



SENS URBAIN

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

Dossier de demande d'autorisation environnementale

PIECE 3

Réf : SE1600024

AGR / CH / ISZ

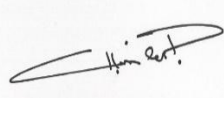
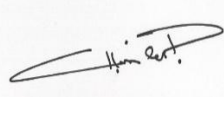


SENS URBAIN

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	29/07/2025	01	A-G. REA 	C. HUMBERT 	I. ZETTI 
Rapport	24/03/2026	02	A-G. REA 	C. HUMBERT 	I. ZETTI 

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

SOMMAIRE

Organisation générale du document :	6
PIÈCE III : PRÉSENTATION DU PROJET	7
1. Contexte du projet	8
1.1 Présentation du porteur du projet et des acteurs principaux	8
1.1.1 SENS URBAIN (Maitre d'Ouvrage)	8
1.1.2 TPF Ingénierie (Maitrise d'œuvre)	8
1.1.3 Marine Saura (architecte)	8
1.2 Historique et objectifs du projet	8
2. Étapes de concertation et de cadrage préalable	9
3. Description du projet retenu	10
3.1 Caractéristiques du projet	10
3.1.1 Programme	10
3.1.2 Accès et stationnements	13
3.1.3 Documents d'urbanisme	19
3.1.4 Parti architectural	20
3.1.5 Parti paysager	22
3.1.6 Optimisation de la densité des constructions	23
3.1.7 Approche environnementale et énergétique	24
3.1.8 Gestion des eaux pluviales	24
3.1.9 Gestion des déchets	30
3.1.10 Réseaux	30
3.2 Caractéristique de la phase chantier	36
3.2.1 Travaux	36
4. Scénarios d'aménagement envisagés	40
4.1 Analyse des atouts et enjeux	40
4.2 Synthèse des atouts et enjeux	46
4.3 Les esquisses du projet	48
4.3.1 Scénario n°1 : cadrage végétal	49
4.3.2 Scénario n°2 : travées paysagères	50
4.4 Analyse des scénarios d'aménagement au regard des enjeux environnementaux	51
4.4.1 Climat et GES	51
4.4.2 Géologie	51
4.4.3 Air	51
4.4.4 Bruit	51
4.4.5 Technologie	51
4.4.6 Pollution	52
4.4.7 Eau et hydraulique	52
4.4.8 Écologie	52
4.4.9 Densification	53
4.4.10 Prise en compte des apports de la concertation	53

FIGURES

Figure 1 : Plan masse	10
Figure 2 : Exemple de fiche de lot – Secteur A	11
Figure 3 : Plan masse du Secteur B1	12
Figure 4 : Exemple de fiche de lot – Secteur B2	13
Figure 5 : Profil type A – Voie principale	15
Figure 6 : Profil type B – Voie principale	15
Figure 7 : Profil type C – Voie principale	16
Figure 8 : Profil type D – Voie principale	16
Figure 9 : Profil type E – Voie principale	17
Figure 10 : Profil type F – Voie principale	17
Figure 11 : Accès secteur commercial existant	18
Figure 12 : Zonage réglementaire	19
Figure 13 : Extrait OAP du secteur des Molières	20
Figure 14 : Perspective depuis l'est du site d'étude	21
Figure 15 : Palette végétale – Arbres d'alignement méditerranéennes	22
Figure 16 : Palette végétale – Noue paysagère	23
Figure 17 : Palette végétale – Plantes vivaces	23
Figure 18 : Bassins versants identifiés	25
Figure 19 : Délimitations des sous-bassins à gérer dans le BV3	26
Figure 20 : Caractéristiques des ouvrages à projeter	27
Figure 21 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°1	28
Figure 22 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°2	28
Figure 23 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°3	29
Figure 24 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°4	29
Figure 25 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°5	30
Figure 26 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°6	30
Figure 27 : Réseaux secs projetés	32
Figure 28 : Réseaux humides projetés	34
Figure 29 : Phase 1 - Création de l'accès nord et accès à la parcelle B2	36
Figure 30 : Phase 2 - Création de la nouvelle voie de sortie	37
Figure 31 : Phase 3 - Création du giratoire	37
Figure 32 : Phase 4 - Voirie centrale	38
Figure 33 : Phase 5 - Finalisation et ouverture du site	38
Figure 34 : Les accès au site	40
Figure 35 : Les accès en mode doux	41
Figure 36 : Les circulations d'eau autour du site	42
Figure 37 : Délimitation des sous-bassins versants du site en l'état initial	43
Figure 38 : Enjeux écologiques	44
Figure 39 : Enjeux paysagers	45
Figure 40 : Synthèse des enjeux	47
Figure 41 : Les éléments structurants des esquisses d'aménagement	48
Figure 42 : Scénario d'aménagement n°1	49
Figure 43 : Scénario d'aménagement n°2	50

ANNEXES

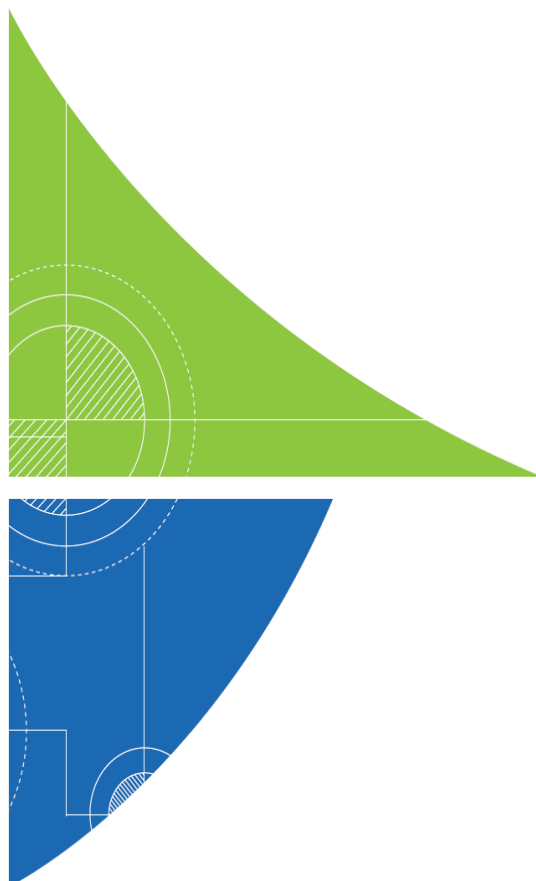
Annexe 1. Bilan de la concertation publique

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 Description du projet.

PIÈCE III : PRÉSENTATION DU PROJET



1. Contexte du projet

1.1 Présentation du porteur du projet et des acteurs principaux

1.1.1 SENS URBAIN (Maitre d'Ouvrage)

La Société Publique Locale (SPL) SENS URBAIN est une société publique locale détenue par la Métropole Aix-Marseille-Provence, et les communes de Miramas, Fos-sur-Mer, Berre-l'Étang et Saint-Chamas. Elle a été créée le 14 décembre 2015, afin de pouvoir bénéficier d'un outil proche de l'attente et de l'exigence des collectivités actionnaires, leur apportant les compétences nécessaires au développement de leurs territoires. La SPL SENS URBAIN agit en qualité de concessionnaire de la Métropole Aix Marseille Provence pour l'aménagement du Parc d'Activité des Molières Nord à Miramas en vertu du contrat de concession en date du 12 juillet 2022.

1.1.2 TPF Ingénierie (Maitrise d'œuvre)

Le groupe d'ingénierie TPF Ingénierie propose une mission globale et créative de l'ingénierie reliant le management de projet, la conduite des études, le suivi de travaux, la maîtrise des solutions réglementaires et l'innovation sous toutes ses formes. Avec eux, les maîtres d'ouvrage, architectes, urbanistes, ingénieurs, entreprises croisent leurs expériences et savoir-faire pour concevoir des projets durables et intégrés. Pour répondre aux nouveaux enjeux liés aux transitions énergétique, numérique et écologique, le groupe conçoit des ouvrages avec une approche pluridisciplinaire et innovante.

1.1.3 Marine Saura (architecte)

Architecte D.E indépendante depuis 2022, Marine SAURA est spécialisée dans la conception et la maîtrise d'œuvre d'espaces extérieurs. Elle intervient principalement sur des projets publics : aménagements de places, parcs, cours d'école, abords de bâtiments et espaces piétons. Elle réalise également des schémas directeurs et des études urbaines, pour accompagner les collectivités dans la définition de leurs stratégies d'aménagement à plus grande échelle. Marine SAURA intervient à différentes échelles, du dessin à la réalisation, avec une attention particulière portée aux usages, aux ambiances et à l'intégration paysagère.

1.2 Historique et objectifs du projet

Le secteur des Molières Nord est un parc d'activités situé au nord de la commune de Miramas destiné au développement économique du territoire. Il s'intègre, dans sa majeure partie, à la **ZAC des Molières** créée par arrêté préfectoral le 9 mars 1972.

Le secteur au nord de la zone des Molières qui représente près de 1/5^{ème} de la surface de la ZAC dédiée aux activités, est resté jusqu'à ce jour inoccupé. La Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a conduit des études préalables d'aménagement sur ce tènement afin d'en définir les conditions pour poursuivre le développement urbain de la ZAC, à savoir l'implantation d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Ces études ont notamment permis de définir les modalités d'insertion urbaine pour tenir compte des dispositions réglementaires en vigueur et particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant au PLU, ainsi que les réalisations existantes ou programmées, à savoir les activités commerciales installées, la requalification de l'Avenue du 8 mai 1945 et l'itinéraire programmé d'un Bus à Haut Niveau de Service.

