

26 AVR. 2022

BUREAU DES INSTALLATIONS
ET TRAVAUX REGLEMENTES
POUR LA PROTECTION DES MILIEUX

CONCLUSIONS

Sommaire

0. Préambule-Consultation préalable.....	2
- Rappel du projet	
- Consultation préalable	
Conclusion partielle	
1. Demande d'autorisation environnementale et demande de dérogation espèces protégées	3
1.1 Présentation et justification du projet	
Conclusion partielle	
1.2 Bilan environnemental	
Conclusion partielle	
2. Permis de construire	5
CONCLUSION	
3. Loi sur l'eau.....	6
CONCLUSION	
4. Voirie-déplacements	7
Conclusion partielle.....	8
5. Etude de dangers	8
Présence du pipe GEOSEL	
Conclusion partielle.....	9
SDIS	
Conclusion partielle	
MAS VERRY et MAS BEAUCHAMP	
Conclusion partielle.....	10
CONCLUSION GENERALE	10

CONCLUSIONS

0. Préambule - Consultation préalable

Rappel du projet

La société GRANS DÉVELOPEMENT projette la construction d'un entrepôt de stockage logistique de 83 107 m² (surface de plancher totale) en limite nord de la zone d'activité Clésud. Cet entrepôt est appelé bâtiment B.

Il comprendra 9 cellules de stockage et sera construit en blanc, signifiant que l'utilisateur final est, à la date du dépôt du dossier d'autorisation, inconnu.

L'évacuation des eaux pluviales se fera par l'intermédiaire de bassins de rétention et de bassins d'infiltration.

L'accès au futur entrepôt se fera par le giratoire d'entrée de Clésud, puis par la rue Isabelle AUTISSIER.

Une centrale photovoltaïque sera installée en toiture pour une puissance totale d'environ 15 MW crête, soit une production de 18,8 GWh/an.

Consultation préalable

La consultation préalable initiée par JMG PARTNERS en vertu de l'article L 121-5-1 et suivant du Code de l'Environnement ne s'est pas appuyée sur les termes réels du règlement de la zone 1AUEb (annexe 5 ; caractère et vocation de la zone).

En effet la consultation préalable n'informe pas le public de la possibilité qu'ont les surfaces proposées de recevoir « ...de nouvelles activités économiques dédiées à la logistique... »

Elle affirme que « ce secteur correspond à une zone d'urbanisation future dédiée à l'implantation de bâtiments logistiques » et donc, sans être totalement fausse puisqu'on peut effectivement retenir la réalisation de nouveaux entrepôts logistiques, biaise la perception que le public peut avoir de la consultation.

Conclusion partielle: la commission considère que la consultation n'a pas été réalisée selon des critères de loyauté et a pu fausser la réponse des populations

1. Demande d'autorisation environnementale et demande de dérogation espèces protégées

1.1 Présentation et justification du projet

La demande d'autorisation environnementale doit être assortie d'une dérogation (art L 411-2 du Code de l'environnement) dont les conditions d'octroi sont rappelées en page 3 du dossier « réponses à l'avis du CNPN concernant le bâtiment B ».

La première condition : ... *à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante*,... n'est pas remplie car le pétitionnaire s'arque boute sur son choix de cumul des contraintes techniques et privées. Il existe au dire de son dossier des capacités à développer le bâtiment B dans de bonnes conditions moins destructrices de l'environnement (voir 2.4.1.2.2 ; 5.1.1.2 et 5.5 du rapport).

La deuxième condition, « ...*ne pas nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle*... », n'est pas satisfaite puisque l'impact reste très fort après application des mesures ERC. (voir ci-après)

La troisième condition : ...*raisons impératives d'intérêt public*...est inexistante (voir rapport d'enquête 2.4.1.2.1 emplois ; 2.4.1.2.4 extension de la ZAC et annexe 12). Il serait plus intéressant, en termes économiques, de s'assurer de la totalité d'occupation des surfaces disponibles avant d'envisager que la construction d'un nouvel entrepôt soit déclarée d'utilité publique. (Annexe 12)

L'absence d'atteinte à l'état de bonne conservation des espèces se heurte au bilan fourni en pages 10 à 21 de la réponse du pétitionnaire sur l'avis de la CNPN. (Voir bilan environnemental ci-dessous)

Au vue de ce qui précède, la demande de dérogation nous semble infondée et l'avis défavorable de la CNPN justifié.

