

D.ETUDE IMPACT : RESUME NON TECHNIQUE

Remarque :

Pour cette étude relative à la création de la ZAC, la description du projet est établie sur la base du Plan Guide Atelier DEROBERT, validé le 09/04/2025.

Des études sont en cours suite à la désignation de la MOE pour la réalisation de la ZAC, notamment la gestion des eaux pluviales, l'approfondissement des études Sites et Sols Pollués.

Elles permettront d'actualiser l'étude pour le dépôt du dossier de création de la ZAC prévu au premier trimestre 2027.

Les éléments devant être précisés lors de la mise à jour de l'étude d'impact pour la réalisation de la ZAC sont indiqués en violet.

6. FICHE SYNTHETIQUE DU PROJET

6.1. UN PROJET D'ECOQUARTIER RESIDENTIEL EN REQUALIFICATION D'UNE FRICHE DANS UNE ENCLAVE URBAINE

○ Maîtrise d'Ouvrage

SOLEAM - Immeuble Le Noilly 146 rue Paradis

13 006 Marseille

○ Localisation

Chemin de l'Autodrome, 13140 Miramas

○ Procédures

Dossier de création de ZAC avec étude d'impact, Dossier réalisation de ZAC avec actualisation de l'étude d'impact, dossier de déclaration Loi sur l'Eau.

○ Périmètre du projet

Le périmètre du projet concerne le périmètre de la ZAC sur la commune de Miramas.

Le projet s'articulera avec le projet Cœur de ville de Miramas comprenant le réaménagement de la Place Jourdan, une passerelle piétonne entre la gare et le centre-ville, la création du PEM et la mise en service du BHNS, la reconstruction du parking de la gare.).

○ Nature du projet

Le projet consiste à construire un nouveau quartier résidentiel en s'inscrivant dans une démarche d'EcoQuartier.

Le projet prévoit :

- ☐ La création d'environ 350 logements avec une offre variée (locatif, accession, social...) et une typologie diversifiée (collectif, individuel) ;
- ☐ Un cadre de vie agréable limitant les nuisances notamment acoustiques ;
- ☐ La préservation des enjeux naturel existants avec la sanctuarisation d'une zone à l'Ouest.

○ Calendrier

- ☐ Création de la ZAC : décembre 2025

- ☐ Réalisation de la ZAC : septembre 2026

- ☐ Début des travaux : avril 2027

○ Contexte

Le projet est soumis par décision du 18 avril 2023 n° AE-F09323P0070 à l'obligation de réaliser une étude d'impact. Dans sa décision, la DREAL met notamment en avant le fait que le projet :

- Vise à la reconversion d'une friche, recensée dans les bases de données comme Sites et Sols Pollués ;
- Est situé à proximité de la gare de triage, centre de Transport de Matières Dangereuses et de voies ferrées et voies routières classées comme voies bruyantes ;
- Est situé à proximité de zones naturelles ;
- Est géographiquement proche d'autres aménagements sur les communes de Miramas ou d'Istres.

○ Emprise et foncier

La ZAC OASIS sera aménagée sur une surface de 7,96 ha. La surface de plancher prévue est de 24 046 m², et les parkings silo totaliseront environ 656 places, auxquelles s'ajoutent 112 places de stationnement en voirie.

L'avenue Falabrègues, au Nord du projet sera prolongée, et des travaux sur l'avenue de l'Autodrome, au Sud seront également réalisés.

Le terrain sur lequel est implanté le projet sera entièrement sous maîtrise foncière du Maître d'Ouvrage.

○ Enjeux

Les principaux enjeux du site et du projet concernent l'aménagement d'une friche avec une problématique de pollution des sols, la gestion des déblais/remblais, la préservation de la biodiversité terrestre, le trafic, la qualité de l'air, le climat (vent), les nuisances sonores et la présence de la gare de triage à proximité.

Dossier de création de la ZAC Oasis à Miramas (13140)

Le projet proposé intègre les solutions, détaillées lors de l'étude d'impact, pour répondre à ces différents enjeux.

6.2. LE RESUME NON TECHNIQUE : SYNTHÈSE DE L'ETUDE D'IMPACT

La législation a introduit un processus d'évaluation environnementale des projets. Celui-ci comprend la rédaction d'une étude d'impact. C'est une étude technique permettant d'assurer la bonne intégration des projets en fonction des caractéristiques environnementales du territoire d'implantation et de ses évolutions attendues.

Conformément au Code de l'environnement, le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, ouvrages et aménagements projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine.

Le résumé non technique synthétise les informations contenues dans l'étude d'impact. Il est structuré sous forme de réponses aux questions que soulève le projet.

Les principaux enjeux à prendre en compte pour le projet sont détaillés.

L'étude a été réalisée par le bureau d'études SUEZ Consulting. Une équipe projet a été dédiée à la rédaction de l'étude, disposant d'une formation et d'une expérience pour ce type d'études environnementales. Des spécialistes ont été associés pour certains sujets spécifiques.

Les chapitres suivants figurent dans l'étude d'impact :

- Une description du projet comportant des informations relatives à sa conception et à ses dimensions ;
- Les solutions de substitution examinées et les principales raisons du choix effectué ;
- Les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ;
- Une analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet ;
- Une analyse des incidences notables directes et indirectes, temporaires et permanentes, à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement ;
- Une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus ;
- Les mesures d'évitement et de réduction prévues par le maître d'ouvrage, ainsi que les modalités de suivi associées à ces mesures ;
- L'analyse de la compatibilité du projet avec les plans et documents de gestion applicables ;
- Une description de la remise en état finale du site ;
- Les méthodes de prévision ou les éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement ;
- Les noms, qualités et qualifications des auteurs qui ont préparé l'étude d'impact et les études ayant contribué à sa réalisation.

6.3. UNE ANALYSE PAR THEMATIQUE PERMETTANT D'APPORTER UNE VISION GLOBALE

Dans une logique de vision globale, la rédaction de l'étude d'impact est structurée autour des thèmes suivants.

Tableau 3 : Thèmes étudiés dans l'étude d'impact

Thématique	Sous-thématique
Milieu physique	Climat
	Topographie, géologie, sols et sous-sol
	Sites et sols Pollués
Masses d'eau	Hydrogéologie et masses d'eau souterraines (aspects quantitatif, qualitatif et usages)
	Hydrologie et masses d'eau superficielles (aspects quantitatif, qualitatif et usages)
Milieu naturel	Zones naturelles protégées
	Biodiversité de la zone d'étude
Milieu humain	Population, logement, travail
	Occupation des sols
	Equipements, réseaux
	Accès et trafic
	Gestion des déchets
Santé publique et nuisances	Qualité de l'air
	Environnement sonore
Patrimoine et paysage	Patrimoine architectural, culture
	Paysage
Risques majeurs	Risques naturels

	Risques industriels
--	---------------------

Ces thèmes sont repris pour chaque chapitre (état initial, analyse des incidences, mesures). Des études techniques ont été initiées par le Maître d'Ouvrage pour nourrir l'étude d'impact afin de disposer d'une base solide d'analyse (études Sites et Sols Pollués, inventaire du milieu naturel, étude trafic, étude et modélisations acoustiques, Etude de la qualité de l'air et du Risque Sanitaire, étude aéraulique).

7. QUE VA-T-ON REALISER ET OU ?

7.1. UNE LOCALISATION PROPICE AU DEVELOPPEMENT D'UN QUARTIER ET A LA VALORISATION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE

Site d'implantation

Le projet se situe sur la commune de Miramas, à l'Ouest du département des Bouches-du-Rhône (13).

Le projet est implanté sur une zone d'environ 8 ha en friche, à proximité du centre du bourg (voir Figure 2). Il est bordé :

- Au Nord, par les installations ferroviaires et les voies ferrées de la SNCF ;
- A l'Ouest, par le Canal de Craponne, marquant la limite avec la commune d'Istres puis un ancien terrain de tennis et des habitations individuelles ;
- Au Sud, par la voie du Chemin de l'Autodrome puis le lotissement du Mas Neuf ;
- A l'Est, par une zone d'habitat urbain, puis l'avenue Marius Chalve menant au centre-ville.