Il ressort de ces études un plan et un programme d'aménagements secondaires dont l'exécution permettra la réalisation de cette dernière tranche de la ZAC, au profit de développement économique et de l'emploi, objectif doublement poursuivi par la commune de Miramas et la MAMP.

La Métropole ayant identifié des opportunités foncières contiguës au secteur nord de la ZAC, le périmètre de projet sur lequel ont été réalisées les études préalables comprend du foncier hors ZAC ce qui permet de créer une vitrine dynamique sur l'Avenue du 8 mai 1945, entrée de ville nord de Miramas.

2. Étapes de concertation et de cadrage préalable

En phase de conception du projet et de réalisation des études environnementales, plusieurs réunions ont eu lieu entre les différents acteurs du projet (Maître d'Ouvrage, bureaux d'études, administrations, ...). Une **réunion de cadrage préalable avec la DDTM13** s'est tenue en juin 2025. Il a été précisé que la surface totale des aménagements est inférieure à 20 ha (environ 18,5 ha) et n'intercepte pas de bassins versants extérieurs (périmètre délimité par de grands ouvrages d'infrastructure ne laissant pas place à la porosité hydraulique du projet avec son environnement, aucun cours d'eau n'est recensé sur l'emprise projet ni à proximité. Aucune zone humide n'a été détectée lors des investigations. La DDTM13 indique que le projet relève donc du régime déclaratif et doit être instruit séparément de l'autorisation environnementale. De plus, le projet ne fait l'objet ni d'une autorisation d'urbanisme (PA/PC modification de ZAC), ni d'une procédure (PLU ou autre). Les services indiquent que l'Autorisation Environnementale doit être portée par une procédure de cette nature pour être déposée et instruite. Le Maître d'ouvrage fait le choix d'une Autorisation Environnementale traitée sous le régime des autorisations supplétives réservées aux projets nécessitant une évaluation environnementale prévue par le 5ème alinéa de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement. Une déclaration de projet sera prononcée à l'issue de l'enquête publique.

De par son terrain d'assiette de plus de 10,3 ha, l'opération est soumise à évaluation environnementale systématique (voir pièces IV et V).

Le Code de l'Environnement prévoit dans son article L 121-15-1 que les projets assujettis à une évaluation environnementale font l'objet **d'une concertation préalable du public**. Conformément à cet article, une concertation publique a donc été menée auprès de la population **du 10 mars au 10 avril 2023** après publications d'avis réglementaires.

Dans le cadre de cette concertation, une réunion publique a été organisée le 14 mars 2023 en mairie de Miramas. Elle a réuni 80 participants.

Elle a permis d'exposer le contexte de mise en œuvre de l'opération, le projet et son état d'avancement. Les objectifs de l'opération ont été explicités sur les plans économique et environnemental : aménager un foncier dédié à l'économie productive et à l'accueil de petites et moyennes entreprises pour répondre notamment à une importante demande locale d'entreprises souhaitant développer leur activité mais ne trouvant pas de foncier disponible, tout en portant des ambitions environnementales tournées vers la lutte contre le changement climatique et la préservation et le développement de la biodiversité.. La réunion s'est conclue par un échange avec la salle.

Le bilan complet de la concertation est annexé au présent rapport.

Les principales remarques et attentes du public ont porté sur :

- La prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet et plus particulièrement l'artificialisation des sols, la perte de biodiversité, et les effets du projet sur le changement climatique ;
- La mobilité au regard des usages existants et futurs du site et de ses environs ;
- L'adéquation de l'opération et de sa programmation à la demande économique locale et aux besoins des futurs acquéreurs de lots et de locaux ;
- L'information sur les servitudes liées aux réseaux électriques.

A l'issue de la concertation, il est constaté une adhésion au projet parmi les participants. Le bilan de la concertation a été approuvé lors de la séance du conseil municipal de Miramas du 29 juin 2023.

3. Description du projet retenu

3.1 Caractéristiques du projet

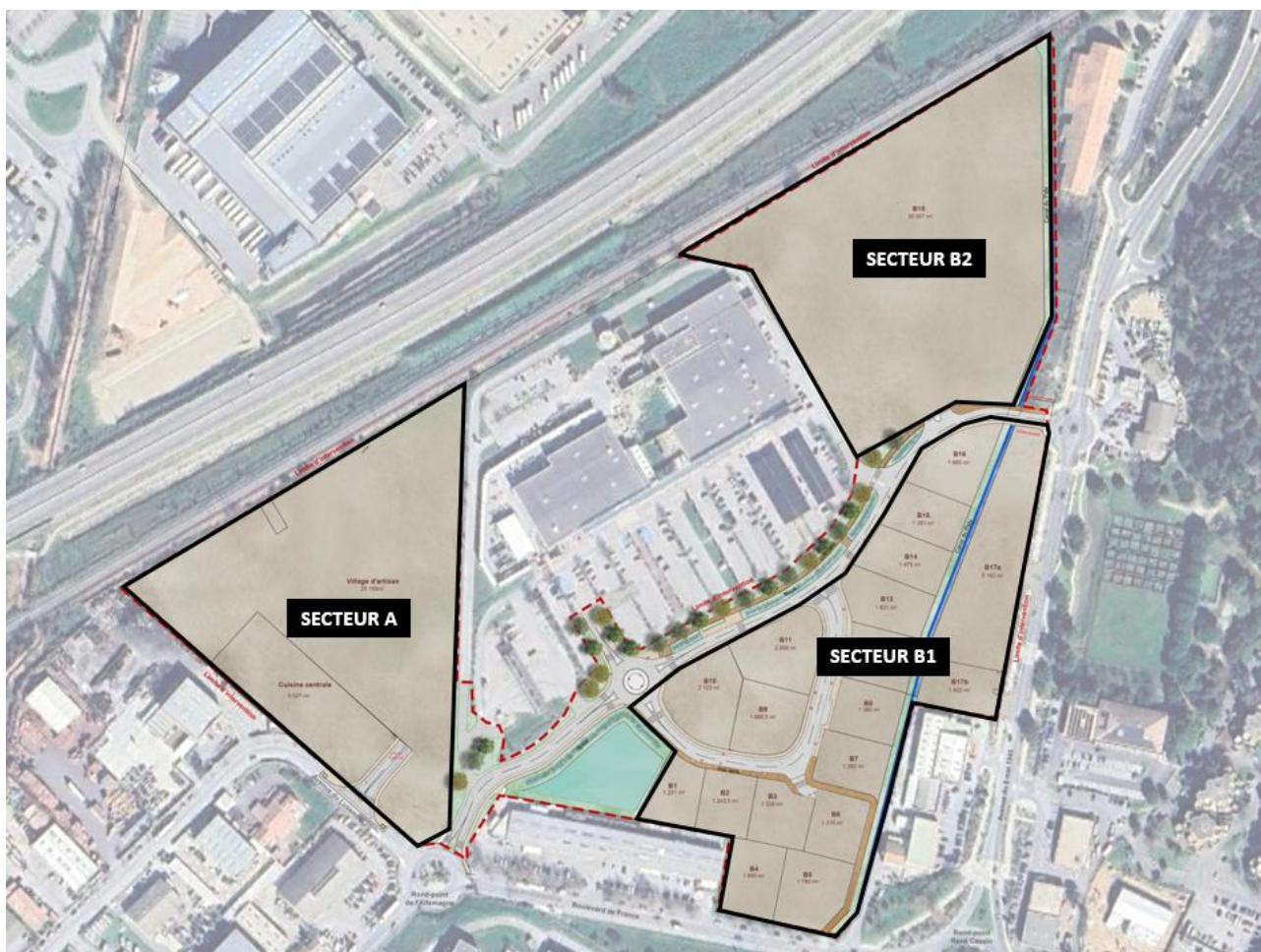
3.1.1 Programme

L'opération d'aménagement de la ZAC Nord Molières s'étend sur un terrain d'emprise de 18,5 ha.

Sur un terrain d'assiette d'environ **10,3 ha**, le projet de parc d'activités de Molières Nord prévoit le développement d'une opération permettant l'accueil de TPE/PME sous forme de « **parc d'activités** » ainsi que la **requalification de voiries**.

Le site est découpé en **trois secteurs** : « Secteur A » (ouest du site), « Secteur B1 » (sud et sud-est du site, « vitrine » côté Avenue du 8 mai 1945), « Secteur B2 » (nord-est) (**Figure 1**). Ce découpage est lié aux accessibilités et aux visibilitées de ces trois secteurs.

