



SENS URBAIN

Parc d'activités de Molières Nord – MIRAMAS (13)

Dossier de demande d'autorisation environnementale

PIECE 2

Réf : SE1600024

AGR / CH / ISZ

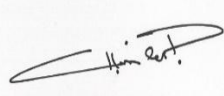


SENS URBAIN

Parc d'activités de Molières Nord – MIRAMAS (13)

Dossier de demande d'autorisation environnementale

Ce rapport a été rédigé avec la collaboration de :

Objet de l'indice	Date	Indice	Rédaction Nom / signature	Vérification Nom / signature	Validation Nom / signature
Rapport	24/03/2026	01	A-G. REA 	C. HUMBERT 	I. ZETTI 

Numéro de projet / de rapport :	Réf : SE1600024
Num. du site d'intervention (GMP) :	A53774
Domaine technique :	DR01

GINGER BURGEAP Agence Sud-Est • Agroparc - 940, route de l'aérodrome - BP 51 260 – 84911 Avignon Cedex 9
Tél : 04.90.88.31.92 • burgeap.avignon@groupeginger.com

SOMMAIRE

Organisation générale du document :	4
PIÈCE II : LOCALISATION DU PROJET	5
1. Localisation géographique	6
2. Localisation cadastrale	9
3. Justification de la maîtrise foncière	11

TABLEAUX

Tableau 1 : Coordonnées géographiques du site (degrés sexagésimaux)	6
Tableau 2 : Tableau parcellaire	9

FIGURES

Figure 1 : Plan de situation	6
Figure 2 : Environnement du site d'étude	7
Figure 3 : Parcelles cadastrales du projet	10

ANNEXES

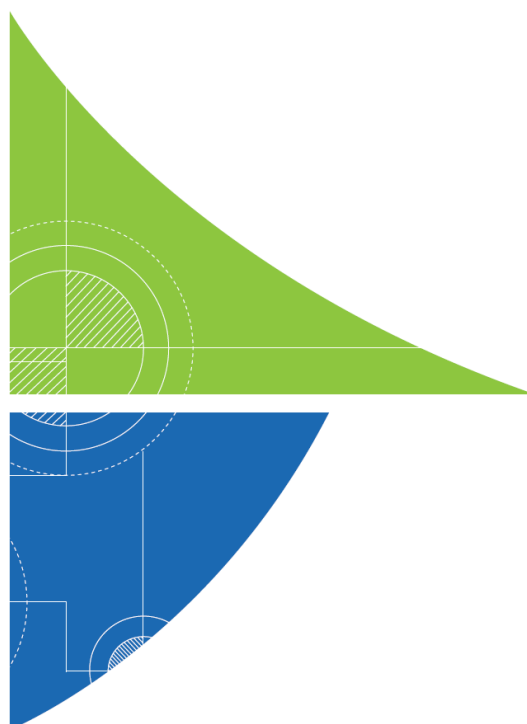
Annexe 1. Justificatif foncier

Organisation générale du document :

PIÈCES	CONTENU GÉNÉRAL
PIÈCE I : Identification du pétitionnaire	La pièce I identifie le maître d'ouvrage qui sollicite la demande.
PIÈCE II : Localisation du projet	La pièce II précise la localisation géographique et cadastrale du projet et justifie la maîtrise foncière.
PIÈCE III : Présentation du projet	La pièce III présente l'ensemble des éléments de projet permettant d'en comprendre l'historique, les acteurs, le contenu, les détails techniques, les insertions, le chantier, le fonctionnement d'exploitation. La justification du projet y est également présentée.
PIÈCE IV : Analyse réglementaire	La pièce IV fait l'état des lieux des réglementations auxquelles le projet est soumis.
PIÈCE V : Étude d'Impact	La pièce V présente les aires d'étude retenues pour l'évaluation environnementale, l'état initial de l'environnement et sa synthèse, les incidences du projet sur l'environnement, les mesures « Éviter, Réduire, Compenser » adoptées, les coûts et modalités de suivi des mesures. Un tableau de synthèse résume l'ensemble des impacts et mesures. Sont également présentés : les incidences notables de la vulnérabilité du projet face au changement climatique et aux risques majeurs, les impacts cumulés avec d'autres projets connexes, les méthodes utilisées pour la réalisation de l'étude et les auteurs.
PIÈCE : VI : Note de présentation non technique	La pièce VI présente et reprend l'ensemble du dossier afin qu'il soit compréhensible de tous.
PIÈCE VII : Annexes	La pièce VII joint à l'étude l'ensemble des documents utilisés.

