfectoral n°16-26 du 25 novembre 2016 fixant la composition de la CDAC13 délibérant sur un projet situé sur la commune d'Istres,  
Vu l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 25 novembre 2016 susvisé,  
Vu la demande de permis de construire n°PC 013 047 16 G0079 valant autorisation d'exploitation commerciale (**4ème phase**) déposée par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, auprès du maire d'Istres le 1<sup>er</sup> août 2016, enregistrée au 2 novembre 2016, sous le numéro CDAC/16-21, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette quatrième opération se traduira par la construction du « **lot G** » d'une SDV de 4246.5 m<sup>2</sup> comprenant 5 magasins appartenant au secteur 2 (503 m<sup>2</sup>, 451,9 m<sup>2</sup>, 1089,5 m<sup>2</sup>, 1039,4 m<sup>2</sup>, 1162,7 m<sup>2</sup>),

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction départementale des territoires et de la mer,

Aux termes du procès-verbal, de ses délibérations en date du 9 décembre 2016, prises sous la présidence de Madame Maxime AHRWEILLER, Secrétaire Générale Adjointe de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, représentant le Préfet,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

**Monsieur François BERNARDINI**, Maire d'Istres

**Monsieur Gérard CHENOZ**, représentant le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI à fiscalité propre

**Monsieur Martial ALVAREZ**, représentant la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI chargé du SCoT

**Monsieur Jean-Marc PERRIN**, représentant la présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Xavier CACHARD**, représentant le président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Monsieur André JULLIEN**, représentant les maires dans le département des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Serge PLOTTINO**, représentant les intercommunalités dans le département des Bouches-du-Rhône

**Madame Jamy BELKIRI**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Madame Rachida HADDOUCHE**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Monsieur Thomas METGE**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Excusé :

**Monsieur Denis BRAVI**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Assistés de :

Monsieur Jean-Claude VENTRE, direction départementale des territoires et de la mer

.../...

Place Félix Baret CS 80001 13282 MARSEILLE CEDEX 06 - Téléphone 04.84.35.40.00

**Considérant** le permis de construire n°PC 013 047 16 G0079 valant autorisation d'exploitation commerciale présenté par la SCI ISTROPOLIS en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts d'une surface de vente totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>, se traduisant par la construction d'un quatrième lot « G » de 4246.5 m<sup>2</sup> comprenant 5 magasins appartenant au secteur 2 (503 m<sup>2</sup>, 451,9 m<sup>2</sup>, 1089,5 m<sup>2</sup>, 1039,4 m<sup>2</sup>, 1162,7 m<sup>2</sup>), sis ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader à Istres,

**Considérant** que ce projet est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur qui identifie le pôle Tubé/Craux/Cognets comme un pôle commercial structurant du territoire,

**Considérant** que cette opération s'implantera au Nord-Ouest de la commune d'Istres, au sein de la ZAC du Tubé Rétortier sur un terrain actuellement libre de toute construction et situé en bordure de la RN 1569 ; que la réalisation du projet participera au développement de cette zone en cours d'aménagement,

**Considérant** que cet équipement constitue la première phase d'une opération globale comprenant 5 lots d'une surface totale de vente de 28.692.9 m<sup>2</sup> qui seront reliés les uns aux autres par des cheminements piétonniers sécurisés ; que les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents commerces,

**Considérant** qu'en matière de desserte, différents aménagements routiers seront réalisés dans le cadre de la création du programme commercial dans sa globalité,

**Considérant** que le site du projet bénéficie d'une accessibilité par les transports en commun du réseau « Ulysse » ; que ce dernier, aujourd'hui jugé satisfaisant, se verra renforcé à moyen terme avec la création d'une ligne de « Bus à Haut Niveau de Service » ,

**Considérant** que cette opération s'inscrit dans une démarche de développement durable, notamment par la certification « BREEAM » avec pour objectif le niveau « VERY GOOD », le respect des exigences de la RT 2012, la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'économie d'énergie (PAC Air/Air, éclairage de type basse consommation, lumière naturelle...), une charte chantier vert, des préconisations environnementales annexées aux baux commerciaux, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, des places de parking destinées aux véhicules électriques,