A ce jour, le site est occupé par :

- Au Nord-Est : un hôtel abandonné, ses dépendances et son terrain en friche ;
- Au centre :
 - Ouest : une zone en friche, comprenant des fouilles non rebouchées suite à la réalisation d'opérations de dépollution lors de la cession du site, en raison de son passé industriel ;
 - Est : Le parking-relais temporaire de la gare (la gare dispose d'un parking, et un projet prévoit son agrandissement) ;
- Au Sud :
 - Ouest : une habitation occupée ;
 - Centre : une base vie de chantier (cette installation temporaire a été mise en service en 2024 pour les besoins du chantier « Bus+ à Miramas » [BAM] sur l'avenue Marius Chalve, soit lors de la réalisation de l'état initial de la présente étude, d'où sa mention dans le dossier. Cette base vie a depuis été enlevée).

Contexte

La zone d'étude est située au droit d'un ancien site industriel ; elle constitue aujourd'hui une friche à l'abandon, en limite du centre urbain de Miramas en rénovation.

Sa valorisation pour le développement d'un projet d'EcoQuartier permettra de prolonger la dynamique urbaine du cœur de ville vers le quartier du Mas Neuf en limite sud, tout en préservant les zones périphériques non aménagées autour du canal de Craponne.

Dès 2018, un Plan Guide a été amorcé sur ce foncier et relancé en 2024, suite à des modifications du périmètre de l'opération : la zone d'étude a été élargie vers le Nord avec la récupération d'une bande de foncier au Nord, appartenant à la SNCF sur les parcelles BS 61 et 62, augmentant ainsi de 0,7 ha.



Dossier de création de la ZAC Oasis à Miramas (13140)



Figure 22 : Localisation des zones et des entités au niveau du secteur d'étude et de ses alentours

7.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

7.2.1. Objectifs de la ZAC EcoQuartier OASIS

Le projet d'Ecoquartier OASIS défini par le plan Guide validé en avril 2025 permet d'atteindre les objectifs suivants.

Au niveau de la création de logements :

- Le projet propose une offre de logements variée, avec du logement locatif social, de l'accession à coût maîtrisé et de l'accession libre, afin de répondre aux besoins de la population ;
- La typologie des logements est diversifiée, en proposant du collectif ainsi que du logement individuel ;

La conception du projet a été réfléchie pour proposer un cadre de vie de qualité et préserver le milieu existant avec :

- La sanctuarisation de la réserve foncière pour la biodiversité ;
- Une insertion paysagère et environnementale du projet portée par :
 - Le développement d'une trame verte permettant de jouer un rôle bioclimatique et ainsi de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbaine et protéger les parcelles habitées du Mistral ;
 - Le confortement de la trame bleue en s'appuyant sur la présence des canaux de la plaine de la Crau ;
 - La mise en place d'espaces publics végétalisés et de qualité ;
- La limitation des nuisances acoustiques et sur la qualité de l'air avec :
 - La disposition des bâtiments et notamment des parking silos ;
 - Le développement de l'accessibilité du secteur notamment pour les modes doux ;
- L'engagement dans une démarche Ecoquartier pour prendre en compte les principes de développement durable.

7.2.2. Principaux aspects du projet

Programmation

- Environ 350 logements dont :
 - 45 % de grands logements (T4/5) ;
 - 50 % intermédiaires (T2/3) ;
 - 5 % de logements de petites tailles.

Parti pris architectural et paysager

Le projet présente une morphologie urbaine et architecturale à différentes échelles, qui évite la sensation de sur-densification au profit des vues et des espaces verts publics et privés.

- Agencement des types de logements

- ☐ Collectifs sur la partie Est ; l'implantation de ces bâtiments a pris en compte les habitations existantes à l'Est avec un recul par rapport à la limite du projet ;
- ☐ Intermédiaire au centre et à l'Ouest ;
- ☐ Individuel au Sud, pour s'intégrer avec le lotissement du Mas Neuf.
- Travail sur la hauteur des bâtiments pour assurer l'ensoleillement de tous les logements et une intégration avec le bâti existant.

Des espaces verts et un jardin support d'usages conviviaux sur un sol non artificialisé et protégé du vent définissent des zones de rencontre et un véritable poumon vert pour le quartier.

Mobilités et stationnement, circulations douces

Le projet intègre dès sa conception,

- Concernant les nuisances liées au trafic :
 - ☐ La **réduction des nuisances visuelles et sonores** ferroviaires et routières avec l'implantation des parkings au Sud de la voie F ;
 - ☐ **Aucun report de trafic** sur la voie E (chemin de l'Autodrome) et un fonctionnement des carrefours satisfaisant en Heure Pleine du Matin (HPM) et Heure Pleine du Soir (HPS) ;
 - ☐ Aucune perception de nuisance sonore supplémentaires par les riverains par rapport à une situation sans projet, notamment le quartier du Mas Neuf ;
- Concernant le stationnement :
 - ☐ **2 places par logement** (à l'exception des T1) dans les parkings silo (1 place en parking et 1 place en box ou garage pour les maisons individuelles) ;
 - ☐ **112 places visiteurs en voirie**
- Concernant les mobilités douces :
 - ☐ Des **promenades piétonnes** traversant les espaces publics du Nord-Est au Sud-Ouest, et qui longent le Sud et le Nord, permettent de se diriger vers la gare et le centre-ville ;
 - ☐ **Deux voies vertes** qui rejoignent le maillage cyclable de la commune.

Réserve de biodiversité

Devant les enjeux présents pour la biodiversité au niveau de la zone humide et de la peupleraie à l'Ouest de la zone d'étude, il a été décidé de préserver cette zone

- à la fois en l'incluant pleinement cette zone dans le projet, de manière à ce qu'elle ne puisse pas être disponible pour un usage futur
- mais aussi en faisant de ce secteur une zone naturelle sanctuarisée, il n'y aura pas de promenade ou de chemin la traversant.

Canal et irrigation

Le canal de Crapone existant est une ressource en eau brute importante, disponible du mois de mars au mois de novembre, qui permettra d'irriguer l'ensemble du projet OASIS. Par la mise en place d'une noria, l'eau sera remontée (pompée) pour alimenter de nouveaux réseaux d'irrigation.

Deux canaux principaux seront mis en place :

- Le long de la voie du canal, il sera ensuite prolongé pour descendre dans la promenade centrale Oasis. Il irriguera également les ilots 1, 6, et 7.
- Le long de la voie de l'autodrome, au cœur de la promenade Autodrome. Il irriguera ainsi plusieurs ilots.

7.2.3. Calendrier

Le planning envisagé à ce stade est le suivant :

- Septembre 2025 : Participation du public pour la phase de création ;
- Décembre 2025 : Approbation de la création de la ZAC lors du Conseil Métropolitain ;
- Janvier-mars 2026 : actualisation de l'étude d'impact ;
- Novembre 2026 : Participation du public pour la phase de réalisation ;
- Février 2027 : Approbation de la réalisation de la ZAC lors du Conseil Métropolitain ;
- Mars 2027 : début des travaux.

8. POUR QUELLES RAISONS ?

8.1. REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS TOUT EN VALORISANT UNE FRICHE ET EN GARDANT LE LIEN AVEC LE CENTRE-VILLE

Requalification d'une friche industrielle

Le projet d'Ecoquartier OASIS est constitué par plusieurs parcelles ayant accueilli des activités industrielles et concernées par un classement Sites et Sols Pollués.

Le site est aujourd'hui à l'état de friche et des opérations de dépollution ont été réalisées.

Le projet permettra donc de requalifier cette zone de friche et de réaliser un programme immobilier sans artificialisation supplémentaire du sol.

Lien avec l'urbanisation

Le projet de l'Ecoquartier OASIS prend également sens par sa proximité avec le projet Cœur de Ville de Miramas.

Par la réalisation de la passerelle de la gare, **le quartier se rapproche du centre-ville** ; d'autre part, la création du PEM, la mise en place du BHNS et de la voie métropolitaine offrent une **ouverture vers l'extérieur** avec une possibilité forte desserte de transports en communs, sans encombrer les rues du centre-ville.

Enclave urbaine

La zone choisie pour l'Ecoquartier OASIS est très liée à l'histoire de Miramas : situé entre les voies ferrées au Nord, les vieilles maisons du centre à l'Est, le nouveau quartier du Mas Neuf au Sud et le canal de Craonne au Nord, ces parcelles au passé industriel sont désormais une enclave urbaine en limite communale.

Seuls les équipements de la SNCF font encore le lien avec l'industrie, mais la proximité des habitations au Sud et à l'Est ne permet pas d'envisager un nouvel usage industriel pour le secteur.