Le présent fascicule présente la pièce 2, localisation du projet.

PIÈCE II : LOCALISATION DU PROJET



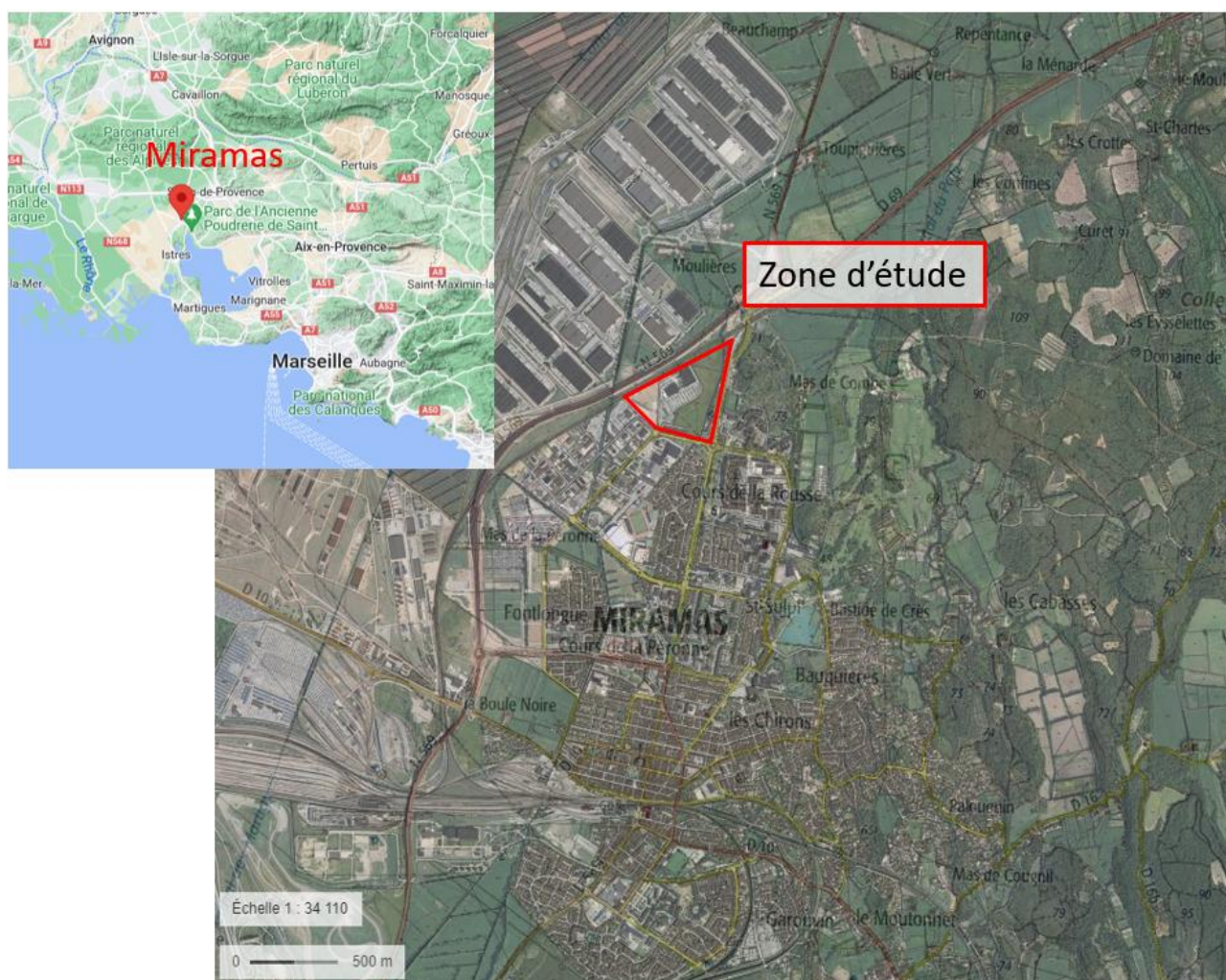
1. Localisation géographique

Le site d'étude des « Molières Nord » est situé sur la commune de Miramas, dans le département des Bouches-du-Rhône (13). Ce site de 18,5 ha, situé au nord de la commune, est inclus dans le périmètre de la ZAC des Molières, créée par arrêté préfectoral le 9 mars 1972.

