



**Mémoire de réponse à l'avis de la Mission
Régionale environnementale de Provence-Alpes-
Côte d'Azur du 17 janvier 2019 sur la création de
l'entrepôt logistique VIRTUO FOS 2**

Janvier 2019

SOMMAIRE

	PAGES
<i>1 Rappel de la synthèse de l'avis</i> _____	3
<i>2 Réponse à la recommandation 1</i> _____	3
<i>3 Réponse à la recommandation 2</i> _____	4
<i>4 Réponses aux recommandations 3 à 10</i> _____	4

1 RAPPEL DE LA SYNTHÈSE DE L'AVIS

Dans le cadre de notre demande d'obtenir l'autorisation d'exploiter notre plateforme logistique Virtuo Fos 2 au titre des Installations Classées, nous avons également déposé une demande de permis de construire auprès de la mairie de Port Saint Louis du Rhône.

Un premier avis sur la demande d'autorisation environnementale a été formulé par la MRAE le 27 septembre 2018. Avis auquel Virtuo Fos 2 a répondu par courrier du 12 décembre 2018.

Dans le cadre de la demande de permis de construire, la MRAE a été à nouveau sollicitée le 26 novembre 2018.

Dans son avis du 17 janvier 2019, la MRAE conclut que les projets soumis à l'Autorité Environnementale comportent des études d'impact identiques à celles qui avaient été présentées lors de l'établissement des demandes d'autorisation environnementale. A cette occasion l'Autorité Environnementale a émis l'avis du 27 septembre 2018 sur la création de deux entrepôts logistiques Virtuo Fos 1 et Virtuo Fos 2.

En l'absence d'éléments nouveaux, l'Autorité Environnementale n'a rien à ajouter à l'avis présenté ci-dessus.

En réponse à cet avis, nous reprenons ci-après les éléments fournis lors de notre premier mémoire de réponse du 12 décembre 2018.

2 REPONSE A LA RECOMMANDATION 1

Recommandation 1 : Évaluer, conformément à l'alinéa III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, les incidences environnementales globales à l'échelle du périmètre de projet de la plate-forme logistique Distriport.

L'autorité environnementale estime que le périmètre du projet est celui de la plateforme logistique Distriport. Cette plateforme logistique est autorisée au titre de la loi sur l'eau par arrêté du 2 novembre 1995 autorisant le Port Autonome de Marseille à aménager et à exploiter la plate-forme logistique « DISTRIPORT » à PORT SAINT LOUIS DU RHONE et par l'arrêté complémentaire n°36-2007 EA du 24 septembre 2007.

La société VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY, dont VIRTUO FOS 2 est une filiale, est sous accord de vente d'un terrain à bâtir figurant au cadastre sous les références suivantes : Section B n°1026 (lot A5) et n°1027 (lot A6) représentant une surface totale de 14ha14a84ca. L'utilisation des terrains, les droits et obligations de l'aménageur (GPMM) et du constructeur (Société VIRTUO dans le cas présent) sont précisés dans le cahier des charges général de cession, location ou de concession d'usage des terrains établi en application de l'article L.311.6 du Code de l'Urbanisme.

D'après le cahier des charges, le constructeur s'engage à déposer la demande de permis de construire des bâtiments en conformité avec le règlement d'aménagement, d'entreprendre les travaux de construction, d'obtenir les autorisations nécessaires et d'avoir terminé les travaux et présenté l'attestation d'achèvement des travaux délivrés par son architecte et le certificat de conformité. Les autorisations administratives concernent uniquement les terrains dont VIRTUO a fait l'acquisition.

Quant à l'aménageur, celui-ci a l'obligation de réaliser les équipements collectifs nécessaires au bon fonctionnement de la zone logistique et, entre autres, la préparation desdits terrains des lots A5 et A6.

L'analyse des incidences environnementales globales à l'échelle de la zone DISTRIPORT ne peut donc être du ressort de chacun des pétitionnaires. Cette analyse a été effectuée et présentée dans le dossier de

demande d'autorisation du Port Autonome de Marseille pour l'aménagement de la plateforme en date d'avril 1995.