Ainsi, le futur Ecoquartier OASIS vient s'inscrire sur une ancienne friche industrielle, dans une enclave urbaine. Le choix de ce site permet à la fois de répondre aux ambitions de l'objectif Zéro Artificialisation Nette et de combler une dent creuse du centre-ville.

8.2. REALISATION D'ETUDES AU STADE DE LA CONCEPTION POUR LIMITER LES INCIDENCES

Les solutions de substitution envisagées et les choix opérés sont le résultat d'arbitrages environnementaux, sanitaires, techniques, économiques, dans une logique de développement durable.

Ils ont fait l'objet de divers échanges et concertation avec la collectivité, la Métropole et les services instructeurs (DREAL et DDTM 13).

Des études techniques sont notamment venues appuyer ces réflexions (diagnostic SSP, tests de perméabilité, inventaires du milieu naturel terrestre, étude trafic, étude acoustique, étude Air et Santé, étude aéraulique, étude paysagère, étude de faisabilité du potentiel en énergie renouvelables, étude d'optimisation de la densité du bâti).

8.3. VARIANTES DU PROJET ETUDIEES

Depuis de nombreuses années, la ville de Miramas souhaite urbaniser la zone du projet OASIS.

Dès 2018, un Plan Guide a été amorcé sur ce foncier par Germe&Jam, avec une modification en 2022, mais sans aboutissement.

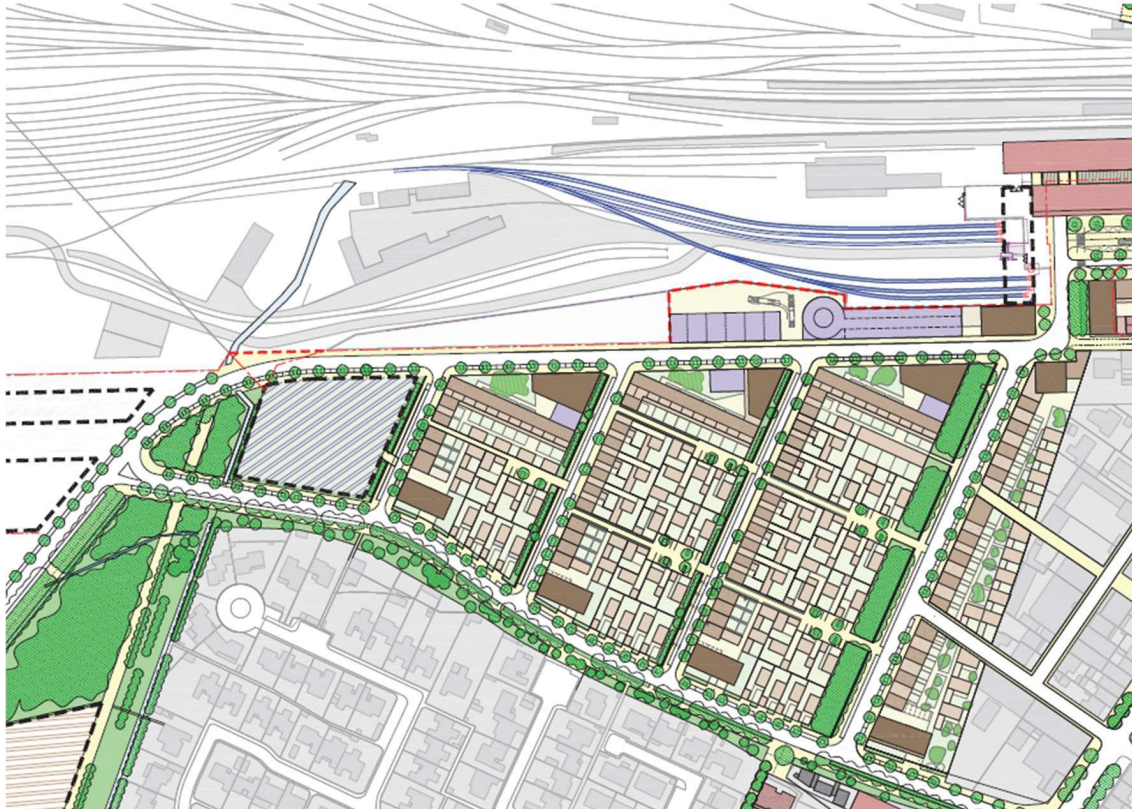


Figure 23 : Plan Guide révisé Germe&Jam en 2022

Les études ont été relancées en 2024, suite à des modifications du périmètre de l'opération et du cahier des charges :

- la zone d'étude a été élargie vers le Nord avec la récupération d'une bande de foncier au Nord, appartenant à la SNCF, augmentant ainsi de 0,7 ha ;
- prévoir 2 places de stationnement par logement (même en collectif) ;
- conservation de la trame « Nord-Sud » du Plan Guide de 2022.

Un nouveau marché a été lancé pour l'actualisation du Plan Guide, et cette dernière a été confiée au groupement Dérobert-Artelia-Golem.



Figure 24 : Première esquisse du Plan Guide Atelier Derobert en septembre 2024

Modifications apportées par rapport au Plan Guide de 2022 :

- Extension du périmètre au Nord permet la réalisation de parking silo pour le stationnement des habitants ;
- Un espace au Nord-Est est réservé pour un espace public vert,
- Une partie de la réserve foncière du Plan Guide de 2022 est occupée par des logements ;
- Une diagonale verte est créée à travers la ZAC, la rendant plus perméable et favorisant les mobilités actives ;
- Le chemin de l'Autodrome est coupé et sa liaison avec l'avenue Falabrègues prolongée se fait sur la partie Ouest de la ZAC.



Figure 25 : Esquisse du Plan Guide Atelier Derobert validée le 05/12/2024

Principales modifications par rapport à l'esquisse de septembre 2024 :

- Maintenir la réserve foncière à l'Ouest du site de projet ;
- Développer des parkings silos (objectif de 2 places par logements) ;
- Déconnecter la trame motorisée de la trame active et ainsi apaiser la circulation dans le quartier.

Optimisations suivantes apportées pour le Plan Guide final (présenté ci-après) :

- Faune-flore : La réserve foncière est donc devenue une zone sanctuarisée pour la préservation et le développement de la Faune et de la Flore ;
- Trafic : Voie de l'autodrome à double-sens mais limitée aux habitants de la ZAC avec mise en place de ralentisseurs et possibilité de fermeture à l'Ouest ;
- Aéraulique : suppression d'un bâtiment pour améliorer le confort au vent ;
- Chaleur urbaine : réduction de l'imperméabilisation, optimisation des espaces paysagers, clôtures perméables...

Cette version finale intègre ainsi les points d'optimisation suggérés par les études techniques réalisées ainsi que les demandes de la Ville et de la Métropole.



Figure 26 : Plan Guide validé en avril 2025

Dossier de création de la ZAC Oasis à Miramas (13140)



DOSSIER CREATION ZAC

9. QUELS SONT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA ZONE D'ETUDE ?

Le tableau suivant présente le niveau de sensibilité des enjeux de l'état actuel de l'environnement pour le projet de la ZAC Ecoquartier OASIS.

L'échelle de couleur utilisée pour la classification des enjeux est la suivante :

Neutre	Faible	Moyen	Fort
--------	--------	-------	------

Tableau 4 : Synthèse des enjeux

Thématique	Enjeu	Niveau de l'enjeu
Milieu physique		
Climat	Le climat de la zone d'étude est de type méditerranéen, avec des étés chauds et secs et des hivers plutôt doux et ensoleillés. Les pluies, parfois brutales et sous forme orageuse, sont fréquentes en automne. Le vent peut être fort en période de mistral.	Fort
Topographie	Le site d'étude se situe à une altitude comprise entre 47 et 49 m. Il ne présente pas de relief marqué, comprenant cependant quelques buttes et dépression au niveau des zones des opérations de dépollution réalisées sur le site.	Faible
Géologie et nature des sols	La structure géologique superficielle du site est composée de remblais galets, sables parfois argileux.	Moyen
Sites et Sols Pollués	Le passé industriel du site et de ses environs, a marqué la qualité du sol de la zone du projet. Des opérations de dépollution ont été réalisées en 2009, laissant des fouilles ouvertes sur le site.	Fort