**Considérant** que le projet prévoit des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment la création de places de parking en pavés drainants, le revêtement en evergreen du sol accueillant une partie des racks à vélos et une gestion efficace des eaux pluviales,

**Considérant** que les nouvelles constructions s'inscriront de manière harmonieuse dans le paysage grâce à une architecture alliant tradition et modernité, mais aussi à un accompagnement végétal particulièrement soigné comprenant 2072.8 m<sup>2</sup> d'espaces verts et la plantation de 115 arbres de haute tige,

**Considérant** que l'opération projetée vise à proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire dans le secteur non alimentaire; qu'elle permettra ainsi de satisfaire les besoins de la population locale et de limiter ses déplacements vers les pôles concurrentiels avoisinants,

**Considérant** qu'en matière sociale, la réalisation du lot G permettra de créer 30 emplois équivalents temps plein sur le bassin local de population,

**Considérant** qu'ainsi ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce,

### **DECIDE**

**DE RENDRE UN AVIS FAVORABLE** sur le permis de construire n°PC 013 047 16 G0079 valant autorisation d'exploitation commerciale (**4ème phase**) sollicité par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette quatrième opération se traduira par la construction du « lot G » d'une SDV de 4246.5 m<sup>2</sup> comprenant 5 magasins appartenant au secteur 2 (503 m<sup>2</sup>, 451,9 m<sup>2</sup>, 1089,5 m<sup>2</sup>, 1039,4 m<sup>2</sup>, 1162,7 m<sup>2</sup>), par :

**8 votes favorables** : Messieurs BERNARDINI, CHENOZ, ALVAREZ, PERRIN, CACHARD, JULLIEN, PEROTTINO, METGE.

**2 abstentions** : Mesdames BELKIRI, HADDOUCHE.

Le projet est, en conséquence, autorisé à la majorité absolue des membres présents de la commission.

Fait à Marseille, le 14/12/16

Pour le Préfet  
et par délégation  
La Secrétaire Générale Adjointe

Signé Maxime AHRWEILLER

#### **Notification des délais et voies de recours**

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours préalable auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial - CNAC – bureau de l'aménagement commercial – Teledoc 121 – 61, boulevard Vincent Auriol –75703 PARIS CEDEX 13 – dans un délai d'un mois, à l'initiative :

- du demandeur, à compter de la notification du présent avis
- du Préfet du département ou de tout membre de la commission à compter de la date de la réunion de la C.D.A.C.
- de tout professionnel dont l'activité, exercée dans la limite de la zone de chalandise définie pour le projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéas de l'article R752-19 du code du commerce



Préfecture-Direction des collectivités locales, de l'utilité  
publique et de l'environnement

13-2016-12-14-005

Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un  
projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot H)  
Istres



PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Préfecture  
Direction des Collectivités Locales,  
de l'Utilité Publique et de l'Environnement  
Bureau du Contrôle de Légalité  
Section du suivi des actes et aménagement  
commercial

**AVIS N°16-15A**

**EMIS PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES BOUCHES-DU-RHONE  
SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE SOLLICITE PAR  
LA SCI ISTROPOLIS, SIS S/C ARIZONA INVESTISSEMENTS 108 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS 75010 PARIS  
POUR UN PROJET SITUÉ SUR LA COMMUNE D'ISTRES**