3 REPONSE A LA RECOMMANDATION 2

Recommandation 2 : Compléter le dossier en démontrant que le projet répond aux orientations de la DTA et des autorisations antérieures relatives à la ZIP de Fos-sur-Mer .

Pour rappel, la DTA, définie par l'article L-111.1.1 du code de l'urbanisme, fixe les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Elle fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

Elle peut également préciser les modalités d'application des dispositions particulières au littoral adaptées aux caractéristiques géographiques locales.

La DTA des Bouches-du-Rhône a été approuvée par le décret n° 2007-779 du 10 mai 2007. Elle s'impose depuis aux autres documents d'urbanisme: les plans locaux d'urbanisme et schémas de cohérence territoriale (SCOT) doivent être compatibles avec ses orientations.

Tel que précisé dans l'étude d'impact au chapitre 3.9.1, les projets de VIRTUO sont compatibles avec la DTA de 2007. Pour mémoire, la DTA prévoit en particulier que le môle Graveleau soit dédié à l'accueil d'activités logistiques en lien avec les terminaux à conteneurs en Darse 2. La plateforme logistique DISTRIPORT constitue l'un des éléments majeurs de cet équipement, et les projets logistiques de VIRTUO s'inscrivent parfaitement dans cette orientation.

Par ailleurs, l'étude d'impact démontre également la compatibilité des projets VIRTUO aux orientations du SCOT (chapitre 3.9.2) et règlement de la ZIP (chapitre 3.9.3).

4 REPONSES AUX RECOMMANDATIONS 3 A 10

Recommandations sur la biodiversité y compris Natura 2000 :

Recommandation 3 : Pour la bonne application de la séquence ERC et du principe d'absence de perte nette de biodiversité à l'échelle du projet Distriport, proposer des mesures d'évitement et étudier la mesure de réduction liée à la limitation ou l'adaptation de l'emprise du projet.

Dans cette recommandation, la MRAE fait référence à un périmètre d'étude à l'échelle de la zone DISTRIPORT.

La société VIRTUO a fait l'acquisition de 2 lots pour y implanter 2 bâtiments logistiques dans le respect de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et notamment l'arrêté ministériel du 11/04/17 relatif aux prescriptions générales applicables aux entrepôts couverts soumis à la rubrique 1510, y compris lorsqu'ils relèvent également de l'une ou plusieurs des rubriques 1530, 1532, 2662 ou 2663 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement et le respect du règlement de la ZIP.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale démontre la conformité des 2 projets à ces différentes réglementations.

Le volet biodiversité du secteur de la zone de DISTRIPORT est pris en compte au travers de 2 arrêtés préfectoraux de la zone (arrêtés préfectoraux de 1995 et 2007 pour rappel). La société VIRTUO s'était donc initialement appuyée sur ces éléments et aucune mesure d'adaptation de l'emprise du projet ne s'avérait donc nécessaire.

C'est à la lumière des nouvelles investigations de terrains réalisées par ECO-MED au cours du 1^{er} semestre 2018 que des enjeux biodiversité ont été mis en évidence sur des remblais récents pour la plupart liés à des espèces pionnières et opportunistes. A ce stade, les dossiers de demande d'autorisation environnementale et permis de construire sont en cours d'instruction et aucune adaptation du projet n'a pu être envisagée.

Par ailleurs, si l'on se réfère à une prise en compte à l'échelle de la zone DISTRIPORT, force est de constater que seul le GPMM est en mesure d'apporter des éléments de réponse, pour les mêmes raisons que celles évoquées à la recommandation n°1. Vous trouverez, en annexe de ce mémoire de réponse, l'acte d'engagement du GPMM visant à répondre aux recommandations émises dans l'avis de la MRAE. Toutefois, il peut être noté que des dispositions d'évitement avaient été prises en compte lors de l'établissement de DISTRIPORT.

Ainsi, un certain nombre de mesures ont été retenues par le GPMM et sont détaillées dans l'étude d'impact au chapitre 8.2.2.