Thématique		Enjeu	Niveau de l'enjeu
		Les remblais sur l'ensemble du site présentent des débris anthropiques. Sur les parcelles BR3 et BR7, on mesure des teneurs ponctuellement supérieures au fond géochimique local en zinc, cadmium, plomb et mercure, ainsi que des traces ponctuelles en HCT, BTEX, HAP et PCB. En un point, les concentrations en plomb sont supérieures au seuil de vigilance et d'intervention établi par le HCSP. Le piézomètre amont relève aussi une teneur en HCT plus élevée sans que cela soit imputable à une pollution sur le site.	
Masses d'eau			
Hydrogéologie et masses d'eau souterraines	Identification de la masse d'eau	D'après le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027, la masse d'eau souterraine au droit du site est la FRDG104 : Cailloutis de la Crau. La nappe présente une vulnérabilité forte selon les secteurs ainsi qu'un intérêt écologique et économique majeur.	Fort
	Caractéristiques de la nappe	Le bon état chimique et quantitatif est atteint en 2015 pour la masse d'eau souterraine du Cailloutis de la Crau. Il y a donc un enjeu de non-dégradation de la nappe. Les trois piézomètres implantés sur le site indiquent une profondeur de nappe à environ 36 mNGF, soit environ 10 m de profondeur. Le sens d'écoulement de la nappe est orienté localement vers le Sud. La qualité de l'eau analysée est bonne, avec des traces d'hydrocarbure sur le point amont. La campagne de mesure doit être prolongée en période de nappe basse.	Fort
	Usages	Les usages de la masse d'eau FRDG104 sont principalement liés à l'agriculture et à l'alimentation en eau potable (AEP) une partie est aussi prélevée pour les activités industrielles. Au droit du projet, aucun captage AEP ou périmètre de protection n'a été recensé.	Moyen

Thématique		Enjeu	Niveau de l'enjeu
Masse d'eau superficielle	Identification de la masse d'eau	Le canal de Craponne passe en limite Ouest de la zone du projet. Cependant, ce canal n'est pas défini comme un cours d'eau au sens du Code de l'Environnement, et n'est pas une masse d'eau référencée par le SDAGE.	Moyen
	Usages	Aucun usage n'a été référencé sur le canal de Craponne, hormis des prises d'eau pour l'irrigation (données non quantifiées). La zone d'étude dispose d'un droit d'eau sur le canal.	Faible
Zonages réglementaires relatifs aux masses d'eau	Zones sensibles à l'eutrophisation	L'Etang de Berre et son bassin versant sur la commune sont considéré comme zone sensible à l'eutrophisation. Cependant, la zone du projet n'est pas concernée.	Faible
	Zones vulnérables aux nitrates	La zone d'étude n'est pas concernée par une zone vulnérable aux nitrates.	Faible
	Zones de Répartition des Eaux	Le site d'étude n'est pas implanté en Zone de Répartition des Eaux.	Faible
	Zones d'alerte de sécheresse	Le site d'étude est implanté en Zone d'alerte de sécheresse de la Crau.	Faible
	Zone de sauvegarde	La zone d'étude est en bordure de la zone ZSEA Super Ventillon, le projet n'est donc pas concerné par la zone de sauvegarde.	Faible
Milieu naturel			

Thématique	Enjeu	Niveau de l'enjeu
Zones naturelles protégées	La zone d'étude n'intercepte pas de site Natura 2000 ni autre périmètre d'intérêt écologique. Elle est cependant localisée à moins de 400 mètres de la ZSC « Crau centrale – Crau sèche » et à 1300 mètres de la ZPS « Crau ». Une évaluation des incidences NATURA 2000 a été réalisée sous le format « simplifié », fonction de la localisation du site, du contexte géographique très urbanisé, ainsi que de la faible diversité en habitats naturels sur le site	Faible
Inventaires Faune-Flore	Aucune espèce présentant un enjeu majeur n'a été avérée sur la zone d'étude. Les principaux enjeux sont les suivants : - Habitats : Deux habitats à enjeux assez forts (Boisements spontanés mésophiles) et modéré (Pinèdes à Pin d'Alep) - Zones humides : une zone humide de 0,48 ha est localisée au Sud-Ouest de la zone d'étude - Flore : 2 espèces ont un enjeu assez fort et 4 un enjeu modéré - Faune : - o Amphibiens : Rainette méridionale à enjeu modéré, 3 espèces à enjeu faible - o Reptiles : Couleuvre de Montpellier à enjeu modéré, 2 espèces à enjeu faible - o Oiseaux : Moineau friquet à enjeu assez fort et Chevêche d'Athéna à enjeu modéré, 41 espèces à enjeu faible - o Chiroptères : enjeu modéré pour le Minioptères de Schreibers, le Molosse de Cestoni et le Grand Rhinolophe, 7 espèces à enjeu faible.	Moyen
Milieu humain		
Population et démographie	La population sur la commune de Miramas n'a cessé de croître depuis 1968. La population de Miramas est majoritairement jeune avec plus de 74 % de la population ayant moins de 60 ans. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 0 à 14 ans ; cependant, depuis 2009, on observe une augmentation des tranches d'âge de plus de 60 ans.	Moyen

Thématique		Enjeu	Niveau de l'enjeu
Logement et habitat		Le parc de logements a fortement augmenté depuis les années 1968. Celui-ci est principalement constitué de résidences principales. À noter que la commune de Miramas présente une suroccupation des logements de 6,5 % en 2021, ce qui représente un pourcentage supérieur à la moyenne nationale.	Moyen
Population active, emploi et chômage		En 2021, plus de 60% de la population active dispose d'un emploi. Une mixité sociale importante caractérise la commune de Miramas. Le secteur tertiaire est nettement prépondérant sur la commune et l'agriculture est très faiblement représentée.	Faible
Histoire des lieux	Commune de Miramas et zone d'étude	La commune de Miramas connaît une première urbanisation grâce à l'arrivée des chemins de fer et d'une gare en ville. Puis, en 1960, elle connaît une seconde urbanisation due à l'industrialisation des zones alentour. Le site d'étude est une ancienne zone industrielle, laissée en friche depuis des années 80, jusqu'à aujourd'hui. Des opérations de dépollutions des sols ont été réalisées lors de la vente du terrain.	Moyen
	Occupation du sol	La zone d'étude s'inscrit dans un contexte de tissu urbain discontinu (zone d'habitat individuel dense), bordé par un réseau ferroviaire au Nord et une zone industrielle l'Ouest.	Faible
Équipement et zone de loisirs		La commune de Miramas possède de nombreux établissements scolaires, installations sportives et commerces. Le site d'étude est situé à proximité du centre-ville de la commune.	Neutre
Réseaux unitaires		Le chemin de l'Autodrome, inclus dans la zone d'étude, dispose de l'ensemble des réseaux utilitaires, excepté les télécoms. Une partie du site est raccordé au réseau électrique au niveau de l'hôtel Borel.	Faible
	Accès	L'accès à la commune de Miramas est aisé, à partir d'axes routiers structurants du territoire.	Moyen

Thématique		Enjeu	Niveau de l'enjeu
Accès réseaux transport et de		La zone d'étude est peu connectée aux différents axes de la commune, étant donné son utilisation actuelle (cheminement piéton vers la gare depuis la zone de parking, accès routier via le chemin de l'Autodrome).	
	Transport en commun	Miramas est une commune bien desservie par les transports en commun : desserte ferroviaire importante vers Marseille et lignes de bus communales et intercommunales.	Fort
	Projets d'infrastructures de transport	Plusieurs projets structurants concernant les infrastructures de transport sont en cours de réalisation ou d'étude à proximité de la zone d'étude : BHNS, PEM, Barreau de Sulauze.	Fort
Trafic routier		Actuellement, le secteur du projet ne présente pas de problématique liée à la circulation des véhicules ; le trafic est fluide en HPM et même s'il est plus dense en HPS, les axes et carrefours ne sont pas saturés. A l'échelle intercommunale, des dysfonctionnements ont été observés sur la RN569 en direction d'Istres à l'HPM. Les enjeux liés au trafic restent forts, notamment en lien avec les projets d'infrastructures et les projets urbains en cours de réalisation ou d'étude sur la commune de Miramas et ses alentours.	Moyen
Gestion des déchets		Sur le territoire de la commune de Miramas, la compétence déchets est assurée par la Métropole. Une déchetterie est présente à 2 km de la zone du projet. Des filières de collecte et stockage des déchets de chantier sont présentes dans les alentours du site d'étude. Les bâtiments présents sur le site (hôtel Borel et ses annexes) contiennent de l'amiante.	Moyen
Santé publique et nuisances			
Qualité de l'air		Les principaux secteurs émetteurs de la commune de Miramas sont le transport routier et le secteur résidentiel, pour les polluants NOx et PM. Les stations de mesures alentours ainsi que les concentrations modélisées au niveau de la zone d'étude respectent les valeurs seuils réglementaires annuelles pour les NOx et les PM.	Fort