**Séance du 9 décembre 2016**

**La Commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code de commerce, Livre VII, Titre 5,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 129 VI et VII,  
Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,  
Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 mars 2015 portant constitution et composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône (CDAC13),  
Vu les arrêtés préfectoraux des 30 août 2016 et 23 novembre 2016 modifiant la composition de la CDAC13,  
Vu l'arrêté préfectoral n°16-27 du 25 novembre 2016 fixant la composition de la CDAC13 délibérant sur un projet situé sur la commune d'Istres,  
Vu l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 25 novembre 2016 susvisé,  
Vu la demande de permis de construire n°PC 013 047 16 G0080 valant autorisation d'exploitation commerciale (**5ème phase**) déposée par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, auprès du maire d'Istres le 1<sup>er</sup> août 2016, enregistrée au 2 novembre 2016, sous le numéro CDAC/16-22, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette cinquième opération se traduira par la construction du « lot H » d'une SDV de 3169 m<sup>2</sup> comprenant 2 magasins appartenant au secteur 2 (1807 m<sup>2</sup>, 1362 m<sup>2</sup>),

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction départementale des territoires et de la mer,

Aux termes du procès-verbal, de ses délibérations en date du 9 décembre 2016, prises sous la présidence de Madame Maxime AHRWEILLER, Secrétaire Générale Adjointe de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, représentant le Préfet,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

**Monsieur François BERNARDINI**, Maire d'Istres

**Monsieur Gérard CHENOZ**, représentant le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI à fiscalité propre

**Monsieur Martial ALVAREZ**, représentant la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI chargé du SCoT

**Monsieur Jean-Marc PERRIN**, représentant la présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Xavier CACHARD**, représentant le président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Monsieur André JULLIEN**, représentant les maires dans le département des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Serge PEROTTINO**, représentant les intercommunalités dans le département des Bouches-du-Rhône

**Madame Jamy BELKIRI**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Madame Rachida HADDOUCHE**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Monsieur Thomas METGE**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Excusé :

**Monsieur Denis BRAVI**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Assistés de :

Monsieur Jean-Claude VENTRE, direction départementale des territoires et de la mer

.../...

**Considérant** le permis de construire n°PC 013 047 16 G0080 valant autorisation d'exploitation commerciale présenté par la SCI ISTROPOLIS en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts d'une surface de vente totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>, se traduisant par la construction d'un cinquième lot « H » de 3169 m<sup>2</sup> comprenant 2 magasins appartenant au secteur 2 (1807 m<sup>2</sup>, 1362 m<sup>2</sup>), sis ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader à Istres

**Considérant** que ce projet est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur qui identifie le pôle Tubé/Craux/Cognets comme un pôle commercial structurant du territoire,

**Considérant** que cette opération s'implantera au Nord-Ouest de la commune d'Istres, au sein de la ZAC du Tubé Rétortier sur un terrain actuellement libre de toute construction et situé en bordure de la RN 1569 ; que la réalisation du projet participera au développement de cette zone en cours d'aménagement,

**Considérant** que cet équipement constitue la première phase d'une opération globale comprenant 5 lots d'une surface totale de vente de 28.692.9 m<sup>2</sup> qui seront reliés les uns aux autres par des cheminements piétonniers sécurisés ; que les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents commerces,

**Considérant** qu'en matière de desserte, différents aménagements routiers seront réalisés dans le cadre de la création du programme commercial dans sa globalité,

**Considérant** que le site du projet bénéficie d'une accessibilité par les transports en commun du réseau « Ulysse » ; que ce dernier, aujourd'hui jugé satisfaisant, se verra renforcé à moyen terme avec la création d'une ligne de « Bus à Haut Niveau de Service » ,

**Considérant** que cette opération s'inscrit dans une démarche de développement durable, notamment par la certification « BREEAM » avec pour objectif le niveau « VERY GOOD », le respect des exigences de la RT 2012, la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'économie d'énergie (PAC Air/Air, éclairage de type basse consommation, lumière naturelle...), une charte chantier vert, des préconisations environnementales annexées aux baux commerciaux, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, des places de parking destinées aux véhicules électriques,

**Considérant** que le projet prévoit des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment la création de places de parking en pavés drainants, le revêtement en evergreen du sol accueillant une partie des racks à vélos et une gestion efficace des eaux pluviales,