Figure 1 : Plan masse



Source : Marine SAURA, 07/2025

► Secteur A

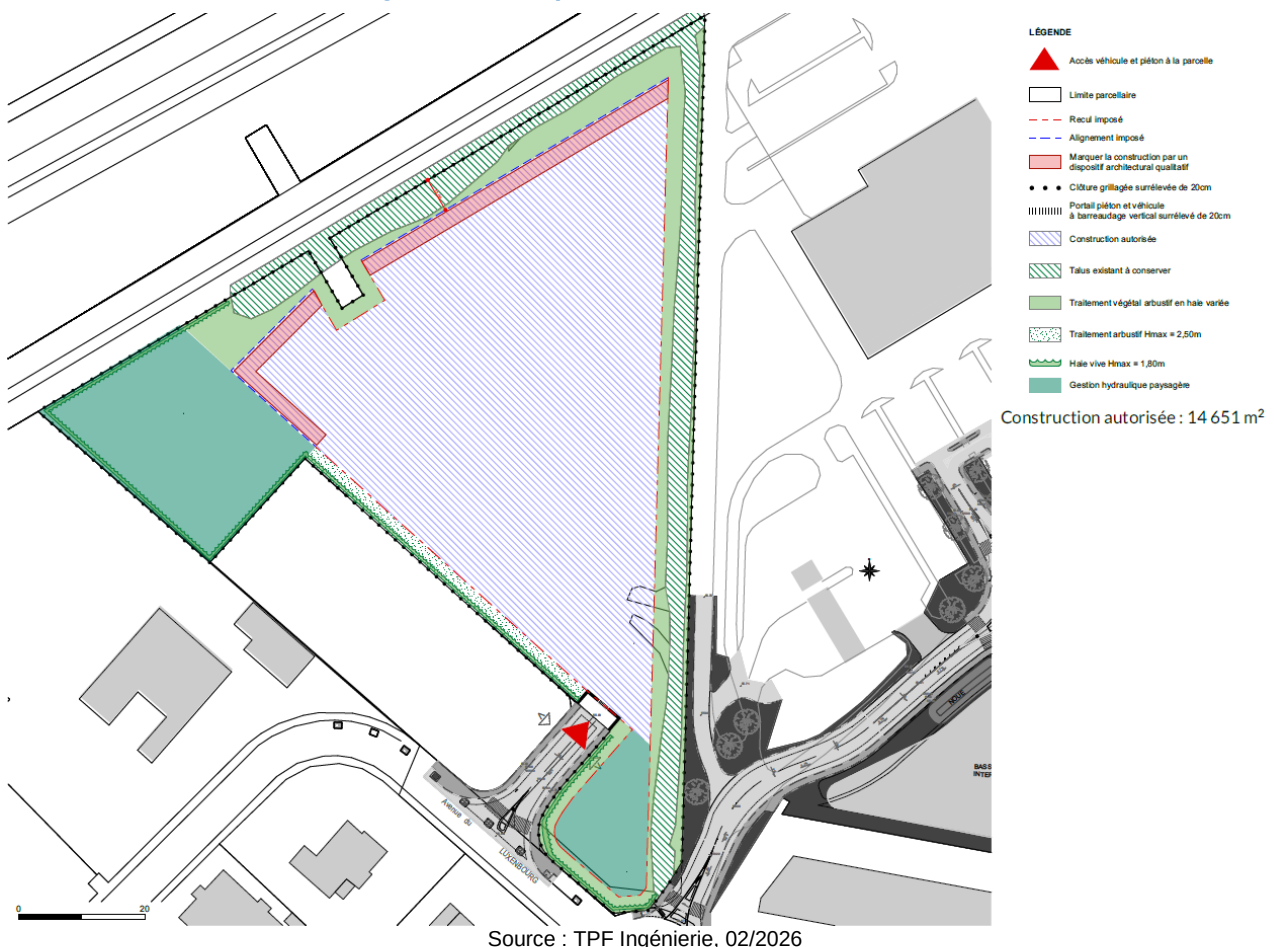
Au sein d'un périmètre en forme de triangle d'environ 2,4 ha, situé à l'ouest du site d'étude, le projet prévoit la réalisation d'un **Village des Artisans, pour un total d'environ 12 000 m² de SDP**. Sous forme de cellules d'ateliers (de 150-200 m²), les locaux sont destinés aux PME. Les activités bénéficieront uniquement des espaces intérieurs offerts par les locaux, sans espace de technique ou de stockage extérieur.

Le secteur A accueillera également **une cuisine centrale sur 1 140 m²**.

Il est prévu la création d'une amorce de voirie pour le futur Village des Artisans. La voirie tient compte de la future Cuisine centrale avec la création d'un accès.

A noter que le projet de cuisine centrale est porté par le SIVU Territoire Nourricier Saint-Chamas Miramas. Le projet intervient sur une parcelle acquise à cet effet par la Commune de Miramas. La parcelle est comprise dans le périmètre de concession mais est parfaitement autonome du point de vue opérationnel et ne dépend pas de viabilités réalisées par l'aménageur. Le projet de cuisine centrale n'entretient aucun lien technique, foncier ou financier avec le programme de travaux et d'équipements envisagé. En revanche, la continuité urbaine invite à tenir compte de ce projet dans la composition générale et à intégrer sa contribution au dynamisme économique du secteur. Pour ces raisons, l'Unité de Préparation Culinaire (UPC-cuisine centrale) figure dans la présentation générale sans être comprise dans l'opération d'aménagement. La cuisine centrale n'étant pas intégrée dans le projet, elle n'est donc pas analysée dans les impacts et mesures.

Figure 2 : Exemple de fiche de lot – Secteur A



► Secteur B1

La zone B1 est destinée aux PME et PMI.

Il s'agit d'une zone en lien direct avec l'Avenue du 8 mai 1945, avenue qui représente l'entrée de la ville par le nord de Miramas. Des activités sont déjà présentes le long de l'Avenue tels que des espaces de restauration, des commerces (boulangerie, boucherie, vêtements, carrosserie, etc.), une clinique vétérinaire et un laboratoire d'analyse médicale.

Le projet vise donc à créer une nouvelle vitrine d'entrée de ville avec des locaux tertiaires et commerciaux, directement accessible depuis l'avenue. A ce stade il est programmé **11 680 m² de SDP dédiées à l'artisanat**, **2 645 m² aux activités tertiaires**.

Figure 3 : Plan masse du Secteur B1

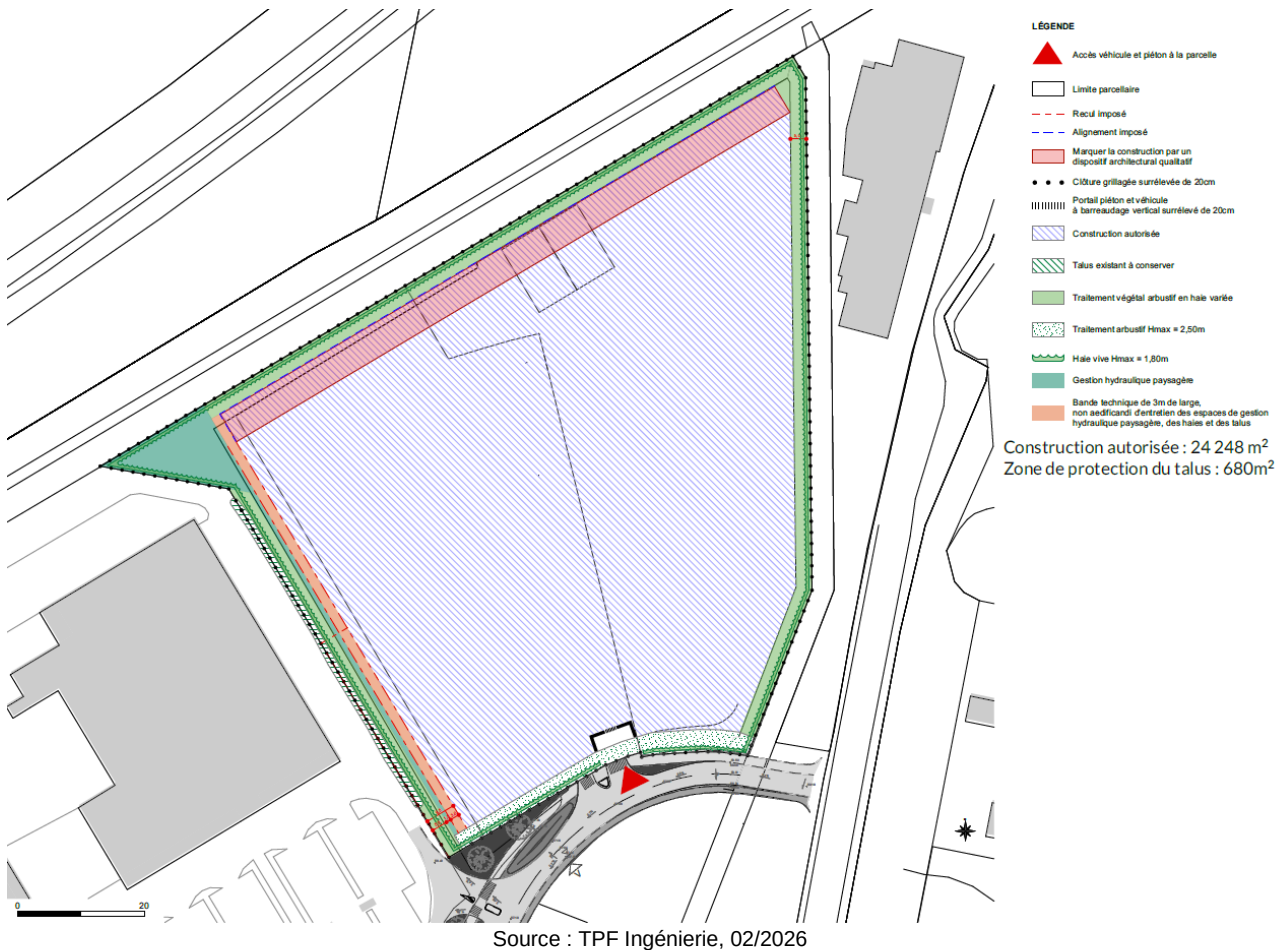


Source : TPF Ingénierie, 03/2025

► Secteur B2

Le secteur B2 proposera **15 000 m² de SDP** pour un aménagement à définir, de type loisirs familiaux (restauration, cinéma, e-sport, padel).