Ces mesures ont permis une réévaluation des impacts bruts significative.

Recommandation 4 : Joindre au dossier les documents attestant des engagements du GPMM à mettre en œuvre des mesures compensatoires pour les projets de la zone Distriport.

Bien que les mesures de réduction aient permis de réévaluer les impacts bruts, des impacts résiduels subsistent et des mesures compensatoires ont donc été proposées dans l'étude d'impact au chapitre 8.2.3 et son annexe 4.

Ces mesures devant être portées par le GPMM, ce dernier s'engage par écrit à les mettre en œuvre. Ce courrier est joint au présent mémoire.

De plus, un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées va être également élaboré en parallèle de la procédure d'autorisation environnementale et sera porté par le GPMM qui dispose de toute la légitimité pour le faire compte tenu du fait que les mesures définies le sont à l'échelle de l'ensemble des lots A restant à aménager dans le lotissement logistique DISTRIPORT.

Recommandation 5 : Reprendre les mesures compensatoires en démontrant la prise en compte des fonctionnalités écologiques perturbées, le respect du principe d'additionnalité et d'équivalence écologique, l'absence de perte nette de biodiversité et d'atteinte aux espèces protégées. Mettre en place des mesures de suivi qui permettent de vérifier dans la durée le respect de ces principes.

Ces mesures seront explicitées dans le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées porté par le GPMM. Vous trouverez, en annexe de ce mémoire de réponse, l'acte d'engagement du GPMM visant à répondre aux recommandations émises dans l'avis de la MRAE.

Toutefois, l'étude d'impact aborde d'ores et déjà le suivi des mesures compensatoires dans son chapitre 8.2.4 et son annexe 4.

Recommandation 6 : Démontrer pour toutes les espèces protégées affectées par le projet, l'absence d'incidences en phase exploitation, conformément à l'article L. 411-1 du code de l'environnement qui interdit les atteintes à ces espèces.

Cette démonstration est faite dans le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées porté par le GPMM. Vous trouverez, en annexe de ce mémoire de réponse, l'acte d'engagement du GPMM visant à répondre aux recommandations émises dans l'avis de la MRAE.

Bien que les principales atteintes aux espèces protégées soient observées en phase de construction, le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées intègre des mesures de compensation pendant la phase d'exploitation. Il s'agit notamment de la mesure C3 qui consiste à restaurer des continuités écologiques via la création de passages à faune entre la zone de compensation « 2007 » et les écosystèmes au Nord. De plus, la mesure de compensation C1-B.2 consistant à retirer les espèces exotiques envahissantes participera au développement de la faune locale.

Recommandation 7 : Préciser, dans le cadre d'une approche globale des impacts du projet sur Distriport, les incidences potentielles du projet au regard des objectifs de conservation et des espèces et habitats de l'ensemble des sites Natura 2000 potentiellement affectés. Sur cette base, ré-évaluer la conclusion de l'étude d'incidences Natura 2000.

Le périmètre d'étude requis par le MRAE dans cette recommandation concerne la zone DISTRIPORT et non spécifiquement les projets VIRTUO.

Cette analyse n'étant pas du ressort de la société VIRTUO, le GPMM va prendre en charge ces études à l'échelle de l'ensemble des lots A restant à aménager dans le lotissement logistique DISTRIPORT.

Ces éléments sont toutefois considérés dans le dossier de dérogation à la destruction d'espèces protégées portée par le GPMM. Vous trouverez, en annexe à ce mémoire de réponse, l'acte d'engagement du GPMM visant à répondre aux recommandations émises dans l'avis de la MRAE.

Recommandation 8 : Approfondir l'analyse de l'incidence du projet sur le réseau local de continuités écologiques en lien avec les mesures prévues pour l'aménagement global de la zone Distriport.

Le périmètre d'étude requis par le MRAE dans cette recommandation concerne la zone DISTRIPORT et non spécifiquement les projets VIRTUO.

Cette analyse n'étant pas du ressort de la société VIRTUO, de l'ensemble des lots A restant à aménager dans le lotissement logistique DISTRIPORT.