Conclusion partielle : La commission émet un avis défavorable à la prise en compte d'une utilité publique majeure et donc aux conditions nécessaires à l'octroi d'une dérogation environnementale.

1.2 Bilan environnemental

Le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, lu prioritairement par le public (pages 16 à 21, évaluation des atteintes ...sur la ZSC « marais et zones humides liés à l'Etang de Berre »), inverse les repères de couleur en fonction du degré d'impact et nécessite une attention toute particulière incompatible avec le volume de documents mis en appui de l'enquête. Ceux-ci sont redondants, croisés et parfois adaptés sans qu'une aide quelconque à « comment trouver la bonne page » ait été prévue.

Au final et après examen de tous les documents, le bilan écologique de constatation s'élève à

2 enjeux majeurs
7 enjeux forts

14 modérés

7 faibles

Après évitement, réduction et compensation (ERC), sous réserve de la justesse de lecture des pièces en réponse, il est estimé à

2 forts (dont 1 ex majeur et un fort qui reste fort)

15 modérés dont 2 restent inchangés

13 faibles

Ce bilan ne tient pas compte des espèces protégées non évaluées, comme l'aigle de Bonelli et le vautour percnoptère, impactés par la destruction de leur réserve alimentaire, ni des observations du CEN PACA. (Voir avis du CEN PACA annexe 10).

Comme le précise la Société pétitionnaire dans son mémoire réponse, la surface de la zone d'erraticisme pour l'aigle de Bonelli impactée par le projet est minime au regard de la surface totale. Cependant cette étendue ne présente pas partout le même intérêt et la surface du projet, elle, présente, au dire du CEN, un intérêt non négligeable pour les deux oiseaux.

Si on ne peut nier un réel effort au titre de l'ERC, techniquement mais surtout financièrement, au titre de l'ERC, le bilan écologique reste très fort, semble sous-évalué et le résultat réel des mesures ERC incertain car il prend des paris sur l'avenir et l'efficacité des mesures.

En particulier la destruction d'une zone écologique de première importance de 18 ha ne peut pas être compensée, par une terre de 80 ha de Crau en exploitation et 2000 m de haies reconstruites car l'on n'est jamais certain que la petite faune s'appropriera les nouveaux lieux avant d'avoir périé sous les coups des travaux et du déplacement forcé de ses habitats.

Les arbres centenaires sont irremplaçables.

On ne peut pas raisonnablement annoncer que les espèces critiques vont, sauf peut-être par récupération-transfert des espèces menacées (voir mesures pour les hérissons), forcément coloniser les nouveaux espaces mis en compensation à une distance de 7Km.

De plus une surface aujourd'hui en exploitation, le Mas Verry, ne peut, au titre de la réglementation du PLU, compenser une surface à créer d'autant que le pétitionnaire n'apporte pas, non plus, la preuve que le Mas Verry est un milieu fortement menacé. (demande MRAe, page 13/16 de l'avis du 28 Janvier 2021).

Si les toitures sont équipées de panneaux solaires, la production d'électricité, favorable au bilan environnemental, ne peut compenser le bilan écologique faunistique et floristique très défavorable car irremplaçable.

Certes tous les efforts, tant financiers que techniques, décrits sont importants et le maintien d'une zone tampon de 14 ha entre la réserve naturelle régionale et le bâtiment B va dans le sens du maintien de la biodiversité, mais n'apportent pas la preuve de leur efficacité au regard de l'existant qui sera détruit.

En fait si la dimension du projet avait été faible on aurait pu définir la localisation du projet en tenant compte de la faune, la flore et leur développement, mais la dimension de l'ouvrage ne permet pas aux espèces impactées de survivre et de migrer vers d'autres lieux plus propices.

Dans le cas de la destruction des 18 ha c'est une zone écologique majeure qui va disparaître sans véritable assurance de la voir se reconstituer.

On notera que des arbres remarquables centenaires seront remplacés par de jeunes pousses (mesure ERC) ayant un moindre intérêt écologique au regard du biotope.

Dans l'étude des dangers, les effets de propagation d'incendie des cellules 7 et 9 se font sentir sur les zones de reboisement et donc réduisent à néant la pérennité des mesures prévues. Elles se font sentir également sur une voirie future, non décrite dans le dossier mais dessinée sur les plans du dossier.