Thématique	Enjeu	Niveau de l'enjeu
	Il faut toutefois noter le dépassement des seuils de l'OMS ainsi que les seuils réglementaires applicables à l'horizon 2030. Selon les mesures réalisées au niveau de la zone d'étude, les concentrations en NO2 respectent les valeurs limites. Pour les PM10, un dépassement de la valeur limite semble lié à un épisode météorologique. Concernant l'ozone, les concentrations sont similaires voir un peu supérieures à celles mesurées aux alentours.	
Environnement sonore	La RN 569 (classe 2) et la gare de triage sont les deux sources majeures de nuisance sonore concernant la zone d'étude. La campagne de mesures acoustiques a permis d'identifier la gare et les voies ferrées comme principales sources de bruit dans la zone d'étude. Les niveaux de bruit mesurés témoignent d'une ambiance sonore modérée pour l'ensemble des points mesurés excepté le point PF1, où l'ambiance sonore est qualifiée de non modérée.	Fort
Emissions lumineuses	La pollution lumineuse au niveau de la ville de Miramas est élevée, notamment du fait des éclairages de sécurité de la gare de triage (travail de nuit).	Fort
Patrimoine et paysage		
Patrimoine archéologique	Aucune ZPPA n'a été identifiée au droit du site d'étude. Cependant, étant donné la superficie du projet, il est soumis à l'archéologie préventive.	Moyen
Patrimoine culturel	La zone d'étude n'est pas située dans un périmètre de protection d'un monument historique ou dans un site remarquable.	Neutre
Patrimoine paysager	Aucun site inscrit ou site classé n'est présent au droit de la zone d'étude ni à proximité.	Neutre

Thématique		Enjeu	Niveau de l'enjeu
Contexte paysager	Contexte paysager général	D'après l'Atlas des Paysages des Bouches-du-Rhône, zone d'étude appartient à l'unité paysagère de la Crau. Le site d'implantation de la ZAC OASIS est une enclave entre des zones d'habitats, en limite Ouest de la commune de Miramas.	Faible
	Contexte paysager local	La zone d'étude se situe sur un ancien secteur industriel, laissé en friche depuis les années 80. Le paysage du site est constitué de friches naturelles, de bâtiments en ruine et d'un parking. Cependant, plusieurs enjeux paysagers sont retenus en lien avec le canal de Craponne, les arbres existants, les zones de friches et la proximité avec la ville et les voies ferrées.	Moyen
Risques Majeurs			
Risques naturels	Risque d'inondation	La ZAC OASIS n'est pas concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement ou par remontée de nappes.	Faible
	Risque de mouvements de terrain	La commune de Miramas est sujette aux mouvements de terrain dont ceux liés aux phénomènes de retrait/gonflement des argiles. Cependant, le risque reste faible au niveau de la zone du projet.	Faible
	Risque sismique	La commune de Miramas est classée en zone de sismicité modérée (zone 3).	Moyen
	Risque de feu de forêt	La commune ne dispose pas de PPR feu de forêt. Cependant, le risque est présent sur la commune de Miramas. La partie Est de la zone du projet est concernée par un aléa subi faible et moyen.	Moyen
	Risque Radon	La zone du projet est classée en zone 1 pour le potentiel Radon (risque faible).	Faible

Thématique		Enjeu	Niveau de l'enjeu
Risques technologiques	Risque industriel	Les sites ICPE présents sur la commune sont éloignés de la zone d'étude. La gare de triage de Miramas, installation industrielle non ICPE est située à proximité immédiate du site d'étude et fait l'objet d'un PPI. La conduite à tenir par les habitants est précisée dans le DICRIM. La zone du projet est recensée dans les bases de données BASIAS, BASOL et SIS en raison de son passé industriel. Cinq sites BASIAS sont présent dans un rayon de 100 m autour du site d'étude.	Fort
	Risque de Transport de Matières Dangereuses	Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est présent sur la commune de Miramas. Du fait de la proximité avec la gare de triage situé au Nord du projet, le projet est concerné par un risque de transport de matières dangereuses sur le réseau ferroviaire.	Fort

10. QUELLES SONT LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION EN L'ABSENCE DU PROJET ?

L'évaluation des perspectives d'évolution en l'absence du projet a été réalisée, conformément au code de l'environnement, « sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ».

A noter que la zone du projet est située pour partie en zone UAb du PLU (secteur au Nord-Est, au niveau de l'hôtel Borel) et pour partie en zone 2AU, zone destinée à une urbanisation différée, et prévoyant des emplacements réservés pour des logements sociaux. Cette zone est donc prévue pour le développement de projets d'habitation suite à la réalisation d'une OAP.

Ainsi, il est raisonnable de penser qu'à moyen/long terme, un projet de réalisation de logements sera réalisé sur la zone d'étude, provoquant une évolution de l'environnement similaire à celle envisagée dans le cadre du projet OASIS. Le tableau suivant présente donc l'évolution sans mise en œuvre du projet uniquement à « court terme ».

Cette évaluation montre pour la plupart des thématiques qu'en l'absence du projet aucune évolution significative n'est pressentie. Les dynamiques d'évolution actuelles se poursuivront.

Le site, sans la réalisation du projet, pourra être davantage exposé à des risques naturels (inondation, mouvement de terrain) ou se dégrader (pollution des eaux, paysage) notamment du fait des effets du changement climatique.

11. QUELS SONT LES IMPACTS POUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PREVUES ?

Les tableaux suivants présentent le niveau d'incidence sur l'environnement, en phase travaux et en phase aménagée du projet de la ZAC Ecoquartier OASIS.

L'échelle de couleur utilisée pour la classification du niveau d'incidence est la suivante :

Positif	Nul	Négligeable	Faible	Modéré	Fort
---------	-----	-------------	--------	--------	------

11.1. PHASE TRAVAUX

Tableau 5 : Incidences du projet et mesures associées en phase travaux

Thématique	Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
Milieu physique				
Climat	Augmentation temporaire des émissions de polluantes liées aux engins de chantier et au trafic routier. L'incidence sur les émissions de gaz à effet de serre et le climat reste toutefois faible.	Faible	▣ Mesure R1 : Cahier des Charges des travaux spécifiant les bonnes pratiques concernant les moteurs des engins.	Négligeable
Topographie	Les travaux prévoient des opérations de démolition (au niveau de l'hôtel Borel), des remblais au niveau des zones de fouilles et de dépollution passées et des terrassements pour la réalisation du projet. Les déblais sont estimés à 7 400 m³ dont 50% à évacuer en raison de la pollution des sols. Le volume de remblais nécessaire serait de 7 300 m³, plus un apport en terre végétale de 8 820 m³.	Modéré	▣ Mesure E1 : Optimisation des opérations de terrassement. On estime que 3 700 m3 des déblais pourront être réutilisés sur le site, ce qui diminuerait l'apport de remblais à 3 600 m3. ▣ Mesure R2 : Mettre en œuvre le tri et l'évacuation des déblais vers les filières adaptées.	Faible