L'analyse de l'incidence du projet sur le réseau local de continuités écologiques en lien avec les mesures prévues pour l'aménagement global de DISTRIPORT sera donc menée et portée par le GPMM dans le cadre du dossier de demande de dérogation à la destruction des espèces protégées. Vous trouverez, en annexe de ce mémoire de réponse, l'acte d'engagement du GPMM visant à répondre aux recommandations émises dans l'avis de la MRAE.

Recommandations sur la qualité de l'air :

Recommandation 9 : Evaluer les incidences liées à la pollution de l'air due au trafic routier vis-à-vis des risques sanitaires et appliquer la séquence ERC aux impacts décelés à l'échelle de la zone logistique de Distriport

Pour rappel, le service compétent pour ce domaine est l'Agence Régionale de la Santé et ce service a été consulté pendant la phase d'instruction des dossiers. L'ARS a conclu que les informations fournies dans l'étude d'impact répondaient à la réglementation applicable à ce type d'installation et que les émissions n'étaient pas à quantifier.

L'analyse qualitative de l'impact du trafic, comme le prévoit la circulaire du 09/08/13 relative à la démarche de prévention et de gestion des risques sanitaires des installations classées soumises à autorisation, est réalisée au chapitre 5.3.6 de l'étude d'impact.

Par ailleurs, pour les impacts de la plateforme DISTRIPORT, il convient de se référer au dossier de demande d'autorisation du Port Autonome de Marseille en date d'avril 1995.

Recommandations sur les risques industriels

Recommandation 10 : Joindre au dossier et prendre en compte les dispositions du porter-à-connaissance du PPRT FOS OUEST auraient pu être prises en compte.

L'analyse de la vulnérabilité des projets VIRTUO aux risques technologiques est réalisée au chapitre 6.1.2 de l'étude d'impact. Le projet VIRTUO FOS 2 est notamment impacté par les servitudes du site GCA et les mesures d'aménagement prévues dans l'arrêté préfectoral portant servitudes d'utilité publique ont été prévues par VIRTUO. Le détail de ces mesures est précisé au chapitre 3.9.4 de l'étude d'impact.

Quant au PPRT FOS OUEST, il a été précisé que ce dernier était toujours en cours d'élaboration. Au moment du dépôt du dossier, VIRTUO FOS 1 et VIRTUO FOS 2 n'avaient pas connaissance d'un porter à connaissance portant sur le PPRT FOS OUEST.

Après consultation sur le site de préfecture des Bouches-du-Rhône, il s'avère que ce porter à connaissance présente les zones de dangers et aléas liés aux sites industriels de la zone Ouest de la commune de Fos-sur-Mer, ainsi que les dispositions en matière d'urbanisme.

Au vu de ce porter à connaissance, il apparaît que les projets VIRTUO FOS 1 et VIRTUO FOS 2 se trouvent dans la zone d'aléas M+. Dans cette zone, l'activité logistique est autorisée et il est recommandé que les projets prennent les dispositions visant à protéger les occupants contre les accidents tels qu'identifiés sur les cartes d'aléas du porter à connaissance.

Comme mentionné dans le porter à connaissance, nous nous sommes rapprochés de la préfecture pour obtenir les informations détaillées sur les niveaux d'intensité des phénomènes dangereux auxquels nos sites sont susceptibles d'être exposés.

Ainsi, les phénomènes dangereux redoutés sont :

- Le risque toxique pour les projets VIRTUO FOS 1 et VIRTUO FOS 2 ;
- Le risque de surpression à 35 mbar, le risque est principalement celui du bris de vitres, pour uniquement le projet VIRTUO FOS 1.

Comme évoqué précédemment, le projet VIRTUO FOS 2 est déjà impacté par les servitudes du site GCA et les mesures d'aménagement prévues dans l'arrêté préfectoral portant servitudes d'utilité publique ont été prévues par VIRTUO. Le détail de ces mesures est précisé au chapitre 3.9.4 de l'étude d'impact. Ainsi, un local de confinement est prévu : deux salles serviront de local de confinement (une salle de réunion et le réfectoire de surfaces respectives 37,2 et 33,3 m²). Ces locaux seront dans le bloc bureaux/locaux sociaux implanté dans le coin Ouest du bâtiment.