**Considérant** que les nouvelles constructions s'inscriront de manière harmonieuse dans le paysage grâce à une architecture alliant tradition et modernité, mais aussi à un accompagnement végétal particulièrement soigné comprenant 1339.5 m<sup>2</sup> d'espaces verts et la plantation de 60 arbres de haute tige,

**Considérant** que l'opération projetée vise à proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire dans le secteur non alimentaire; qu'elle permettra ainsi de satisfaire les besoins de la population locale et de limiter ses déplacements vers les pôles concurrentiels avoisinants,

**Considérant** qu'en matière sociale, la réalisation du lot H permettra de créer 26 emplois équivalents temps plein sur le bassin local de population,

**Considérant** qu'ainsi ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce,

### DECIDE

**DE RENDRE UN AVIS FAVORABLE** sur le permis de construire n°PC 013 047 16 G0080 valant autorisation d'exploitation commerciale (**5ème phase**) sollicité par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette cinquième opération se traduira par la construction du « lot H » d'une SDV de 3169 m<sup>2</sup> comprenant 2 magasins appartenant au secteur 2 (1807 m<sup>2</sup>, 1362 m<sup>2</sup>, par :

**8 votes favorables** : Messieurs BERNARDINI, CHENOZ, ALVAREZ, PERRIN, CACHARD, JULLIEN, PEROTTINO, METGE.

**2 abstentions** : Mesdames BELKIRI, HADDOUCHE.

Le projet est, en conséquence, autorisé à la majorité absolue des membres présents de la commission.

Fait à Marseille, le 14/12/16

Pour le Préfet  
et par délégation  
La Secrétaire Générale Adjointe

Signé Maxime AHRWEILLER

#### Notification des délais et voies de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours préalable auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial - CNAC – bureau de l'aménagement commercial – Teledoc 121 – 61, boulevard Vincent Auriol – 75703 PARIS CEDEX 13 – dans un délai d'un mois, à l'initiative :

- du demandeur, à compter de la notification du présent avis
- du Préfet du département ou de tout membre de la commission à compter de la date de la réunion de la C.D.A.C.
- de tout professionnel dont l'activité, exercée dans la limite de la zone de chalandise définie pour le projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéas de l'article R752-19 du code du commerce

Place Félix Baret CS 80001 13282 MARSEILLE CEDEX 06 - Téléphone 04.84.35.40.00



Préfecture-Direction des collectivités locales, de l'utilité  
publique et de l'environnement

13-2016-12-14-002

Avis de la CDAC des Bouches-du-Rhône concernant un  
projet commercial présent par la SCI ISTROPOLIS (lot D)  
Istres



PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Préfecture  
Direction des Collectivités Locales,  
de l'Utilité Publique et de l'Environnement  
Bureau du Contrôle de Légalité  
Section du suivi des actes et aménagement  
commercial

**AVIS N°16-12A**

**EMIS PAR LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DES BOUCHES-DU-RHONE  
SUR LE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT AUTORISATION D'EXPLOITATION COMMERCIALE SOLLICITE PAR  
LA SCI ISTROPOLIS, SIS S/C ARIZONA INVESTISSEMENTS 108 RUE DU FAUBOURG SAINT-DENIS 75010 PARIS  
POUR UN PROJET SITUÉ SUR LA COMMUNE D'ISTRES**