Thématique	Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle	
Géologie et nature des sols	Les travaux présentent un risque de pollution des masses d'eau souterraines, soit par le déversement de polluants (huiles, hydrocarbures, déchets liquides) amenés par les engins de chantier, soit par le retournement de terres polluées.	Modéré	☑ Mesure E2 : Stocker les matériaux issus du terrassement en dehors des zones sensibles. ☑ Mesure E3 : Former et sensibiliser le personnel. ☑ Mesure E4 : Réaliser les travaux en lien avec les réseaux conformément aux CCTG-travaux. ☑ Mesure E5 : Evacuer toutes les installations et matériels de chantier lors de la fin des travaux / Remettre le site en état. ☑ Mesure R3 : Effectuer la délimitation des aires de chantier. ☑ Mesure R4 : Entretenir les engins de chantier selon les normes en vigueur. Réaliser les opérations de maintenance / entretien des véhicules sur des zones dédiées et imperméabilisées ou à l'extérieur du chantier. ☑ Mesure R5 : Stocker les produits dangereux sur rétention et à l'abri des intempéries. ☑ Mesure R6 : Trier les déchets / les stocker sur le site dans une zone dédiée et dans des contenants étanches et adaptés / les évacuer auprès de filières agréées les déchets de chantier non dangereux (ferrailles, plastiques...) et dangereux en faible quantité (chiffons, bidons souillés). ☑ Mesure R7 : Mettre en place du matériel permettant de faire face à une pollution accidentelle (matériaux absorbants, sacs poubelles, gants, kits anti-pollution...). ☑ Mesure R8 : Gestion des eaux de chantier afin de limiter les incidences sur les sols, sous-sols et milieux aquatiques ☑ Mesure R9 : Adaptation du planning des travaux en cas de fortes pluies ☑ Mesure S1 : Conserver les bordereaux de suivi des déchets ☑ Mesure S2 : Mettre en place un suivi environnemental du chantier. Voir mesures pour les Sites et Sols Pollués.	Négligeable	
Sites et Sols Pollués	En raison du passé industriel du site, les travaux peuvent induire un risque de découverte de terres polluées sur le secteur. De l'amiante est présente au niveau de l'hôtel Borel qui doit être démoli.	Fort	☑ Mesure E6 : Réaliser un diagnostic de pollution des sols complémentaires sur les zones le nécessitant. ☑ Mesure E7 : Désamiantage préalable à la démolition de l'hôtel Borel	Positif	
Masses d'eau					
Hydrogéologie et masses d'eau souterraines	Quantitatif	La nappe est présente à environ 36 mNGF, soit environ 10 m de profondeur par rapport au terrain actuel ; et ne sera pas impactée par les travaux.	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
	Qualitatif	Comme pour les sols et les sous-sols, il existe un risque de pollution accidentel des masses d'eau souterraines, soit par le déversement de polluants (huiles,	Faible	Voir mesures pour les sols et les sous-sols et pour les Sites et Sols Pollués.	Négligeable



Thématique		Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
		hydrocarbures, déchets liquides) amenés par les engins de chantier, soit par le retournement de terres polluées.		☑ Mesure E2 à ☑ Mesure E6, ☑ Mesure R3 à ☑ Mesure R9, ☑ Mesure S1 à ☑ Mesure S2.	
Masses d'eau superficielle		Aucune masse d'eau superficielle n'est recensée à proximité du site Canal de Craponne en limite Ouest de la zone d'étude.	Nul	Voir mesures pour les sols et les sous-sols et pour les Sites et Sols Pollués. ☑ Mesure E2 à ☑ Mesure E6, ☑ Mesure R3 à ☑ Mesure R9, ☑ Mesure S1 à ☑ Mesure S2.	Nul
Milieu naturel					
Périmètre d'inventaires		Le projet ne concerne aucun périmètre d'inventaire et de protection du milieu naturel.	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
Inventaires Faune-Flore		Certaines espèces à enjeux sont présentes sur la zone d'étude, qu'ils utilisent en zone d'habitat, de chasse... Les travaux concerneront l'intégralité de la zone du projet.	Négligeable à modéré	☑ Mesure E8 : E1 - Evitement en phase conception projet - Positionnement des éléments projet de manière à éviter la Peupleraie à l'Ouest de la zone d'étude ☑ Mesure R10 : R1 - Calendrier écologique des travaux pour réduction des impacts sur la biodiversité en période de forte sensibilité ☑ Mesure R11 : R2 - Défavorisation écologique de la zone chantier pour protection de la faune terrestre - Suppression amont des habitats d'espèces ☑ Mesure R12 : R3 - Prise en compte des enjeux écologiques lors des abattages des arbres remarquables ☑ Mesure R13 : R8 - Déconstruction des bâtiments avec prise en compte des chiroptères ☑ Mesure R14 : R10 - Dispositif préventif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes ☑ Mesure R15 : R11 - Récolte de graines et réensemencement d'espèces patrimoniales ☑ Mesure A1 : Accompagnement des travaux par un écologue ☑ Mesure A2 : Gestion écologique des aménagements paysagers au sein du lotissement	Faible
Milieu humain					
Population et démographie		Les incidences sur la population en lien avec les nuisances sont étudiées au § Santé publique et nuisance.	/		/
Logement et habitat		La « maison du gardien », au Sud-Ouest du site est actuellement occupée et fait partie de la zone du projet.	Fort	☑ Mesure E9 : Conservation de la « maison du gardien » Suite aux évolutions du Plan Guide, dans la version finale du 25/02/2025, cette habitation est conservée, ce qui évite l'expropriation de ses occupants.	Nul

Thématique	Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
	Dans le Plan Guide de Germe&Jam de 2022, cette maison est destinée à être détruite.			
Population active, emploi et chômage	La phase travaux va permettre l'emploi d'entreprises de BTP sur la zone. Par ailleurs les commerces alentours, alimentaires notamment, seront impactés positivement par la venue d'entreprise sur le site.	Positif	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Positif
Environnement urbain				
Occupation des sols	Durant la phase travaux, l'organisation de l'espace sera modifiée.	Faible	▣ Mesure E10 : Réalisation d'un Plan d'Implantation de Chantier identifiant les différents espaces et zones de circulation	Négligeable
Équipement et zone de loisirs	Pas d'impact sur cette thématique	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
Réseaux utilitaires	En phase travaux, le projet prévoit la pose de nouveaux réseaux d'eaux, d'électricité et de téléphonie. Il aura donc des incidences fortes vis-à-vis de ces réseaux existants sur lesquels les nouveaux réseaux viendront se piquer, mais temporaires	Fort	▣ Mesure R16 : Limitation de la consommation en eau du chantier ▣ Mesure R17 : Informer les différents usagers des réseaux actuels en amont du chantier	Négligeable
Accès et réseaux de transport / trafic routier	Le trafic routier va augmenter de manière ponctuelle aux abords du chantier uniquement en semaine et en journée. L'organisation des accès et de la circulation au niveau de la zone s'en trouvera modifiée.	Fort	▣ Mesure R18 : Mettre en place d'accès temporaires à l'emprise travaux avec un signalétique adaptée ▣ Mesure R19 : Mise en place d'une différenciation entre flux de chantier et flux du public, d'une matérialisation des voies piétonnes ▣ Mesure R20 : Vitesse limitée pour la circulation des véhicules	Modérée
Production de déchets	Le chantier sera à même de générer des déchets de type déblais, des déchets liés à la déconstruction de l'hôtel Borel qui seront réutilisés ou traités dans les filières adaptées. De plus, des déchets classiques de chantier seront générés (ferrailles, plastiques pour les déchets non dangereux et chiffons, contenants souillés) ainsi que des déchets dangereux (amiante, possiblement terres polluées).	Modéré	▣ Mesure E6 ▣ Mesure E7 ▣ Mesure R6 ▣ Mesure S1 et ▣ Mesure S2	Faible
Santé publique et nuisances				
Qualité de l'air	Les travaux, par la circulation et le fonctionnement des engins de chantier et les opérations réalisées seront une de pollution de l'air (gaz d'échappement, poussières...). Le mistral peut accentuer ces nuisances pour les habitations du lotissement du Mas Neuf, en limite Sud de la zone d'étude.	Modéré	▣ Mesure R1 : Cahier des Charges des travaux spécifiant les bonnes pratiques concernant les moteurs des engins. ▣ Mesure R20 : Vitesse limitée pour la circulation des véhicules ▣ Mesure R21 : Précautions pour la limitation des envois de poussières	Modéré

