

Christian MONTFORT  
Commissaire enquêteur

--- ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE ---

OUVERTE DU VENDREDI 15 FEVRIER 2019 AU LUNDI 18 MARS 2019 INCLUS  
EN MAIRIES DE PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE ET DE FOS-SUR-MER  
(BOUCHES-DU-RHONE)

SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE  
DE LA SARL VIRTUO FOS2  
AVEC LA CREATION D'UN ENTREPOT LOGISTIQUE (LOT A5)  
AINSI QUE L'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE CORRESPONDANT  
SUR LA COMMUNE DE PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE (13)

(Arrêté du Préfet des Bouches-du-Rhône du 18 janvier 2019)

---

(Décision T.A N°E18000156/13 du 7 janvier 2019)

**AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**CONCERNANT LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**CONCERNANT LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**1)- OBJET**

Par arrêté préfectoral en date du 18 janvier 2019, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique unique, du 15 février 2019 au 18 mars 2019 inclus, sur la demande de permis de construire un entrepôt couvert sur la plate-forme multimodale DISTRIPORT aménagée par le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM) sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13230).

La demande a été formulée par la SARL VIRTUO FOS2, filiale du groupe Virtuo Industrial Property, et dont le siège est sis au 22 rue Paul Belmondo 75012 Paris.

Ce projet qui entre dans le champ d'application de la réglementation sur les installations classées, prescrit un périmètre d'affichage de 2 km, inférant ainsi une enquête publique sur une autre commune : Fos-sur-Mer (13270)

Cette enquête s'est déroulée selon les instructions reçues, de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

**2)- CONSIDERATIONS GENERALES**

Le projet s'insère au sein de la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer qui constitue une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Il se trouve soumis au règlement de cette ZAC.

Le site de VIRTUO FOS 2 abritera une activité logistique cohérente avec la vocation de la zone.

Cette parcelle est inscrite dans la zone ESM1 (Espace Stratégique en Mutation-aléa modéré) du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Rhône et submersion marine sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré par la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône et la société VIRTUO FOS 2 SARL a déposé en mairie de Port-Saint-Louis-du-Rhône une demande de permis de construire un bâtiment logistique.

Le site retenu constitue un emplacement privilégié pour l'implantation de ce projet, du fait :

- d'une situation dans une zone logistique dynamique, correspondant à la nature du projet
- de son intégration dans le domaine portuaire, permettant de profiter de la multi-modalité proposée par le Grand Port Maritime de Marseille
- de la situation dans un bassin d'emploi où le futur personnel d'exploitation du projet pourra être recruté

Le projet de la Société VIRTUO FOS 2 S.A.R.L. s'implantera dans un espace stratégique, correspondant à une zone de forte demande, et présentant des caractéristiques fonctionnelles et physiques en accord avec le projet envisagé.

Le conseil municipal de Port-Saint-Louis-du-Rhône a marqué son intérêt pour cette réalisation d'entrepôt, en émettant un avis favorable avec trois réserves concernant :

- l'utilisation de la voie ferrée pour alléger le trafic routier
- le doublement de la RD268
- la prise en compte effective des mesures compensatoires relatives à la destruction d'espèces protégées

La commune de Fos-sur-Mer reprend les deux premières remarques ci-dessus

Comme déjà précisé dans le rapport, la présente enquête publique n'a pas suscité l'intérêt du public. Une seule question a été formulée, et aucune lettre ni note écrite n'a été adressée par le public.

Toutefois :

- l'évolution du trafic sur la RD 268
- les recommandations importantes émises par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) ainsi que l'avis défavorable émis par le Conseil National de la Protection de la Nature (CNPV)

ont amené le commissaire enquêteur à examiner plus précisément ces points (cf §73 du rapport).

### **3)- EXAMEN ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

#### **-31)-Evolution du trafic sur la RD 268 (voir §55 et §731 du Rapport) :**

Le trafic prévu par la Société VIRTUO FOS2 sur la plate-forme logistique de Distriport contribuera à augmenter le trafic routier sur la RD 268, constituée principalement d'une chaussée à 3 voies. Au regard des capacités de cette route et des voies d'accès aux terminaux portuaires, le trafic actuel reste acceptable et n'engendre pas de phénomène de congestion.

Mais les projets de développement du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), les trafics routiers générés progressivement par les entreprises s'installant sur Distriport (dont VIRTUO FOS2 aujourd'hui) ainsi que l'accroissement du trafic de desserte de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône vers les communes voisines de l'Ouest de l'Etang de Berre (du fait de l'évolution démographique prévue pour cette commune), poseront vraisemblablement à terme des problèmes de sécurité (notamment de dépassements dangereux), à défaut de provoquer des difficultés majeures du strict point de vue de la capacité de desserte.

Le Conseil Départemental, gestionnaire de la RD268, envisage de requalifier cet axe en procédant à un aménagement à 2 x 2 voies entre La Fossette et le carrefour du Mât de Ricca.

#### ***Conclusion du commissaire enquêteur sur l'évolution du trafic:***

Bien que VIRTUO FOS2 contribue à cette croissance du trafic routier par l'exploitation de son entrepôt, il apparaît toutefois difficile de lui imposer des



conditions sur l'aménagement de cette voie d'accès qui ne relève pas de sa maîtrise d'ouvrage mais de celle du Conseil Départemental 13.

C'est pourquoi la mise à 2x2 voies de la RD268, sur la section comprise entre le Carrefour du Mât de Ricca et le Carrefour de la Fossette ne peut faire l'objet que d'une **recommandation**.

**-32)-Incidence sur l'environnement** (voir §4 et §732 du Rapport) :

Comme rapporté au §732 du Rapport d'enquête, les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), de même que l'avis défavorable du CNPN font pour l'essentiel référence à un périmètre d'étude à l'échelle de la zone Distriport.