Figure 4 : Exemple de fiche de lot – Secteur B2



3.1.2 Accès et stationnements

Au sein du Secteur A, il est prévu la réalisation d'un accès indépendant via le giratoire d'Allemagne. Il est également prévu la création d'un lien avec les Molières Sud.

Les objectifs d'aménagement sur la voie sont les suivants :

- Double sens de circulation d'une largeur de 6,5 m ;
- Création de trottoirs piétonniers d'une largeur de 2 m ;
- Création d'une bande cyclable en continuité avec les aménagements de l'Avenue du Luxembourg d'une largeur de 1,5 m hors marquage.

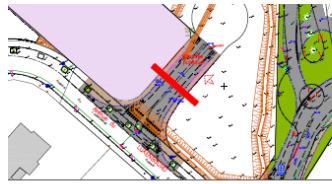
Pour le Secteur B1, un accès sera créé depuis l'Avenue du 8 mai 1945 pour desservir la parcelle B17a. L'ensemble des girations PL ont été vérifiées, le tourne-à-gauche étant interdit. Il est également prévu la réalisation d'un accès indépendant via le giratoire d'Allemagne.

Pour le Secteur B2, l'accès sera facilité via l'Avenue du 8 mai 1945.

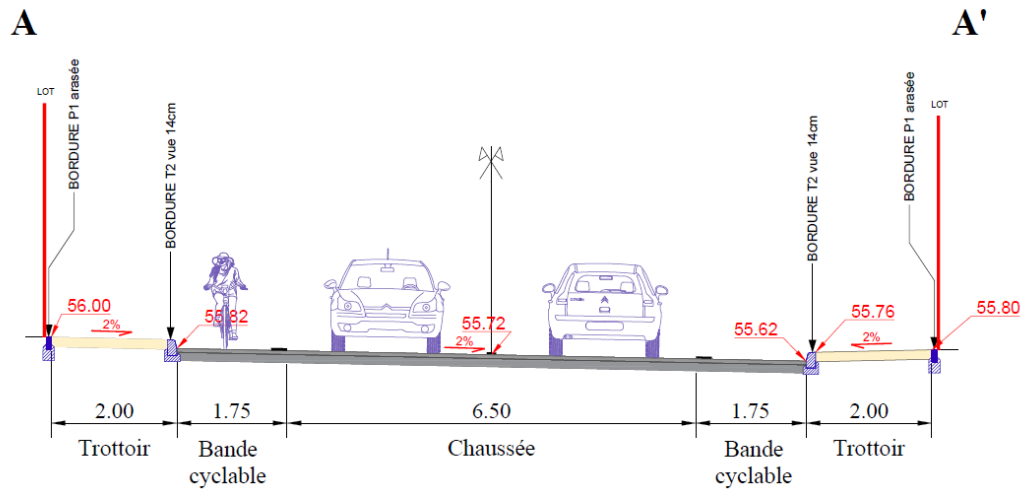
De manière générale, le projet envisage les objectifs d'aménagement sur la voie principale suivants :

- Double sens de circulation et passage du BHNS (bus standard 12 m) d'une largeur de 6,5 m ;
- Création d'un trottoir piétonnier d'une largeur de 2 m ;
- Création d'une voie partagée en continuité avec l'Avenue du 8 mai 1945 d'une largeur de 3 m ;
- Gestion des eaux de ruissèlement de voirie via une noue paysagère d'une largeur de 6 m (pente 3/2 et profondeur 1,5 m).

Figure 5 : Profil type A – Voie principale

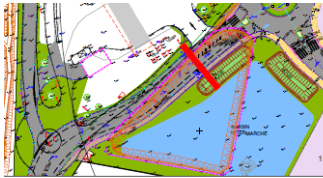


COUPE A-A'

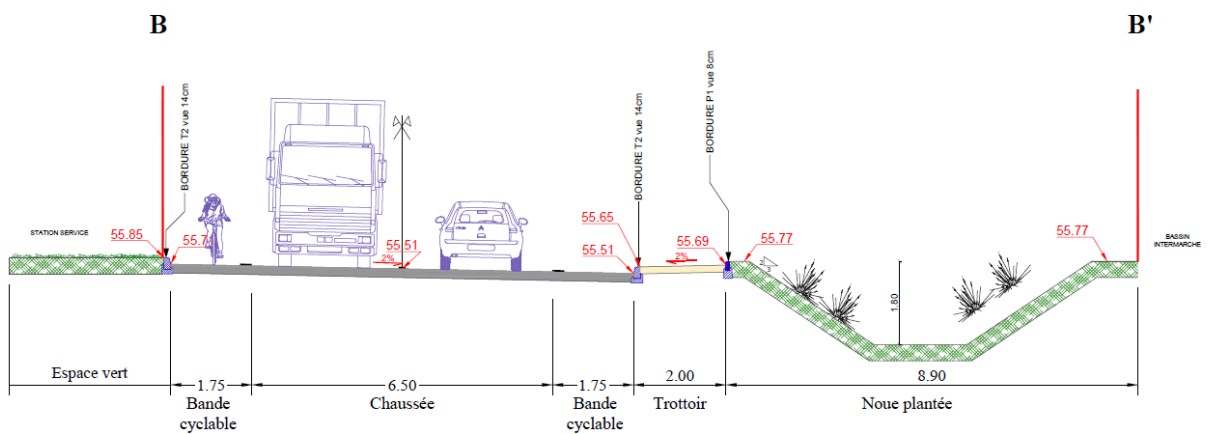


Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

Figure 6 : Profil type B – Voie principale

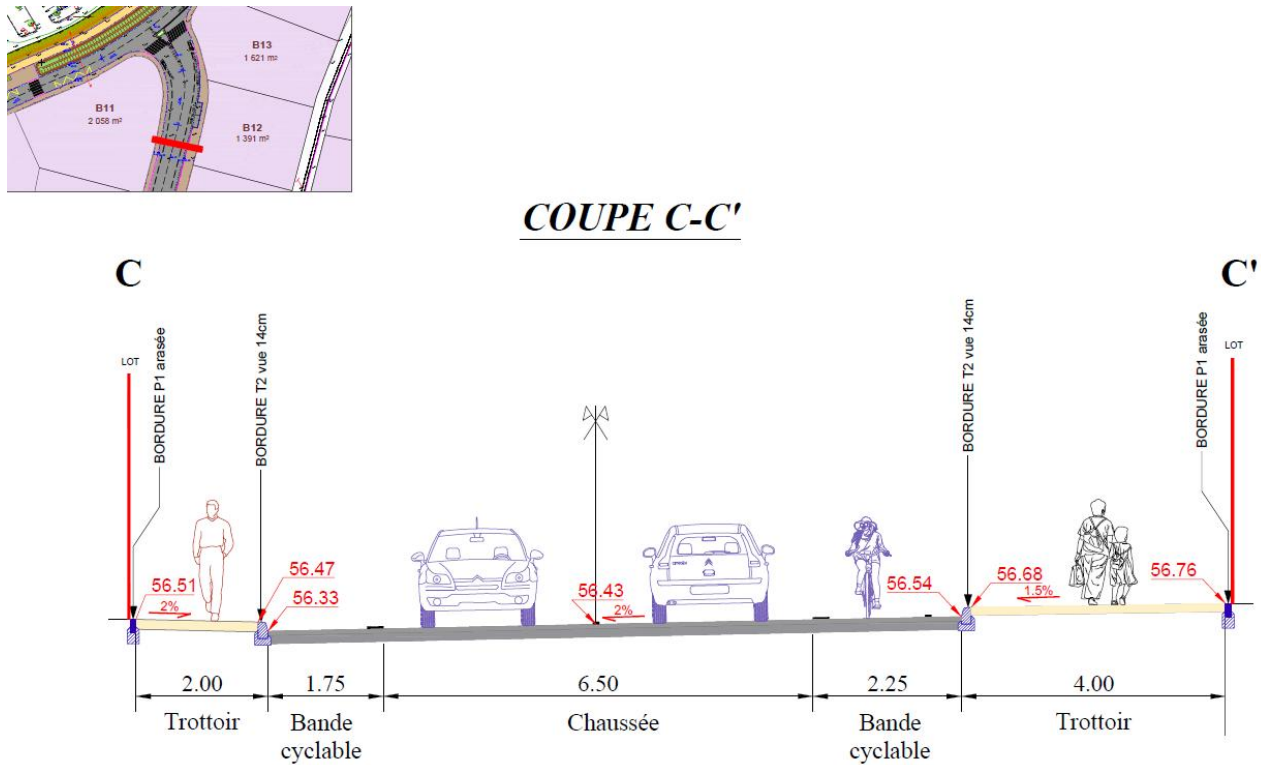


COUPE B-B'