Tableau 1 : Coordonnées géographiques du site (degrés sexagésimaux)

	Longitude	Latitude
Centre du site d'étude	5°0'14,95"E	43°36'1,22"N

Figure 1 : Plan de situation



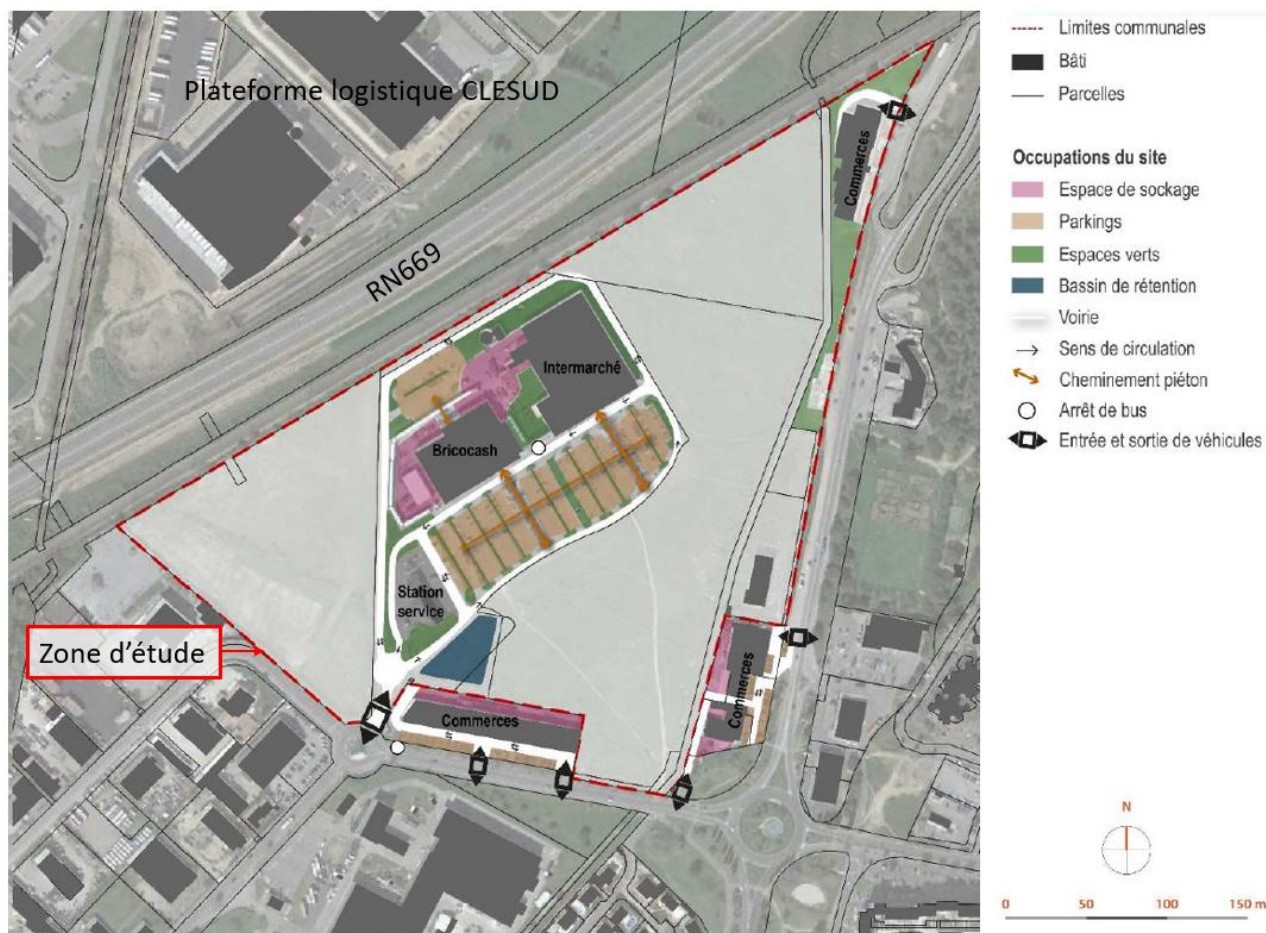
Source : GINGER BURGEAP (fond de plan : <https://geoservices.ign.fr/>)

Au milieu du site d'étude se trouvent un supermarché (Bricocash et Intermarché) avec leur parking et une station-service de carburants. Deux bâtiments accueillant des activités économiques et des commerces se trouvent en bordure de site, au niveau des voies de desserte. Le reste du site est composé d'espaces en friche (environ 10,5 ha).