Au final, ces considérations amènent à prescrire -entre autres- des mesures compensatoires couvrant des surfaces plus importantes que la surface totale du terrain à bâtir concerné par le projet Virtuo Fos2 (5,5 hectares).

D'une part, il est clair que le promoteur du projet (Virtuo) n'est pas en mesure de satisfaire cette prescription.

D'autre part l'arrêté du 2 novembre 1995, modifié par l'arrêté complémentaire du 27 septembre 2007, autorise le GPMM (ex PAM) à aménager et à exploiter la plateforme logistique Distriport. C'est donc bien l'aménageur (GPMM) qui a l'obligation de réaliser les équipements collectifs et de gérer les incidences environnementales à l'échelle de la zone.

De ce fait, l'analyse et la compensation de ces incidences environnementales ne peuvent pas être du ressort de tout nouveau porteur de projet logistique (en l'occurrence Virtuo Fos2).

Les avis et recommandations de la MRAe et du CNPN reviennent *de facto* à imposer des **réserves** au projet Virtuo Fos2, réserves que ne peut pas lever le maître d'ouvrage lui-même, comme évoqué ci-avant.

Le problème vient du fait que GPMM et MRAe/CNPN ne se réfèrent pas à la même base juridique :

-Le GPMM, se basant :

- d'une part sur la validité de l'arrêté de 1995 (modifié en 2007) qui autorise l'aménagement de Distriport

- et d'autre part sur la manière des services de l'Etat d'instruire les onze précédents dossiers analogues sur ce même lotissement,

a monté le dossier Virtuo Fos2 en se référant aux dispositions de cet arrêté, toujours valide

- MRAe et CNPN ont tenu compte des évolutions réglementaires postérieures à 1995 et 2007, et notamment des dispositions de la loi Biodiversité du 8 août 2016 (réparation du préjudice écologique, mesures compensatoires,...)

### ***Conclusion du commissaire enquêteur sur l'incidence sur l'environnement***

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de dire le droit.

S'il est manifeste que l'arrêté de 1995/2007 reste valide, il est toutefois difficile d'ignorer les évolutions de l'opinion publique, de la «doctrine Environnement» des services de l'Etat, et de la législation concernant la biodiversité depuis 2007.

De même qu'en 2007 est apparue la nécessité de compléter l'arrêté de 1995, apparaît aujourd'hui la nécessité de prendre un nouvel arrêté préfectoral complémentaire qui devrait :

- comprendre une dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées
- imposer des actions fortes de compensation en lien avec tout nouveau projet d'aménagement, actions s'inspirant des avis et recommandations de MRAe et CNPN, et portant notamment sur les points suivants :
  - conservation des canaux de ceinture des lots à aménager et suivi de ce milieu aquatique
  - extension du périmètre d'inventaire/acquisition des connaissances de l'écosystème global du secteur de Distriport sur des zones aménageables et sur la couronne agri-environnementale de la ZIP du GPMM
  - extension des espaces naturels qui seront destinés à la compensation, et mise en oeuvre d'un plan de gestion environnemental de ces espaces

Ce nouvel arrêté constituera un acte de décision autorisant les projets (présents et à venir sur Distriport) et lèvera les réserves (de fait) posées par MRAe et CNPN.

C'est pourquoi l'avis favorable du commissaire enquêteur sera assorti de la **réserve** suivante : la prise de ce nouvel arrêté complémentaire constitue un préalable nécessaire au permis de construire.

**Note** : La règle veut que toute réserve soit acceptée par le pétitionnaire et puisse être levée par lui-même. En l'occurrence le pétitionnaire, s'il accepte la réserve, n'est pas en mesure de la lever par lui-même. Compte tenu des circonstances, c'est l'aménageur (GPMM) qui s'est engagé (en quelque sorte en lieu et place du pétitionnaire) à mettre en oeuvre les actions et compensations complémentaires nécessaires pour permettre à celui-ci d'obtenir ses propres autorisations administratives.



#### **4)- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Les pièces figurant dans le dossier, et plus précisément l'étude d'impact et l'étude de dangers, apportent de façon exhaustive des éléments d'appréciation.

Il a été rendu compte au Rapport du Commissaire enquêteur :

- de l'exposé de la mission
- de la publicité de l'enquête
- de la constitution du dossier d'enquête
- du déroulement de l'enquête
- de l'examen des observations

Les questions, observations et réserves formulées par les Personnes et Organismes Associés, les services de l'Etat et le public ont fait l'objet d'un Procès Verbal de Synthèse remis au maître d'ouvrage dans le délai prescrit. Les réponses apportées par ce dernier (et transcrites dans le Rapport d'Enquête) apportent les éclaircissements attendus.

Pour l'ensemble des motifs ainsi exposés et développés, nous émettons un

**"AVIS FAVORABLE "**

**AVEC UNE RECOMMANDATION ET UNE RESERVE "**

pour autoriser la société Virtuo Fos2 à construire l'entrepôt couvert de stockage sur la Zone Distriport du Grand Port Maritime de Marseille, sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône (13).

La recommandation est développée au §31 ci-dessus.

La réserve est développée au §32 ci-dessus.

J'ai l'honneur de transmettre à Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône :

- le Rapport du commissaire enquêteur en date de ce jour, avec ses annexes
- les présentes Conclusions et Avis du commissaire enquêteur concernant la demande de permis de construire
- les Conclusions et Avis du commissaire enquêteur concernant la demande d'autorisation environnementale
- le dossier d'enquête

Fait à Martigues, le 15 avril 2019

par le commissaire enquêteur



Christian MONTFORT