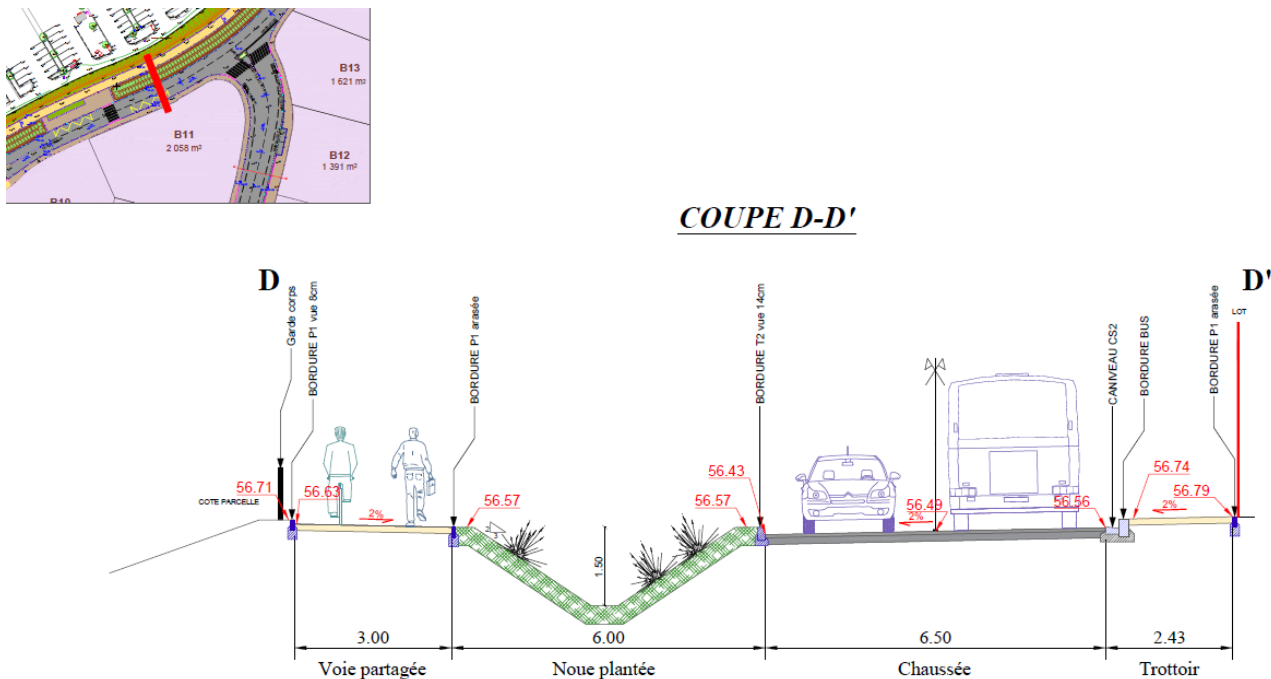
Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

Figure 7 : Profil type C – Voie principale



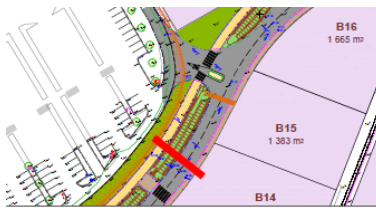
Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

Figure 8 : Profil type D – Voie principale

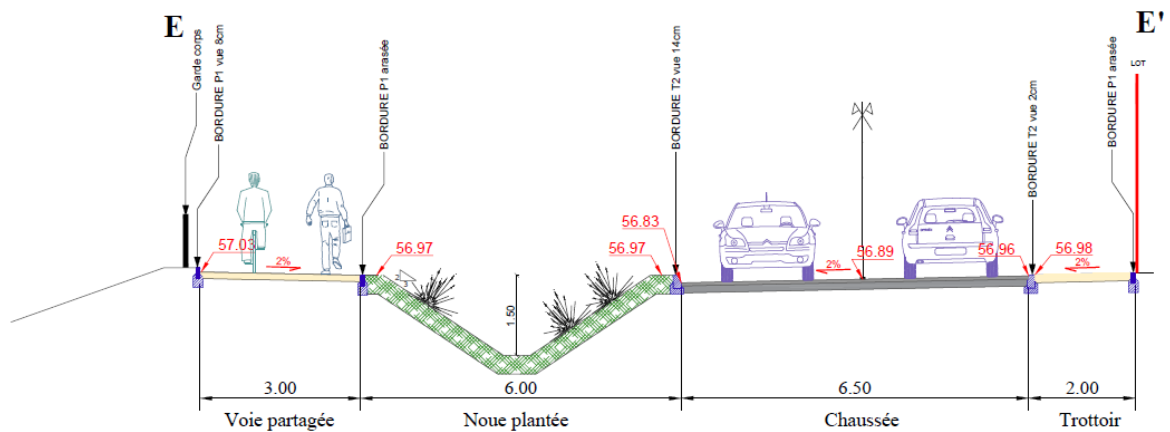


Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

Figure 9 : Profil type E – Voie principale



COUPE E-E'

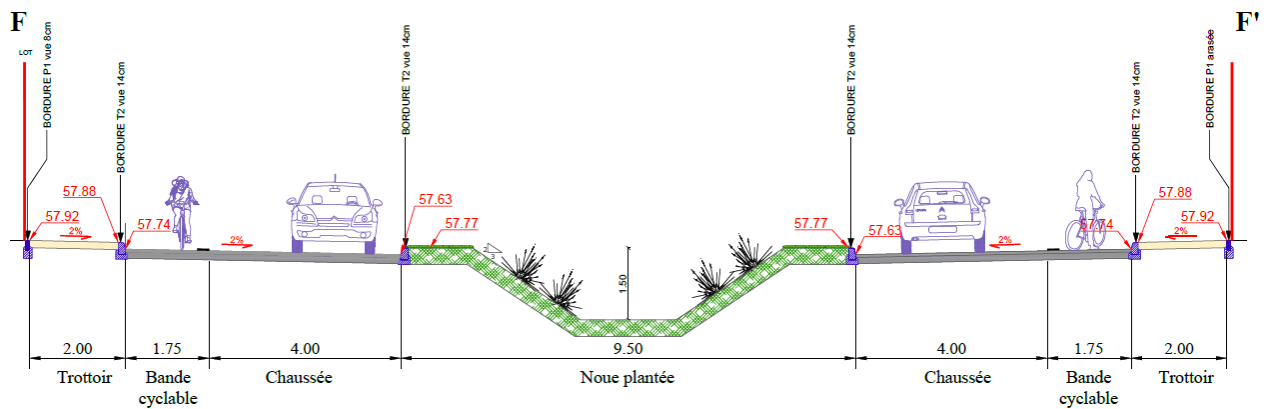


Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

Figure 10 : Profil type F – Voie principale



COUPE F-F'



Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

L'accès actuel du secteur commercial (Intermarché) étant peu lisible, le projet prévoit de :

- Modifier la circulation pour les commerces déjà existants (**Figure 11**) ;
- Supprimer le giratoire existant ;
- Réduire la voie Intermarché PL (uniquement en sortie : fléchage vert au sein de la **Figure 11**),
- Récupération des sorties VL Intermarché, station-service en amont du carrefour avec la voie principale. Le carrefour sera traité avec un « STOP », la voie principale étant prioritaire.

Différents scénarios d'aménagement du carrefour ont été étudiés. Il ressort que la configuration « giratoire » apparaissait comme la solution la plus efficace sur le plan fonctionnel.

Figure 11 : Accès secteur commercial existant



Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

Le projet prévoit le raccordement et la continuité des itinéraires cyclables sur la voie principale du Parc d'Activité. Le dimensionnement des aménagements cyclables est basé sur le guide du CEREMA (2021).

Trois critères principaux ont été considérés conjointement avant de choisir de faire cohabiter ou non les cyclistes et les usagers motorisés sur un même espace : le volume de trafic motorisé, la vitesse réelle pratiquée par les usagers et le trafic cycliste souhaité. Les études menées mettent en avant un trafic de type mixte. Néanmoins, le projet privilégie la création de bandes cyclables (1,5 m hors marquage). Des stationnements pour vélos seront créés.

3.1.3 Documents d'urbanisme

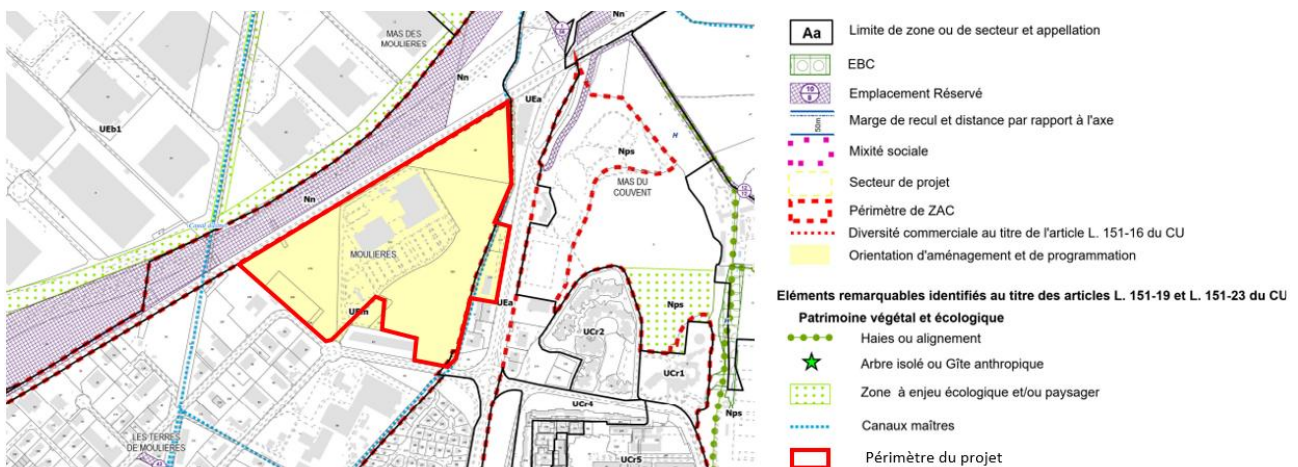
L'historique du PLU de la commune de Miramas est le suivant :

- Approbation du POS approuvée par délibération du CS le 10/05/1985.
- Révision partielle du POS approuvée par délibération du CS le 08/11/1996 ;
- Révision du POS valant PLU approuvée par délibération du CM le 26/06/2013 ;
- Révision du PLU approuvée par délibération du CM le 05/07/2017 ;
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté du 26/02/2019 ;
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le 31/07/2020 ;
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du 03/03/2021 ;
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du 04/11/2021 ;
- Modification Simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le 05/05/2022 ;
- Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le 20/10/2022.