**Séance du 9 décembre 2016**

**La Commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône,**

Vu le code de commerce, Livre VII, Titre 5,  
Vu le code de l'urbanisme,  
Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 129 VI et VII,  
Vu la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,  
Vu le décret n° 2015-165 du 12 février 2015 relatif à l'aménagement commercial,  
Vu l'arrêté préfectoral du 3 mars 2015 portant constitution et composition de la commission départementale d'aménagement commercial des Bouches-du-Rhône (CDAC13),  
Vu les arrêtés préfectoraux des 30 août 2016 et 23 novembre 2016 modifiant la composition de la CDAC13,  
Vu l'arrêté préfectoral n°16-24 du 25 novembre 2016 fixant la composition de la CDAC13 délibérant sur un projet situé sur la commune d'Istres,  
Vu l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2016 modifiant l'arrêté du 25 novembre 2016 susvisé,  
Vu la demande de permis de construire n°PC 013 047 16 G0077 valant autorisation d'exploitation commerciale (**2ème phase**) déposée par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, auprès du maire d'Istres le 1<sup>er</sup> août 2016, enregistrée au 2 novembre 2016, sous le numéro CDAC/16-19, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette deuxième opération se traduira par la construction du « **lot D** » d'une SDV de 5805,8 m<sup>2</sup> comprenant 8 magasins appartenant au secteur 2 (1319,6 m<sup>2</sup>, 490 m<sup>2</sup>, 440 m<sup>2</sup>, 493,5 m<sup>2</sup>, 525,6 m<sup>2</sup>, 623,4 m<sup>2</sup>, 800,2 m<sup>2</sup>, 1113,5 m<sup>2</sup>),

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction départementale des territoires et de la mer,

Aux termes du procès-verbal, de ses délibérations en date du 9 décembre 2016, prises sous la présidence de Madame Maxime AHRWEILLER, Secrétaire Générale Adjointe de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, représentant le Préfet,

Après qu'en aient délibéré les membres de la commission :

**Monsieur François BERNARDINI**, Maire d'Istres

**Monsieur Gérard CHENOZ**, représentant le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI à fiscalité propre

**Monsieur Martial ALVAREZ**, représentant la Métropole Aix-Marseille-Provence, EPCI chargé du SCoT

**Monsieur Jean-Marc PERRIN**, représentant la présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Xavier CACHARD**, représentant le président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Monsieur André JULLIEN**, représentant les maires dans le département des Bouches-du-Rhône

**Monsieur Serge PEROTTINO**, représentant les intercommunalités dans le département des Bouches-du-Rhône

**Madame Jamy BELKIRI**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Madame Rachida HADDOUCHE**, personnalité qualifiée en matière de consommation et de protection des consommateurs

**Monsieur Thomas METGE**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Excusé :

**Monsieur Denis BRAVI**, personnalité qualifiée en matière de développement durable et d'aménagement du territoire

Assistés de :

Monsieur Jean-Claude VENTRE, direction départementale des territoires et de la mer

.../...

Place Félix Baret CS 80001 13282 MARSEILLE CEDEX 06 - Téléphone 04.84.35.40.00

**Considérant** le permis de construire n°PC 013 047 16 G0077 valant autorisation d'exploitation commerciale présenté par la SCI ISTROPOLIS en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts d'une surface de vente totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>, se traduisant par la construction d'un deuxième lot « D » de 5805.8 m<sup>2</sup> comprenant 8 magasins appartenant au secteur 2 (1319,6 m<sup>2</sup>, 490 m<sup>2</sup>, 440 m<sup>2</sup>, 493,5 m<sup>2</sup>, 525,6 m<sup>2</sup>, 623,4 m<sup>2</sup>, 800,2 m<sup>2</sup>, 1113,5 m<sup>2</sup>), sis ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader à Istres,

**Considérant** que ce projet est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur qui identifie le pôle Tubé/Craux/Cognets comme un pôle commercial structurant du territoire,

**Considérant** que cette opération s'implantera au Nord-Ouest de la commune d'Istres, au sein de la ZAC du Tubé Rétortier sur un terrain actuellement libre de toute construction et situé en bordure de la RN 1569 ; que la réalisation du projet participera au développement de cette zone en cours d'aménagement,

**Considérant** que cet équipement constitue la première phase d'une opération globale comprenant 5 lots d'une surface totale de vente de 28.692.9 m<sup>2</sup> qui seront reliés les uns aux autres par des cheminements piétonniers sécurisés ; que les espaces de stationnement seront mutualisés entre les différents commerces,

**Considérant** qu'en matière de desserte, différents aménagements routiers seront réalisés dans le cadre de la création du programme commercial dans sa globalité,