Celle-ci entre en concurrence avec les distances d'éloignement des haies de compensation. Le bénéfice apporté par l'ensemble des mesures ERC semble insuffisant, voir largement surestimé.

Sur la base des constatations, cette zone devrait faire l'objet d'un classement de réserve de biodiversité.

Conclusion partielle : Considérant l'avis négatif de la CNPN et les nombreux obstacles environnementaux évoqués ci-dessus, la commission émet un avis défavorable à l'émission d'une dérogation environnementale.

2. Permis de construire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP ; annexe 13) sont respectées, cependant compte tenu de la création de la voirie, il y a lieu de s'assurer que les mesures de compensation prévues sont bien réalisables dans les espaces restants.

Le PLU de la commune a fait l'objet d'une révision générale N°1 approuvée le 02/10/2017. La révision définit la zone clésud 2 sans étude d'impact préalable. L'impact de ce classement n'a pas été déterminé alors que la présence d'une RNR à proximité immédiate aurait dû alerter sur la présence possible d'une réserve biologique exceptionnelle générée par les conséquences de l'occupation de la ZAC clésud, ce qui est montré au chapitre A du rapport, page 45. En conséquence l'OAP ne semble pas conforme au PADD de la commune.

La lettre de l'article n°4 des OAP n'est pas respectée en ce qui concerne la création de 30 ha de surface de prairie irriguée et la rétrocession des droits d'eau est très discutable en ce qu'elle est une mesure financière au profit du SYMCRAU

On notera également que les mesures compensatoires sont identiques à celles prévues pour le bâtiment A, ce qui met leur appellation impossible puisque des mesures compensatoires ne peuvent devenir de nouvelles compensations d'autres projets.

On peut juste retenir que les mesures compensatoires prévues dans l'arrêté d'exploitation du bât A (annexe 14) sont à mettre en œuvre et que les mesures compensatoires pour le bât B, qui doivent être localisées dans d'autres lieux, ne sont aujourd'hui pas satisfaites même avec l'achat à 7 Km de la propriété « Mas Verry » en exploitation avec une obligation de résultat sur 40 ans.

Conclusion sur le permis de construire

A l'exception d'une disposition au moins contrevenant à un article du règlement du PLU, le permis semble respecter les règles d'urbanisme mais eu égard aux conséquences du projet

sur l'environnement et la pollution, à l'aggravation des conditions de circulation, au moins à court terme, aux dangers représentés par la présence du pipeline (GEOSEL) et aux incertitudes quant aux conséquences sur l'emploi, il ne paraît pas opportun de l'accorder.

La commission émet un AVIS DEFAVORABLE à l'attribution du permis de construire

3.Loi sur l'eau

Afin de justifier d'une profondeur d'au moins 1 m entre le toit de la nappe phréatique et le niveau du fond des bassins d'infiltration, la MRAE, dans son avis du 21/01/21 recommande de réaliser des investigations piézométriques complémentaires en situation de hautes eaux.

A l'initial, l'étude SUEZ de mars 2020 a défini les niveaux des plus hautes eaux à partir des données du SYMCRAU (page 13 ; annexe 16 ; étude d'impact).

Dans sa note complémentaire sur la gestion des eaux pluviales, la Société Grans Développement a défini les niveaux des plus hautes eaux (NPHE) sur la base des piézomètres 2, 3 et 4.

Seules les mesures sur le piézo 3 ont été réalisées, les valeurs définies pour les piézo 2 et 4 ont été extrapolées (SUEZ, PC 109, page 9).

Grans Développement, dans son mémoire en réponse indique qu'il a établi de nouveaux relevés piézométriques sur l'année 2020 qui ont défini le nouveau NPHE le 23/09/2020.

Ces nouveaux niveaux, mesurés en période défavorable, qui sont inférieurs à ceux indiqués dans l'étude d'impact où le NPHE était supérieur au niveau des fonds des bassins, permettent d'obtenir la hauteur règlementaire de 1 m entre le toit de la nappe et le niveau du fond des bassins B3,B4 et B5.

Ces données sont fragiles car établies sur des petits chiffres de mesure et sur une période défavorable.

Compte tenu des phénomènes de sécheresse cycliques, ils auraient au moins dû être une moyenne de nombreuses mesures sur plusieurs années et non extrapolés à partir de mesures hors période favorable.