Cet aménagement permet de couvrir le risque toxique énoncé dans le porter à connaissance du PPRT FOS OUEST.

Le projet VIRTUO FOS 2 n'est pas concerné par le risque de surpression.

ANNEXE 1 : Courrier du GPMM

Direction Générale

VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY

**22 rue Paul Belmondo
75012 PARIS**

A l'attention de M. Grégory BLOUIN

Marseille, le 10 DEC. 2018

Objet : Dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées sur Distriport

Monsieur,

Les terrains – lot A5, lot A6, lot A7 et lot A8 – sur la zone de Distriport ont fait l'objet de promesses unilatérales de vente entre le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), le propriétaire, et respectivement les sociétés VIRTUO FOS 2, VIRTUO FOS 1, WLIFE et VELIO, acquéreurs desdits terrains, en vue de l'édification d'entrepôts logistiques.

A la demande des services de l'Etat en charge de l'instruction des demandes d'autorisation environnementale des projets logistiques, l'appréciation des impacts sur la biodiversité résiduelle sur ces terrains, qui ont pourtant été largement remaniés (dépôt de remblais) dans le cadre de l'aménagement global de la zone, a dû être actualisée et réévaluée de manière plus fine et précise. En corollaire des mesures de réduction et de compensation proportionnées avec ces impacts réévalués, ont dû être définies.

Les parties prenantes (porteurs de projets logistiques, services de l'Etat et GPMM) ont convenu qu'une globalisation de ces mesures était un gage de pertinence et d'efficacité. Dans ce contexte, les acquéreurs des terrains concernés ont coordonné leurs études environnementales, en particulier la mise à jour des investigations écologiques.

Les acquéreurs ont déposé leurs dossiers de demande d'autorisation environnementale complétés avec un addendum établi par le bureau d'études ECOMED le 18 juillet 2018 auprès des services de l'Etat. Ces dossiers décrivent les dispositions prises pour éviter, réduire et compenser les impacts des différents projets.

Cet addendum fait état d'impacts résiduels notables non substantiels sur quelques espèces protégées situées sur les différentes parcelles. Pour réaliser les différents projets logistiques, une dérogation d'interdiction à la destruction d'espèces protégées est donc nécessaire.

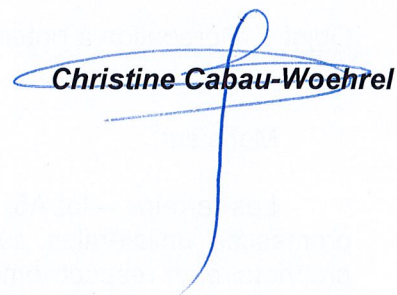
Je tenais à vous informer que le GPMM accepte de porter la demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées sur les terrains en question, dans le cadre d'une demande d'arrêté complémentaire à l'arrêté préfectoral d'aménagement de Distriport de 1995, modifié en 2007.

Cette demande liste les mesures dites de réduction, de compensation et d'accompagnement (cf. annexe) sur lesquelles le port est engagé. Ces mesures représentent un engagement financier maximal estimé à 640 k€ HT. Elles s'intègrent dans le cadre plus large commun aux quatre projets concernés et seront donc prises en charge globalement et mises en œuvre par le GPMM dans le cadre de sa stratégie d'intégration des enjeux de biodiversité de la zone industrialo-portuaire en cohérence avec les mesures d'ores et déjà mises en œuvre pour l'aménagement de la plateforme Distriport.

Dans le cas où des mesures complémentaires seraient exigées par l'autorité administrative, un tour de table financier avec l'ensemble des parties prenantes sera organisé.

En espérant que ces éléments permettent de faire prospérer votre projet, je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes respectueuses salutations.

La Présidente du Directoire


Christine Cabau-Woehrel