Le site bénéficie de la proximité d'un axe structurant régional (la RN 569) permettant un lien routier rapide vers les zones économiques de l'étang de Berre, d'Aix-en-Provence et d'Avignon.

Il se trouve dans un environnement économique dynamique à l'échelle métropolitaine et régionale avec la plateforme de logistique européenne Clésud et le village des Marques à proximité.

Figure 2 : Environnement du site d'étude



Source : Diagnostic urbain SCE AteliersUP+, 2020

La commune de Miramas et la Métropole Aix Marseille Provence ont identifié les potentialités du site qui permettent d'envisager une extension au nord de la zone d'activité des Molières sous forme de « Parc d'activités ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Miramas définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour ce site. L'enjeu de cette OAP repose sur l'amélioration de la desserte et des liaisons du site afin de donner une lisibilité et d'en améliorer son fonctionnement. Le SCoT Ouest étang de Berre qualifie le site de pôle logistique et de secteur à vocation économique.

En termes de programmation, la Métropole AMP, la commune de Miramas et SENS URBAIN entendent développer une opération permettant d'accueillir des TPE/PME sous forme de « village artisanal ». Pour accompagner les futurs artisans et PME/TPE qui seront présent sur le site. Un programme tertiaire permettant d'accueillir des services aux entreprises notamment, ainsi qu'un pôle de loisirs familiaux accompagné de restauration sont envisagés.

En termes de projet urbain, la Métropole AMP et la commune de Miramas ont missionné SENS URBAIN pour conduire un aménagement durable, participant à l'enjeu de « ville verte » avec notamment :

- La prise en compte des mobilités douces,
- La gestion de l'eau (globale et innovante),
- La limitation de l'imperméabilisation des sols,
- La végétalisation,
- La durabilité notamment en termes de gestion et d'entretien.

Conjuguer le développement économique et les exigences environnementales permettront de limiter l'empreinte carbone du projet et d'inscrire les choix d'aménagement dans la recherche de solutions répondant aux enjeux liés à l'urgence climatique. Il s'agira de proposer un cahier des charges de prescriptions architecturales, paysagères, environnementales et urbaines intégrant un volet « bioclimatisme » afin d'assurer une qualité et une cohérence architecturale et urbaine au futur « Parc d'activité ».

La finalité est de proposer un projet et un modèle économique permettant de répondre notamment aux besoins exprimés par les entrepreneurs locaux tout en étant innovant et exigeant sur le volet environnemental du projet.