Les observations sur les zones dites humides semblent contredire les nouveaux résultats.

Ils montrent la difficulté à retenir favorablement un impact nul sur un éventuel assèchement progressif de la nappe provoqué par l'absence future d'irrigation et d'arrosage, ainsi que sur la disparition définitive des zones humides.

CONCLUSION LOI SUR L'EAU

La recharge en eau de la nappe phréatique est assurée grâce à l'arrosage gravitaire saisonnier nécessaire à l'exploitation AOP du foin de Crau.

Malgré les mesures ERC annoncées, cette nappe, qui alimente en eau potable 6 communes, pourrait être progressivement atteinte par la disparition de l'arrosage et des risques de pollution.

Accessoirement la disparition de 17 ha de terre de Crau ferait disparaître autant de foin AOP du secteur.

Aucune compensation hydrique ne vient compenser la perte, le Mas Verry, en activité, concourant déjà au bilan hydraulique sur la nappe de Crau.

La commission estime que le projet portera une atteinte directe aux capacités de régénération de hauteur et de volume de la nappe.

Les conditions ERC ne sont pas remplies.

En conséquence la commission porte un AVIS DEFAVORABLE à la disparition des surfaces, aujourd'hui en exploitation, dévolues au projet de bâtiment B.

4. voiries-déplacements

Le fonctionnement du carrefour giratoire situé à l'entrée de la zone Clésud, à partir de la RN 569, est actuellement saturé, notamment en heure de pointe au matin, alors que toutes les surfaces disponibles dans les bâtiments actuels ne sont pas occupées.

La création du bâtiment B induira un trafic supplémentaire annoncé à hauteur de 600 VI/jour (estimation maximale car relative aux emplois créés) et de 350 PL/J. Cette circulation supplémentaire augmentera la saturation actuelle du carrefour.

Le report route-rail de 20% du trafic poids-lourds est largement surestimé au regard de l'absence de contrainte réglementaire et de la réalisation « à blanc » de l'entrepôt. La MRAe relève (page 15/16 de son avis délibéré ; chapitre 2.5 Emissions de gaz à effet de serre) que pour Grans Développement, le transfert du fret routier vers le fret ferroviaire reste au stade de l'intention.

Ce qui semble normal pour un bâtiment réalisé en « blanc », ne l'est pas au regard des exploitants qui ne sont contraints par aucune disposition réglementaire et utiliseront systématiquement le transport le plus souple et le moins cher.

Par ailleurs, le mémoire réponse du pétitionnaire contredit la notion de « réalisation en blanc ». l'obligation de ferroutage pourrait donc être introduite dans les contrats de location.

Une proposition de réalisation d'un accès particulier au rondpoint (by-pass) ne résoudrait pas le problème de saturation et améliorerait, à la marge, la circulation sur la N569.

Les conséquences de la réalisation du projet sont contraires à l'article 1AUEb3 du règlement du PLU (annexe 5)

Dans son mémoire réponse, la Société Grans Développement relativise les pollutions ajoutées par le projet au regard de celles existant (page9/22). Prise en valeur absolue la pollution supplémentaire générée par l'exploitation du bâtiment paraît faible. Cependant la Commission a constaté que dès lors qu'on additionne l'ensemble des pollutions existantes ou à venir avec l'exploitation du bâtiment A et les projets en cours de développement dans le secteur, on aboutit au dépassement systématique des valeurs sanitaires en matière de pollution de l'air. L'amélioration technologique des matériels vantée devrait précéder la réalisation d'un tel projet.

La Commission pense, alors que la Région est une des plus polluée de France avec des risques sanitaires avérés et que des mesures de correction sont mises en œuvre par les pouvoirs publics, qu'il est inutile, dans un contexte déjà fortement perturbé par les autres exploitations, d'ajouter des facteurs supplémentaires de risque sanitaire.

Conclusion partielle : Compte tenu des conséquences attendues sur l'engorgement de la voirie qui pourraient être atténuées par la réalisation de la liaison FOS-Salon de Provence et un By-pass aujourd'hui non prévu, la commission émet un avis réservé sur l'impact à long terme de la réalisation du projet.

Un report de la mise en service à la fin de la réalisation de l'ouvrage d'Etat pourrait être un début de solution.

L'installation immédiate de l'entrepôt aggraverait la situation actuelle, c'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur la réalisation et la mise en service immédiate du projet.