Thématique	Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle	
Environnement sonore	Les travaux, par la circulation et le fonctionnement des engins de chantier seront une source de bruit. Le mistral peut accentuer les nuisances sonores pour les habitations du lotissement du Mas Neuf, en limite Sud de la zone d'étude.	Modéré	▣ Mesure R20 : Vitesse limitée pour la circulation des véhicules ▣ Mesure R22 : Précautions pour la limitation des nuisances sonores	Modéré	
Patrimoine et paysage					
Patrimoine archéologique	Aucune ZPPA ne concerne la zone du projet. Le projet est toutefois soumis à l'archéologie préventive.	Modéré	▣ Mesure E11 : contact du SRA concernant la situation du projet par rapport à l'archéologie.	Négligeable	
Patrimoine culturel	Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un monument historique ou au sein d'un site remarquable.	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul	
Contexte paysager	Des incidences visuelles faibles et temporaires sont à noter à l'échelle locale. En effet des modifications mineures du paysage sont à prévoir par la présence d'engins de chantier, de stocks de matériaux et de matériels... Ces incidences temporaires sont néanmoins à nuancer du fait du caractère urbanisé du secteur.	Modéré à Faible	▣ Mesure R23 : Phasage et organisation du chantier pour limiter les incidences visuelles.	Faible	
Risques Majeurs					
Risques naturels	Risque d'inondation	L'emprise du projet n'est pas concernée par le risque inondation.	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
	Risque de mouvements de terrain	Aucune incidence sur le risque de retrait/gonflement des argiles.	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
	Risque sismique	La phase de chantier n'aura pas d'incidence sur le risque sismique	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
	Risque de feu de forêt	Même s'il subsiste un risque de feu de forêt (source DDTM 13 – aléa feu de forêt subi faible à moyen), la nature urbanisée du secteur et sa trame arborée restreinte limite le risque incendie sur la zone. De ce fait, les incidences sur le risque de feu de forêt liées à la phase de chantier seront limitées	Faible	▣ Mesure R24 : Présence d'équipements de lutte contre l'incendie sur le chantier	Négligeable
	Risque Radon	La phase chantier n'aura pas d'incidence sur le risque radon	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
Risques technologiques	Risque industriel	De nombreuses installations industrielles sont présentes autour de la zone d'étude. Cependant, aucune ne dispose d'un Plan de Prévention des Risques concernant la zone d'étude.	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
	Risque de Transport de Marchandises Dangereuses	Du fait de sa proximité immédiate avec la gare de triage de la commune de Miramas, le chantier est concerné par le risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses par voie ferroviaire. En revanche, les travaux ne sont pas de nature à aggraver ce risque.	Modéré	▣ Mesure R25 : Formation du personnel du chantier au risque et à la conduite à tenir en cas d'accident	Faible

11.2. PHASE AMENAGEE

Tableau 6 : Incidences du projet et mesures associées en phase aménagée

Thématique	Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
Milieu physique				
Climat	Le projet, par sa nature et les aménagements prévus, apparaît peu vulnérable au changement climatique : il est peu soumis aux risques liés au changement climatique (inondation, sécheresse...), n'utilise pas de ressources naturelles et n'est pas soumis à des risques d'accident ou de catastrophes majeurs incontrôlés.	Négligeable	Les mesures permettant d'éviter ou réduire les éventuels effets sont liées à d'autres thématiques.	Négligeable
Topographie	La réalisation du projet modifiera la topographie visuelle du site (immeubles, maisons...).	Modéré	▣ Mesure E12 : Travail d'épannelage sur du projet	Faible
Géologie et nature des sols	Avec la circulation des véhicules, des risques de pollution accidentelle des sols et sous-sols (par déversement) sont possibles.	Faible	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Faible
Sites et Sols Pollués	Des traces relictuelles de pollution pourront subsister suite aux travaux de dépollution. La pollution résiduelle des sols suite aux travaux sera compatible avec un usage d'habitation	Modéré	▣ Mesure E13 : Définition des zones de restriction pour la plantation de végétaux consommables et arbres fruitiers.	Faible
Masses d'eau				
Hydrogéologie et masses d'eau souterraines	En phase aménagée, aucune interaction avec les eaux souterraines n'est prévue. Avec la circulation des véhicules, des risques de pollution accidentelle des sols et sous-sols (par déversement) sont possibles.	Faible	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Faible
Masse d'eau superficielle	Aucune masse d'eau superficielle n'est recensée à proximité du site L'imperméabilisation de la zone du projet engendrera des ruissellements d'eaux pluviales.	Modéré	▣ Mesure E14 : Désimperméabilisation des voies et espaces en pleine terre ▣ Mesure R26 : Réalisation de noues pour la gestion des eaux pluviales	Négligeable
Milieu naturel				
Périmètre d'inventaires	Le projet ne concerne aucun périmètre d'inventaire et de protection du milieu naturel.	Nul	Aucune mesure n'est nécessaire en l'absence d'incidences de la phase aménagée du projet sur les périmètres d'inventaire et de protection du milieu naturel.	Nul

Thématique	Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
Inventaires Faune-Flore	Certaines espèces à enjeux sont présentes sur la zone d'étude, qu'ils utilisent en zone d'habitat, de chasse... La phase aménagée concernera l'intégralité de la zone d'étude et modifiera son utilisation de manière permanente	Négligeable à modéré	☑ Mesure E8 : E1 - Evitement en phase conception projet - Positionnement des éléments projet de manière à éviter la Peupleraie à l'Ouest de la zone d'étude ☑ Mesure R27 : R4 - Création de mares temporaires en faveur des amphibiens pionniers ☑ Mesure R28 : R5 - Création de micro-habitats pour la petite faune terrestre (cas des reptiles) ☑ Mesure R29 : R6 - Restauration d'une franchissabilité pour la faune terrestre à mobilité réduite (création de passage inférieur) ☑ Mesure R30 : R7 - Renforcement et maintien d'une trame noire fonctionnelle ☑ Mesure R31 : R9 - Intégration des problématiques faunistiques en phase conception : adaptation des structures bâties pour la reproduction des oiseaux communs et des chiroptères ☑ Mesure R32 : R12 - Création d'un corridor écologique terrestre au sein du futur quartier ☑ Mesure R33 : R13 - Installation de nichoirs pour l'avifaune cavicole ☑ Mesure A2 : Gestion écologique des aménagements paysagers au sein du lotissement	Faible
Milieu humain				
Population et démographie	Le projet aura une incidence positive sur la démographie de la commune	Positif	Aucune mesure ne sera nécessaire compte tenu de l'incidence positive du projet sur la population et la démographie	Positif
Logement et habitat	Le projet aura une incidence positive sur les possibilités de proposition de logement sur la commune de Miramas	Positif	Aucune mesure ne sera nécessaire compte tenu de l'incidence positive du projet sur le logement et l'habitat	Positif
Population active, emploi et chômage	Avec la création de l'Ecoquartier OASIS, une nouvelle population active pourrait s'installer sur la commune de Miramas, favorisant notamment un accroissement de l'utilisation des équipements sur la commune et l'augmentation de la fréquentation des commerces.	Positif	Aucune mesure ne sera nécessaire compte tenu de l'incidence positive du projet sur la population active	Positif
Environnement urbain				
Occupation des sols	L'écoquartier sera un implanté sur un terrain en partie anthropisé (parking temporaire relai de la gare SNCF), en partie en friche (hôtel Borel abandonné) mais également sur des zones naturelles (zone Ouest). Le projet modifiera de manière permanente l'occupation du sol.	Forte	☑ Mesure E8 : E1 - Evitement en phase conception projet - Positionnement des éléments projet de manière à éviter la Peupleraie à l'Ouest de la zone d'étude ☑ Mesure R34 : Mise en place de zones paysagères et de verdure	Faible