Le site se trouve au sein de la zone UEm du PLU. Le zonage UEm autorise les activités économiques, exceptés les entrepôts exclusifs. Il permet la construction de logements de fonction et la construction de bâtiments publics. La partie ouest du secteur d'étude est classée en secteur UEa, correspondant à une zone à vocation économique non spécifique. Il permet la construction de logements de fonction et la construction de bâtiments publics.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'élaboration des documents d'urbanisme relève de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal Istres Ouest Provence** est un document de planification et d'urbanisme réglementaire établi à l'échelle des communes de Cornillon-Confoux, Fos-sur-Mer, Grans, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône. Par délibération n° URBA-013-16415/24/CM du 27 juin 2024, le Conseil de la Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Istres Ouest Provence. Jusqu'à l'approbation du PLUi, le PLU de Miramas est à prendre en compte.

Figure 12 : Zonage réglementaire

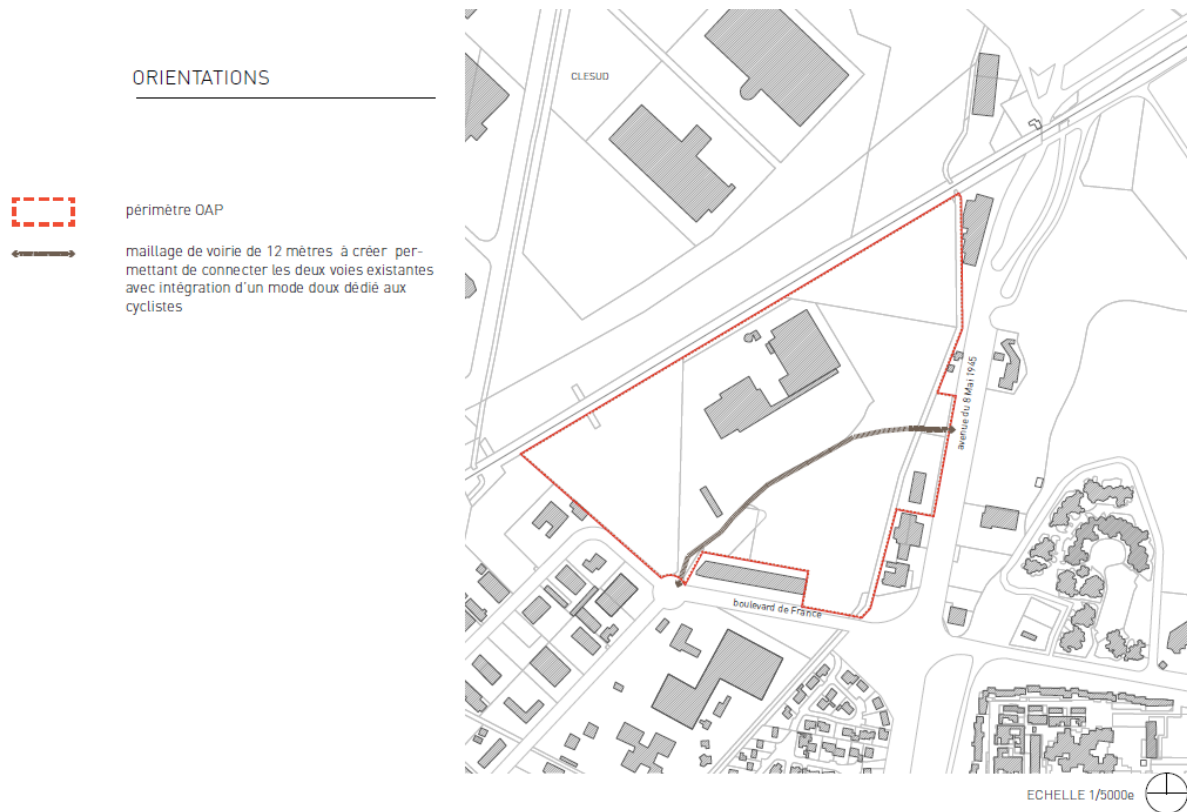


Sources : PLU de Miramas

La zone d'étude est concernée par une **OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation). L'OAP souligne l'enjeu d'amélioration de la desserte des liaisons du site en maillant le site par une nouvelle voie connectant le rond-point du boulevard de France vers le rond-point de l'Avenue du 8 mai 1945. L'aménagement doit permettre de renforcer le caractère urbain en qualifiant l'espace public par des aménagements spécifiques : alignement d'arbre, voie cyclable.

La commune de Miramas n'admet aucune servitude d'utilité publique.

Figure 13 : Extrait OAP du secteur des Molières



Source : PLU

3.1.4 Parti architectural

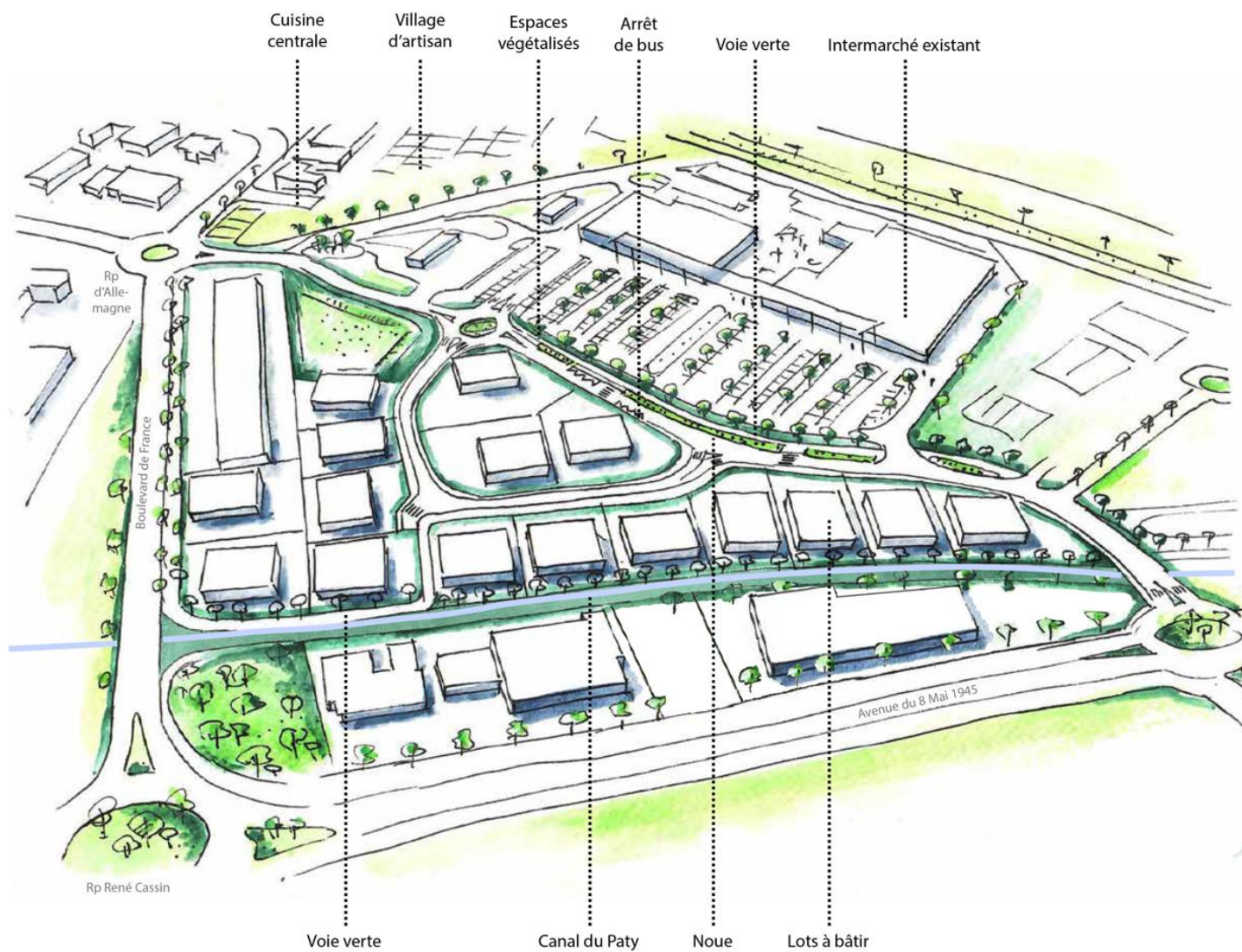
Le Secteur A propose la réalisation d'un nouveau Village d'artisans sur la commune de Miramas. Les locaux d'activités pour les entreprises seront sous forme de modules adaptables à chaque parcelle selon les besoins des entreprises. Il sera possible d'intégrer à ces modules des espaces liés à des activités tertiaires (bureau, administratif). Les volumes proposés seront d'une hauteur maximum en R+2.