**Considérant** que le site du projet bénéficie d'une accessibilité par les transports en commun du réseau « Ulysse » ; que ce dernier, aujourd'hui jugé satisfaisant, se verra renforcé à moyen terme avec la création d'une ligne de « Bus à Haut Niveau de Service » ,

**Considérant** que cette opération s'inscrit dans une démarche de développement durable, notamment par la certification « BREEAM » avec pour objectif le niveau « VERY GOOD », le respect des exigences de la RT 2012, la mise en œuvre de plusieurs dispositifs d'économie d'énergie (PAC Air/Air, éclairage de type basse consommation, lumière naturelle...), une charte chantier vert, des préconisations environnementales annexées aux baux commerciaux, l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, des places de parking destinées aux véhicules électriques,

**Considérant** que le projet prévoit des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment la création de places de parking en pavés drainants, le revêtement en evergreen du sol accueillant une partie des racks à vélos et une gestion efficace des eaux pluviales,

**Considérant** que les nouvelles constructions s'inscriront de manière harmonieuse dans le paysage grâce à une architecture alliant tradition et modernité, mais aussi à un accompagnement végétal particulièrement soigné comprenant 4192.6 m<sup>2</sup> d'espaces verts et la plantation de 114 arbres de haute tige,

**Considérant** que l'opération projetée vise à proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire dans le secteur non alimentaire; qu'elle permettra ainsi de satisfaire les besoins de la population locale et de limiter ses déplacements vers les pôles concurrentiels avoisinants,

**Considérant** qu'en matière sociale, la réalisation du lot D permettra de créer 49 emplois équivalents temps plein sur le bassin local de population,

**Considérant** qu'ainsi ce projet est compatible avec les dispositions de l'article L 752-6 du code de commerce,

### DECIDE

**DE RENDRE UN AVIS FAVORABLE** sur le permis de construire n°PC 013 047 16 G0077 valant autorisation d'exploitation commerciale (**2ème phase**) sollicité par la SCI ISTROPOLIS, en qualité de futur propriétaire des terrains, des constructions et promoteur, en vue de la création d'un ensemble commercial constitué de 5 lots distincts - ZAC du Tubé Centre, avenue Clément Ader 13800 ISTRES - d'une surface de vente (SDV) totale de 28.692,9 m<sup>2</sup>. Cette deuxième opération se traduira par la construction du « lot D » d'une SDV de 5805.8 m<sup>2</sup> comprenant 8 magasins appartenant au secteur 2 (1319,6 m<sup>2</sup>, 490 m<sup>2</sup>, 440 m<sup>2</sup>, 493,5 m<sup>2</sup>, 525,6 m<sup>2</sup>, 623,4 m<sup>2</sup>, 800,2 m<sup>2</sup>, 1113,5 m<sup>2</sup>), par :

**8 votes favorables :** Messieurs BERNARDINI, CHENOZ, ALVAREZ, PERRIN, CACHARD, JULLIEN, PEROTTINO, METGE.

**2 abstentions :** Mesdames BELKIRI, HADDOUCHE.

Le projet est, en conséquence, autorisé à la majorité absolue des membres présents de la commission.

Fait à Marseille, le 14/12/16

Pour le Préfet  
et par délégation  
La Secrétaire Générale Adjointe

Signé Maxime AHRWEILLER

#### Notification des délais et voies de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours préalable auprès de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial - CNAC – bureau de l'aménagement commercial – Teledoc 121 – 61, boulevard Vincent Auriol – 75703 PARIS CEDEX 13 – dans un délai d'un mois, à l'initiative :

- du demandeur, à compter de la notification du présent avis
- du Préfet du département ou de tout membre de la commission à compter de la date de la réunion de la C.D.A.C.
- de tout professionnel dont l'activité, exercée dans la limite de la zone de chalandise définie pour le projet, est susceptible d'être affectée par le projet ou toute association les représentant, à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux 3ème et 5ème alinéas de l'article R752-19 du code du commerce