2. Localisation cadastrale

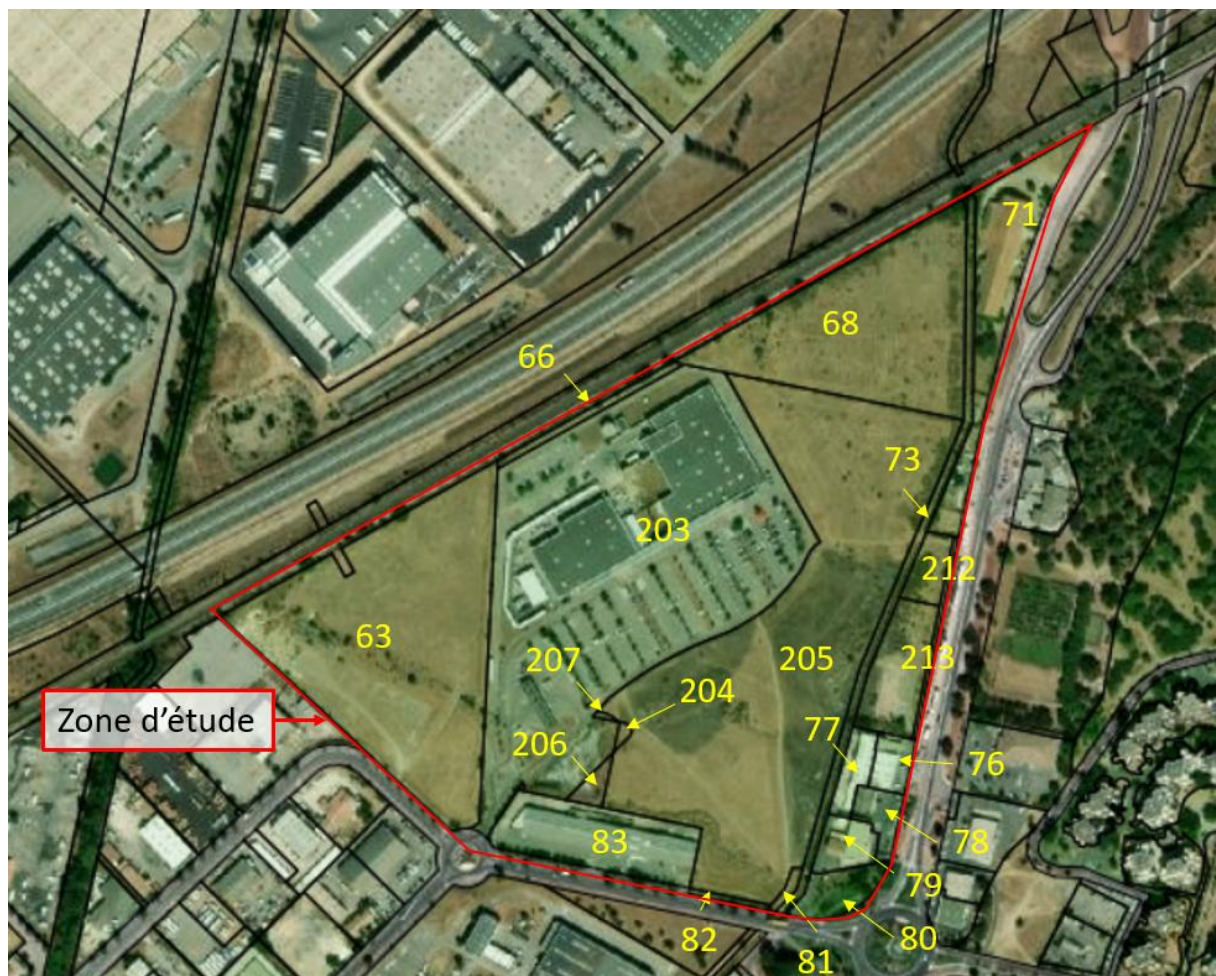
Pour aménager ce site une convention d'intervention foncière en phase « impulsion/réalisation » a été conclue entre SENS URBAIN, la commune de Miramas et l'EPF PACA. L'EPF PACA est en charge de la maîtrise foncière des parcelles constituant l'assiette du projet de développement économique du site des « Molières ». Une partie du foncier est d'ores et déjà acquise par Sens Urbain auprès de l'EPF PACA.

Tableau 2 : Tableau parcellaire

Commune	Code postal	N° de section	N° de parcelle	Superficie totale de la parcelle (m²)	Surface du projet (m²)
Miramas	13140	AH	66	949	949
Miramas	13140	AH	68	19 080	19 080
Miramas	13140	AH	71	8 225	750
Miramas	13140	AH	75	503	503
Miramas	13140	AH	81	283	283
Miramas	13140	AH	82	265	265
Miramas	13140	AH	203	51 919	2 480
Miramas	13140	AH	204	151	151
Miramas	13140	AH	205	47 706	47 706
Miramas	13140	AH	207	61	61
Miramas	13140	AH	212	4 173	4 173
Miramas	13140	AH	213	1 422	1 422
Miramas	13140	AH	270	25 483	25 483

Le site d'étude a une superficie de 18,5 ha. Cependant, la surface d'intervention ne concerne pas le supermarché, son parking, la station-service, et les commerces privés. Elle représente au final une superficie d'environ **10,3 ha**.

Figure 3 : Parcelles cadastrales du projet



Source : Diagnostic urbain SCE AteliersUP+, 2020

En 2020 et 2021, la Métropole Aix Marseille Provence (MAMP) a fait réaliser les premières études techniques : diagnostic urbain et paysager, esquisse d'aménagement, pré-diagnostic environnemental. À partir de l'été 2022, la concession d'aménagement a été donnée à SENS URBAIN qui a réalisé les études techniques permettant l'aménagement du site, objet de ce présent dossier.

3. Justification de la maîtrise foncière

La société SENS URBAIN est propriétaire des terrains.

La pièce justificative de la propriété est fournie en **Annexe n°1**.

ANNEXES



Annexe 1. Justificatif foncier

Cette annexe contient 3 pages.