Le secteur B1 proposera également la réalisation de structures modulables afin de permettre la mutation des usages de la parcelle. Les constructions réalisées seront de type locaux d'activité, de stockage (type hangar de stockage). Les structures seront métalliques ou en béton. Les bardages seront en bois ou métalliques.

L'aménagement du secteur B2 n'est pas encore arrêté.

L'ambiance générale du projet est proposée par la perspective de la **Figure 14**.

Figure 14 : Perspective depuis l'est du site d'étude



Source : Marine SAURA, 07/2025

3.1.5 Parti paysager

Le projet créera environ **4 500 m² espaces verts, 832 m² de noues et 2 300 m² de bassins.**

Il est prévu la palette végétale suivante :

- Arbres d'alignement méditerranéens (Érable de Montpellier, Mûrier blanc, Frêne à feuilles étroites, Noisetier de Byzance). Le projet prévoit la **plantation de 24 arbres** ;
- Cépées d'alignement méditerranéens (Olivier, Arbousier, Grenadier, Filaire à feuille étroite) ;
- Noues paysagères (Iris des marais, Agapanthe africaine, Laîche faux souchet, Salicaire commune, Menthe aquatica, Sauge trilobée, Sauge officinale, Sauge de Graham) ;
- Couvre-sols (Sédum, Thym hirsute, Phyla à fleurs nodales, Potentille de printemps, Vergerette de Karvinski, Lierre) ;
- Bandes vertes (Perovskia, Teucrium, Sauge de Jérusalem, Sédum, Liseron) ;
- Plantes vivaces (Valériane, Œnothères, Gaura, Achillée, Ballote) ;
- Haie arbustive (Pistachier lentisque, Aubépine à deux styles, Rosier de Chainé, Laurier tin, Coronille glauque, Filaire à larges feuilles).

Les clôtures seront composées d'un grillage ainsi que d'une haie végétale.

Les espaces verts créés seront accessibles. Ils longeront les trottoirs et la voie verte.

Figure 15 : Palette végétale – Arbres d'alignement méditerranéens



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Mûrier blanc
Morus alba



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia



Noisetier de Byzance
Corylus colurna

Source : SENS URBAIN, 07/2025

Figure 16 : Palette végétale – Noue paysagère



Iris pseudacorus



Agapanthus africanus



Carex pseudocyperus



Lythrum salicaria



Mentha aquatica

Source : SENS URBAIN, 07/2025

Figure 17 : Palette végétale – Plantes vivaces



Valériane
Centranthus ruber



Œnothères
Œnothères speciosa



Gaura
Gaura lindheimeri



Achillée
Achillea millefolium



Ballote
Ballota pseudodictamnus

Source : SENS URBAIN, 07/2025

3.1.6 Optimisation de la densité des constructions

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a introduit, pour les actions ou opérations d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'étude de l'optimisation de la densité des constructions.

L'étude d'optimisation de la densité des constructions porte sur la zone concernée par ces actions ou opérations. Elle tient compte de la qualité urbaine et des enjeux de préservation et de la restauration de la biodiversité et de nature en ville (article L300-1-1 du Code de l'urbanisme). Il s'agit d'une étude nouvelle, non précisée par un décret d'application et donc non encore réglementairement exigée au sein des dossiers d'étude d'impact.

Cette étude passera par l'analyse du projet au vu de différents critères :

- **Artificialisation et imperméabilisation des sols :**

Le projet immobilier est prévu sur une parcelle actuellement en friche, ce qui entraînera une minéralisation importante des sols pour la construction de bâtiments et d'infrastructures routières. Malgré cet impact local, ce projet présente un bilan environnemental globalement positif : il évite l'artificialisation de terres agricoles ou naturelles, préservant ainsi des espaces essentiels à la biodiversité, à la production alimentaire et à la régulation des écosystèmes. De plus, l'intégration de techniques de construction durables (matériaux bas carbone, gestion des eaux pluviales, végétalisation des espaces publics) et la densification urbaine sur des zones déjà dégradées peuvent limiter l'étalement urbain et optimiser l'usage des ressources existantes.

- **Le projet créera environ 4 500 m² espaces verts, 832 m² de noues et 2 300 m² de bassins :**

Il est prévu la palette végétale suivante : arbres d'alignement méditerranéens, cépées d'alignement méditerranéens, noues paysagères, couvre-sols, bandes vertes, plantes vivaces, haie arbustive. Le projet prévoit la plantation de 24 arbres.

- **Densification de l'urbanisation** :

Les différents documents de planification analysés, notamment le PLU et l'OAP, soulignent l'enjeu d'amélioration de la desserte des liaisons du site en maillant le site par une nouvelle voie connectant le rond-point du boulevard de France vers le rond-point de l'Avenue du 8 mai 1945. L'aménagement doit permettre de renforcer le caractère urbain en qualifiant l'espace public par des aménagements spécifiques : alignement d'arbre, voie cyclable.

La densité bâtie du projet est répartie sur le site en accord avec les principes d'aménagement des documents de planification en vigueur (notamment avec l'OAP du PLU).

A noter par ailleurs que la parcelle est actuellement enclavée entre des infrastructures routières et des secteurs urbanisés de Miramas. Le site constitue une dent creuse urbaine, dont la valorisation par un projet urbain limitera la consommation de zones naturelles ou agricoles plus importantes liées à l'extension urbaine.

Enfin, cette urbanisation se fera sur un secteur où les transports en commun sont présents. Le projet favorise les déplacements doux (marche à pied, vélo).

- **Les modalités permettant de limiter les impacts de la densification sur les milieux** (espaces verts, ...) **et les habitants** (effets en phase chantier, effets sur le trafic, effets sur l'ensoleillement, ...) :

- Le projet prévoit en phase chantier le respect de nombreuses mesures visant à éviter voire réduire les impacts des travaux, notamment concernant la pollution atmosphérique, la biodiversité, les nuisances sonores, la mobilité, ...
- La végétalisation du projet, notamment la plantation d'arbres jouera par ailleurs un rôle d'écran vis-à-vis des pollutions sonores, atmosphériques, etc. associées aux grandes infrastructures de transport situées à proximité.

3.1.7 Approche environnementale et énergétique

Le projet respectera la réglementation thermique RT2012 et RE2020 en vigueur.

Une incitation au respect des recommandations émises par l'étude énergétique (étude EnR&R) sera réalisée (**Annexe n°8**), en particulier la mise en place de panneaux photovoltaïques.

3.1.8 Gestion des eaux pluviales

Un Dossier Loi sur l'Eau en régime déclaratif a été réalisé en février 2026, par TPF Ingénierie (**Annexe n°3**). Ce document comprend une étude hydraulique.

Le site d'étude ne possède pas de bassin versant amont, les routes l'encadrant étant déjà drainées. L'analyse de la topographie du site fait ressortir trois bassins versants principaux :

- BV 1 : un bassin versant sur la partie ouest du site correspondant aux parcelles cadastrales AH 270, AH268 et AH269, d'une superficie d'environ 3,1 ha. Dans ce bassin versant l'eau de pluie s'écoule globalement d'est vers l'ouest ;
- BV2 : le bassin versant d'Intermarché, Bricocash, la station-service et le parking, d'une superficie d'environ 5,2 ha. Les eaux de ce bassin versant sont récupérées et drainées vers un bassin de rétention existant d'une superficie d'environ 2 000 m² au sol ;
- BV3 : un bassin versant sur la partie Est du site correspondant aux parcelles cadastrales 205 et 68, d'une superficie d'environ 8,4 ha. Dans ce bassin versant l'eau de pluie s'écoule globalement d'est vers l'ouest. A l'état projet, ce secteur sera divisé en deux, pour créer un sous-bassin versant nord et un sous-bassin versant ouest ;

- Le groupe de bâtiments sur le boulevard de France (parcelle cadastrale AH 272), ainsi qu'un groupe au sud-est de l'Avenue du 8 mai 1945 (parcelles 76, 77, 78, 79, 80) constituent des petits bassins versants (1,5 ha au total) dont les eaux superficielles semblent drainées vers les routes existantes.