5. Etude de dangers

Présence du pipe Géosel

Entretien avec le CE de permanence et observation déposée page 3 du registre de GRANS en date du 10 Mars 2022 :

Lors de sa démarche en Mairie, la Société GEOSEL, transporteur, propriétaire exploitante du pipeline de transport situé en bordure de la ZAC CLESUD, s'est étonnée que l'on puisse aujourd'hui intégrer la canalisation à l'intérieur des surfaces de développement du nouvel entrepôt, alors qu'on lui avait exigé de rester en périphérie de l'emprise CLESUD lors de son implantation.

Après la réalisation du projet, son pipe se retrouverait entre les bâtiments et augmenterait les dangers.

La Société demande, en plus de son avis initial établi avant les changements opérés du projet,

- De prendre en compte les servitudes et emprises d'intervention, la création des réseaux tiers, leurs croisements et leurs interactions.

- La rédaction d'une convention de croisement anticipée avant réalisation.
- Un renforcement de la protection mécanique
- (La prise en compte) des conséquences d'une intervention sur son ouvrage qui générerait des contraintes d'accès et de circulation
- La réalisation des travaux selon les règles de l'art, dont la mesure des vibrations et l'étude de sol spécifique.
- Que l'aménagement paysager suive scrupuleusement la préconisation du MOA
- Que l'étude de danger soit revue
- Que le plan mentionne le tracé de la canalisation d'après un piquetage, le positionnement de la canalisation ne pouvant être conformé qu'après sondages
- Que la communication et la transmission des documents lui **soit fourni** à chaque révision, évolution du projet

Conclusion partielle : L'étude de danger ne semble pas avoir suivi les modifications d'implantation réalisées postérieurement à la consultation primaire de Géosel.
L'étude de dangers, si le projet se réalise, doit impérativement être revue tant sur l'impact légal d'un accident que sur l'impact environnemental (atteintes aux mesures ERC).

SDIS

Dans son courrier du 18/08/2020, le SDIS prescrit : *La toiture des locaux techniques et à risque ne devra pas être équipée de panneaux photovoltaïques.*

Le pétitionnaire précise page 27 du mémoire réponses : *La toiture des locaux de charge, de la chaufferie, du transformateur/TGBT et du local onduleur ne disposeront pas de panneaux photovoltaïques.*

Le pétitionnaire a affirmé à la commission que « Les cellules, elles même, ne seraient pas concernées ».

Conclusion partielle : Compte tenu que 2 cellules internes pourront recevoir des produits dangereux dans la limite des quantités ne nécessitant pas la déclaration, il y a lieu de vérifier qu'elles ne sont pas concernées par cette mesure.

Mas Verry et Mas Beauchamp

La MRAe, dans son avis du 21/01/21, demande de préciser les identités des futurs repreneurs pour le Mas Verry concernés par le principe d'Obligation Réelle Environnementale.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire ne donne pas d'élément sur l'éventuel repreneur. Le dossier d'Obligation de résultat Environnemental (ORE) joint à la réponse est en blanc.

Il n'existe pas de précision non plus pour le Mas Beauchamp.

Seul, en page 35 de la réponse, il est indiqué « un engagement formel » de Grans Développement.

Conclusion partielle : Ces éléments ne permettent pas d'avoir une assurance sur le devenir des mesures de compensation.

CONCLUSION GENERALE

Le projet ne présente pas de caractère ni d'urgence, ni d'utilité publique nationale ou même locale.

Bien qu'il représente un investissement conséquent et un rapport pour la Région aussi conséquent, la balance avantages/inconvénients s'avère négative.

Considérant le cumul des obstacles précédents, la commission ne peut émettre qu'un

AVIS DEFAVORABLE

à la réalisation du projet de construction du bâtiment B au profit de Grans Développement.

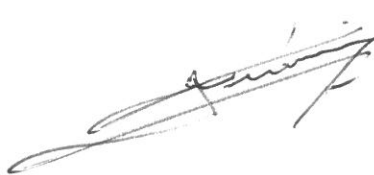
Elle suggère l'abandon de l'extension de la ZAC en conformité avec le PADD de la commune et l'adjonction des terrains au patrimoine environnemental

Le Mars 2022

Joannes Parracone



Marc Guérin-Salomon



Christian Schmidt