NOTAIRES ASSOCIÉS

RAPHAËL GENET-SPITZER
GUILLAUME REY
CYRILLE BLANC
FRÉDÉRIQUE STREIT
NICOLAS GRILLO

NOTAIRES

EDWIGE EMERY
VERONIQUE BUFFA-PLANTE
AUORE MESSERI

SUCCESEURS DE MAÎTRES

PHILIPPE REY
JEAN PERRUCHOT-TRIBOULET
PAUL ET CHARLES DEYDIER

Dossier suivi par
Claudia FRANCIOSA
04 91 14 01 84
claudia.franciosa.13006@notaires.fr
VENTE EPF PACA/SPL SENS URBAIN (MIRAMAS)
1030801 /FS /CFR /

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédérique STREIT Notaire Associé membre de la Société par Actions Simplifiée de notaires, dénommée « **NOTAIRES LES DOCKS** », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de **MARSEILLE (Bouches-du-Rhône)**, 10, place de la Joliette, Les Docks – Atrium 10.2, le 20 décembre 2023 il a été constaté la **VENTE**,

Par :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, Etablissement Public Local à caractère industriel et commercial, dont le siège est à **MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT (13001)**, 62/64 La Canebière Immeuble Le Noailles, créé aux termes d'un décret du Ministère de l'Equipeement, des Transports et du Logement numéro 201-1234 du 20 décembre 2001, modifié suivant décret n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 et suivant décret n° 2016-1386 du 12 octobre 2016, identifiée au SIREN sous le numéro 441649225 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **MARSEILLE**.

Au profit de :

La Société Publique Locale **SENS URBAIN**, société anonyme au capital de 850.000,00 €, dont le siège est à **FOS-SUR-MER (13270)**, Bât. 10 D Route Nationale 569 Domaine de la Mériquette, identifiée au SIREN sous le numéro 817 665 888 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **SALON-DE-PROVENCE**.

Quotités acquises :

La société dénommée **SENS URBAIN** acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

Identification des biens

Désignation

A **MIRAMAS (BOUCHES-DU-RHÔNE)** 13140 ZAC des Molières.
Diverses parcelles de terrain nu.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	66	MOULIERES	00 ha 09 a 49 ca
AH	68	MOULIERES	01 ha 90 a 80 ca
AH	204	BD DE FRANCE	00 ha 01 a 51 ca
AH	205	MOULIERES	04 ha 77 a 06 ca
AH	212	9056 AV DES SALADELLES	00 ha 41 a 73 ca
AH	213	9056 AV DES SALADELLES	00 ha 14 a 22 ca

T 04 91 14 01 80
F 04 91 55 67 39

Service copie d'acte :
copie.13006@notaires.fr



Etude équipée de la visioconférence

AH	270	MOULIERES	02 ha 54 a 83 ca
----	-----	-----------	------------------

Total surface : 09 ha 89 a 64 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **PARTIES** déclarant que ce **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A MARSEILLE (Bouches-du-Rhône)
LE 20 décembre 2023**

Maître Frédérique STREIT

Fait à MARSEILLE
Le 08 janvier 2024



Miramas le 18 juillet 2025



Hôtel de Ville - Place Jean-Jaurès
13148 MIRAMAS CEDEX
www.miramas.org

SPL SENS URBAIN
Domaine de la Mériquette
Bâtiment 10
N 569
13270 FOS-SUR-MER

Service de l'urbanisme

Objet : autorisation d'occupation
Des parcelles AH n°81/82/268/269
Zac des Molières
N/Réf : FV/OJ/SP/SB/SN

Dossier suivi par : Sandrine NAVA
Téléphone : 04 90 58 79 28

Madame, Monsieur,

La ville de Miramas a le projet d'aménager la zone dite « Molières Nord ». Cette zone est une ZAC, dont l'aménagement a été concédé par la Métropole Aix-Marseille-Provence à la SPL Sens Urbain dont le siège social est à Fos-sur-Mer.

La commune de Miramas est propriétaire des parcelles cadastrées section AH numéros 81/82/268 et 269, sises ZAC des Molières. Dans le cadre des aménagements prévus, la commune de MIRAMAS autorise la SPL Sens Urbain à occuper et/ou effectuer les relevés nécessaires sur les parcelles cadastrées section AH numéros 81/82/268/269.

Cette autorisation est donnée le temps nécessaire à la SPL Sens Urbain, afin de mener à bien et à termes la mission qui lui est confiée dans le cadre de l'aménagement de la zone. La SPL Sens Urbain est par ailleurs autorisée à déposer toute demande d'autorisation au titre du Code de l'Environnement et dont le périmètre d'investigation inclurait ces parcelles.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de toute ma considération.



L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme
Olivier JULIEN