Thématique	Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
Équipement et zone de loisirs	Le projet prévoit la mise en place de voies vertes et de zones piétonnes ainsi que d'aires de jeux et de théâtres de verdure le long de la promenade de l'Autodrome.	Positive	Aucune mesure ne sera nécessaire compte tenu de l'incidence positive du projet sur les équipements et les zones de loisirs de la commune de Miramas	Positive
Réseaux utilitaires	Les réseaux nouvellement mis en place seront réalisés conformément à la réglementation en vigueur. L'optimisation de la gestion des eaux pluviales via les noues d'infiltration aura une incidence très faible sur le milieu naturel.	Faible	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure n'est proposée	Faible
Accès et réseaux de transport / trafic routier	Le fonctionnement circulaire de tous les carrefours étudiés sera toujours satisfaisant aux heures de pointe du matin et du soir en considérant leurs géométries et modes de gestion actuels et la demande de trafic projetée aux horizons 2034 et 2054 avec la ZAC de l'Oasis.	Négligeable	▣ Mesure E15 : Chemin de l'Autodrome (voie E) aménagé et non structurant, limitant le trafic dans la ZAC et ses voies internes ▣ Mesure A3 : Possibilité de mise en place de sens unique ou de fermeture à l'Ouest du chemin de l'Autodrome	Négligeable
Gestion des déchets	Les seuls déchets produits au niveau du projet seront ceux des habitants du quartier. Des zones d'apport volontaires (notamment pour les déchets compostables) et des poubelles de tri sélectif seront mis en place. Le ramassage sera organisé par la commune.	Faible	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure n'est proposée	Faible
Santé publique et nuisances				
Qualité de l'air	La mise en service du projet va augmenter le trafic routier dans le domaine d'étude de 12,8% ; l'augmentation des émissions des polluants liés au trafic routier (GES) suivra cette tendance ; celle liée à la création des voiries (nickel, arsenic) sera plus importante. La dispersion des polluants d'intérêt (NOx, PM10, PM2,5) reste en dessous des seuils réglementaires suite à la mise en place du projet. Le projet a peu, voire pas d'influence sur les concentrations de ces polluants ; L'IPP augmente au niveau du projet en raison de la création d'habitations ; les variations de l'IPP sur le reste de la bande d'étude sont très faibles. Aucun habitant de la zone d'étude n'est exposé à des concentrations en NOx supérieures à la valeur limite réglementaire ; Les éventuels risques sanitaires relevés dans l'EQRS ne dépendent pas du projet mais de la situation actuelle de l'environnement.	Faible	▣ Mesure R35 : Conception de la voie E (chemin de l'Autodrome) de manière à diminuer les vitesses de circulation ▣ Mesure R36 : Limitation de la vitesse à 30 km/h dans la ZAC	Faible
Environnement sonore	L'incidence du projet sur le voisinage est faible, mais la création et la modification d'infrastructures va augmenter les nuisances sur les bâtiments existants aux environs proches. Le projet subira des nuisances sonores liées à son environnement (présence de la voie ferrée).	Faible à modérée	▣ Mesure R35 : Conception de la voie E (chemin de l'Autodrome) de manière à diminuer les vitesses de circulation ▣ Mesure R36 : Limitation de la vitesse à 30 km/h dans la ZAC ▣ Mesure E16 : Vérification de l'isolement existant des bâtiments potentiellement concernés et renforcement de l'isolation acoustique si besoin	Négligeable

Thématique		Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
				☑ Mesure E17 : Mise en place d'isolement acoustique des façades des futures habitations	
Confort au vent		Sur l'ensemble de la zone, l'impact du vent sur le confort des usagers est faible ; il est cependant fort sur certaines zones localisées (place au Sud du P1, chemin de l'Autodrome).	Faible à fort	☑ Mesure E18 : Suppression d'un bâtiment sur l'ilot 4	Faible
Patrimoine et paysage					
Patrimoine archéologique		Aucune incidence sur le patrimoine archéologique n'est à prévoir	Nul	Aucune mesure n'est nécessaire en l'absence d'incidences de la phase aménagée du projet sur le patrimoine archéologique	Nul
Patrimoine culturel		Le projet n'est pas situé dans un périmètre de protection d'un monument historique ou au sein d'un site remarquable. Aucune incidence sur le patrimoine culturel n'est à prévoir en phase aménagée	Nul	Aucune mesure n'est nécessaire en l'absence d'incidences de la phase aménagée du projet sur le patrimoine culturel local	Nul
Contexte paysager		La conception du projet est destinée à l'établissement d'une relation harmonieuse avec son environnement proche. Sa nature d'écoquartier bénéficie d'un parti pris architectural en adéquation avec le paysage du secteur d'étude. Au regard de la situation paysagère actuelle du site, le projet aura une incidence positive sur le contexte paysager local.	Positive	☑ Mesure E12 : Travail d'épannelage sur du projet ☑ Mesure R37 : Conserver ou transplanter des arbres existants dans la mesure du possible ☑ Mesure R38 : Planter des haies brise-vent de protection contre le mistral ☑ Mesure R39 : Mettre en place des clôtures perméables, surélevées et arbustives pour le passage de la faune ☑ Mesure R40 : Aménager des espaces refuge pour la faune dans les espaces publics ☑ Mesure R30 : R7 - Renforcement et maintien d'une trame noire fonctionnelle ☑ Mesure A4 : Favoriser la plantation d'espèces indigènes locales ☑ Mesure A5 : Utiliser des substrats de qualité et en quantité suffisante pour les plantations ☑ Mesure A6 : Proposer une gestion et entretien des espaces verts respectueux de l'environnement et de la biodiversité ☑ Mesure A7 : Privilégier l'utilisation des revêtements perméables et des revêtements clairs ☑ Mesure A8 : Proposer des mobiliers urbains sobres, qualitatifs et durables	Positive
Risques Majeurs					
Risques naturels	Risque d'inondation	Le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte en phase aménagée sur les risques naturels	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul

Thématique		Incidence	Niveau d'incidence	Mesures proposées	Niveau d'incidence résiduelle
	Risque de mouvements de terrain				
	Risque sismique				
	Risque de feu de forêt				
	Risque Radon				
Risques technologiques	Risque industriel	Le projet n'aura aucune interaction avec les installations industrielles situées aux alentours.	Nul	En l'absence d'incidence significative, aucune mesure ne sera mise en place	Nul
	Risque de Transport de Marchandises Dangereuses	Du fait de sa proximité immédiate avec la gare de triage de la commune de Miramas, l'écoquartier est susceptible d'être concerné par les risques industriels inhérents aux Transports de Marchandises Dangereuses par voie ferroviaire.	Modérée à Forte	☑ Mesure R41 : Information des futurs habitants aux risques communaux.	Faible

11.3. PRISE EN COMPTE DES EFFETS CUMULES POTENTIELS

Les effets identifiés par ce projet peuvent se cumuler avec d'autres projets connus : 2 projets ayant fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA ont été identifiés dans un rayon de 5 km autour du projet au cours de la période 2022-2025 :

- Centrale photovoltaïque au sol « Parc de Monteau » à Istres, à 900 m au Sud-Est du projet. Enjeux principaux du projet : biodiversité, continuités écologiques et paysage
- Projet ferroviaire et logistique d'extension de la zone d'activités de CleSud, à Miramas, à 2,7 km au Nord-Ouest du projet. Enjeux principaux du projet : eaux souterraines, trafic, paysage.

Ces projets n'ont pas d'effets communs avec les incidences du projet de la ZAC EcoQuartier OASIS à l'exception de la biodiversité. Cette thématique a été prise en compte dès la conception du projet OASIS et les incidences résiduelles sont faibles.

Ainsi, compte tenu de la nature du projet, des choix de conception retenus et des mesures mise en œuvre, aucun effet cumulé n'est attendu avec ces 2 projets.

11.4. ESTIMATION DES DEPENSES CORRESPONDANT A LA MISE EN ŒUVRE DES MESURES

Le coût des mesures est intégré au coût projet par le Maître d'Ouvrage. Il est difficile d'isoler le coût de chaque mesure, car un principe de pluri-fonctionnalité peut exister (par exemple les mesures mise en œuvre pour préserver la biodiversité joue également un rôle de réduction des impacts paysager). Il est cependant possible de fournir des ordres de grandeurs pour la biodiversité à ce stade, et les chiffrages pour les autres thématiques seront mis à jour en phase de réalisation de la ZAC.

Le tableau ci-dessous récapitule par grandes thématiques le coût estimé des mesures prévues.

Tableau 7 : Résumé du coût des mesures environnementales par thématique concernée

Thématique concernée	Chiffrage (€ HT) estimé
Sols, sous-sols et eaux souterraines	A venir
Sites et Sols Pollués	A venir
Milieu naturel terrestre	105 000
Coordination environnementale de chantier	A venir

12. COMMENT LE PROJET S'ARTICULE AVEC LES PLANS ET DOCUMENTS DE GESTION APPLICABLES ?

La compatibilité du projet avec les plans et documents de gestion applicables **en matière d'urbanisme** suivants a été analysée :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) Ouest Etang de Berre, approuvé en octobre 2015 ;
- Le **Plan Local d'Urbanisme** de Miramas, dont la dernière version a été approuvée le 20 octobre 2022 ;

Remarque : *Le PLU devant être modifié pour être rendu compatible avec le projet (réalisation d'une OAP), la compatibilité sera examinée en phase de réalisation de la ZAC.*

La compatibilité du projet avec les documents de gestion de la **ressource en eau** suivants a également été étudiée :

- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027, en vigueur depuis mars 2022 ;
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) Crau, en cours d'élaboration depuis le 1^{er}/04/2025 ; la compatibilité a été examinée par rapport aux objectifs et enjeux principaux définis.

Compte-tenu de l'ensemble des mesures prévues, décrites dans le chapitre précédent. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** Le projet est compatible avec l'ensemble des plans et documents de gestion applicables au projet.