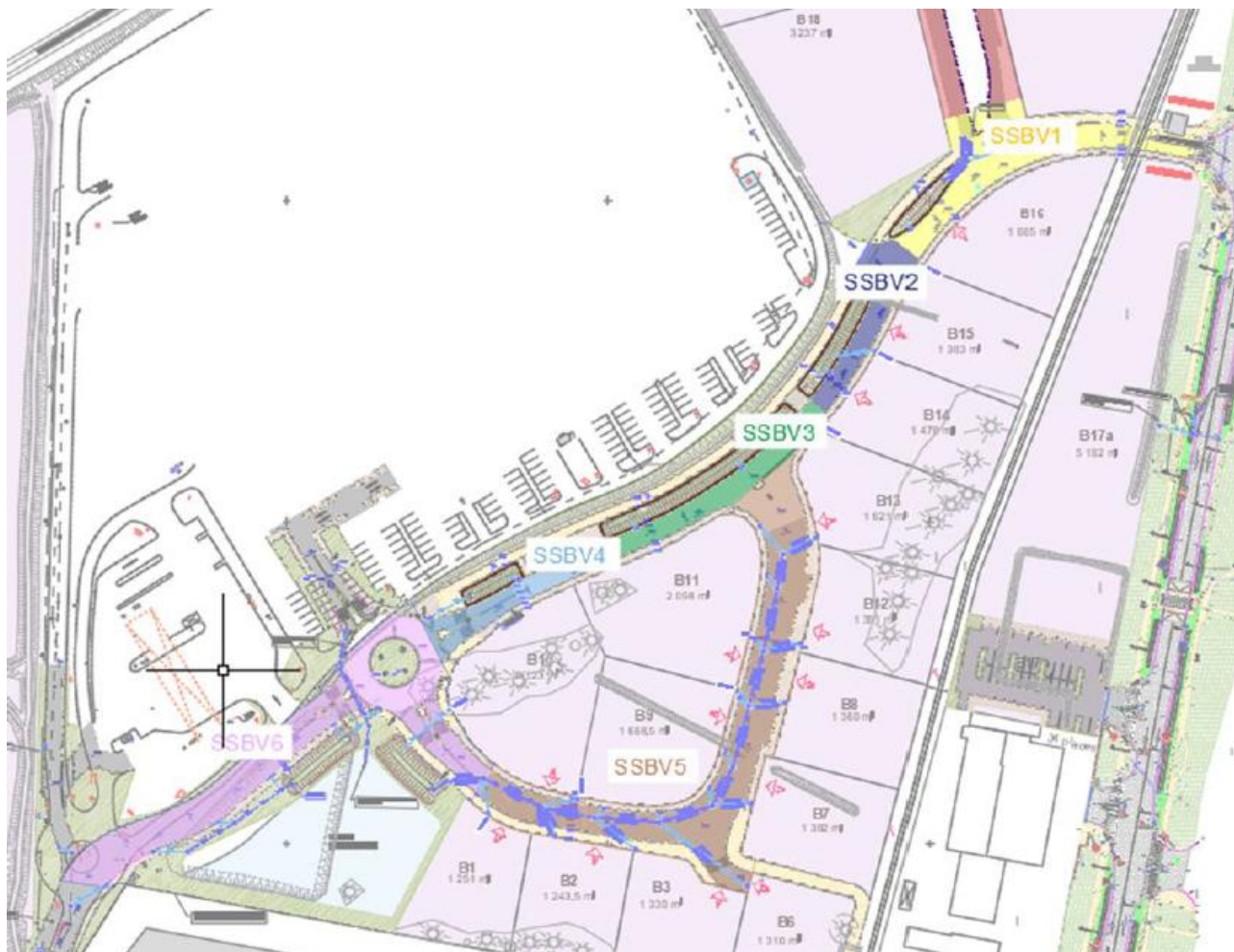
Figure 18 : Bassins versants identifiés



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF ingénierie, 02/2026)

Il a été étudié uniquement la gestion des eaux pluviales du BV 3. En effet, seul le bassin versant 3 est impacté par le projet. Chaque lot cessible devra traiter l'infiltration de ces eaux pluviales à la parcelle.

Figure 19 : Délimitations des sous-bassins à gérer dans le BV3



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF ingénierie, 02/2026)

Le projet prévoit l'implantation de noues de rétention permettant l'infiltration de l'eau via un débit de fuite. Cette infiltration se fera spécifiquement dans la surface miroir de la noue.

Le débit d'infiltration total à la surface d'infiltration de la noue n°1 est de 3,30 l/s. Le débit d'infiltration total à la surface d'infiltration de la noue n°2 est de 3,60 l/s. Le débit d'infiltration total à la surface d'infiltration de la noue n°3 est de 7,25 l/s. Le débit d'infiltration total à la surface d'infiltration de la noue n°4 est de 1,90 l/s. Le débit d'infiltration total à la surface d'infiltration de la noue n°5 est de 4,75 l/s. Le débit d'infiltration total à la surface d'infiltration de la noue n°6 est de 5,92 l/s.

La capacité de rétention des noues projetées étant de 1 226 m³, celles-ci apparaissent suffisamment dimensionnées pour gérer, de manière sécuritaire et efficace, l'ensemble des scénarios envisagés. Le projet contribue à une meilleure maîtrise des écoulements de surface par rapport à l'état initial, grâce à la mise en place d'ouvrages de rétention et d'infiltration dimensionnés conformément aux prescriptions réglementaires.

Tableau 1 : Synthèse calculs volumes de rétention

	Volume rétention (en m³)						Total (m³)
	Noue 1	Noue 2	Noue 3	Noue 4	Noue 5	Noue 6	
Méthode des pluies T=30 ans	104	35	34	58	214	162	607
Méthode des pluies T=10 ans	70	24	25	38	148	115	420
Méthode des ratios	188,17	87,16	104,63	107,34	348,24	306,24	1142

Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF ingénierie, 02/2026)

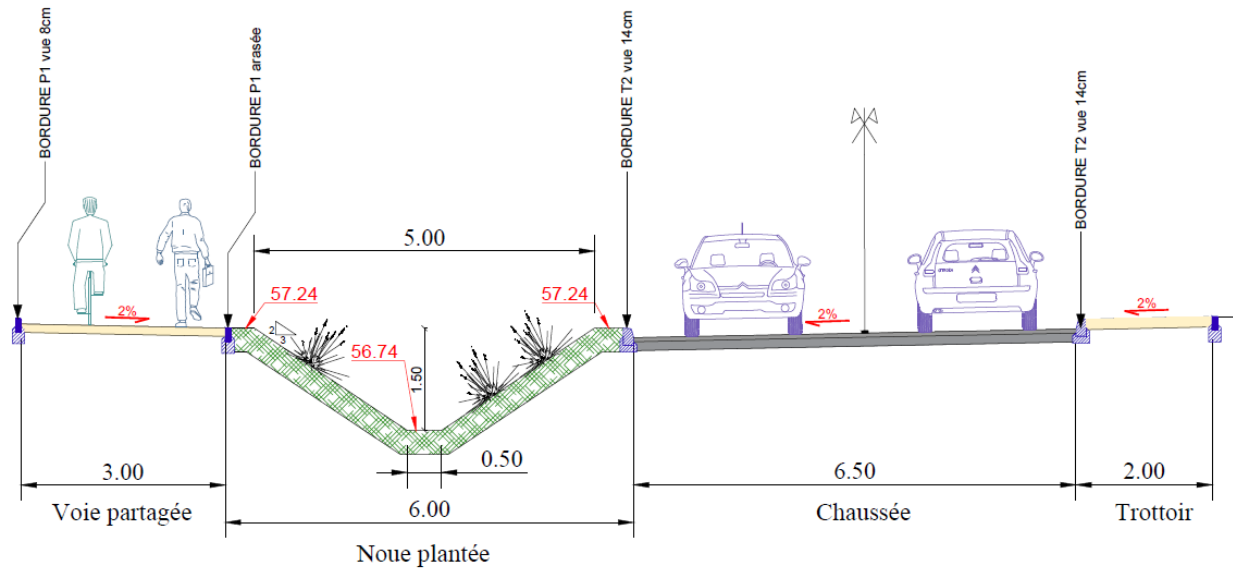
Figure 20 : Caractéristiques des ouvrages à projeter



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF ingénierie, 02/2026)

Figure 21 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°1

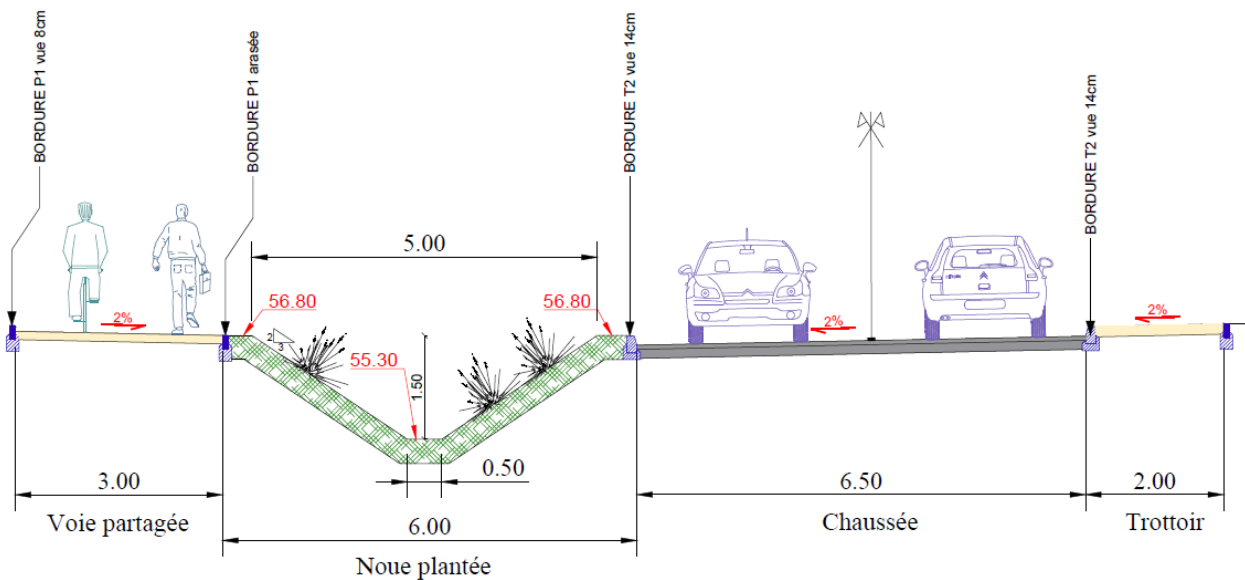
NOUE 1



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF Ingénierie, 02/2026)

Figure 22 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°2

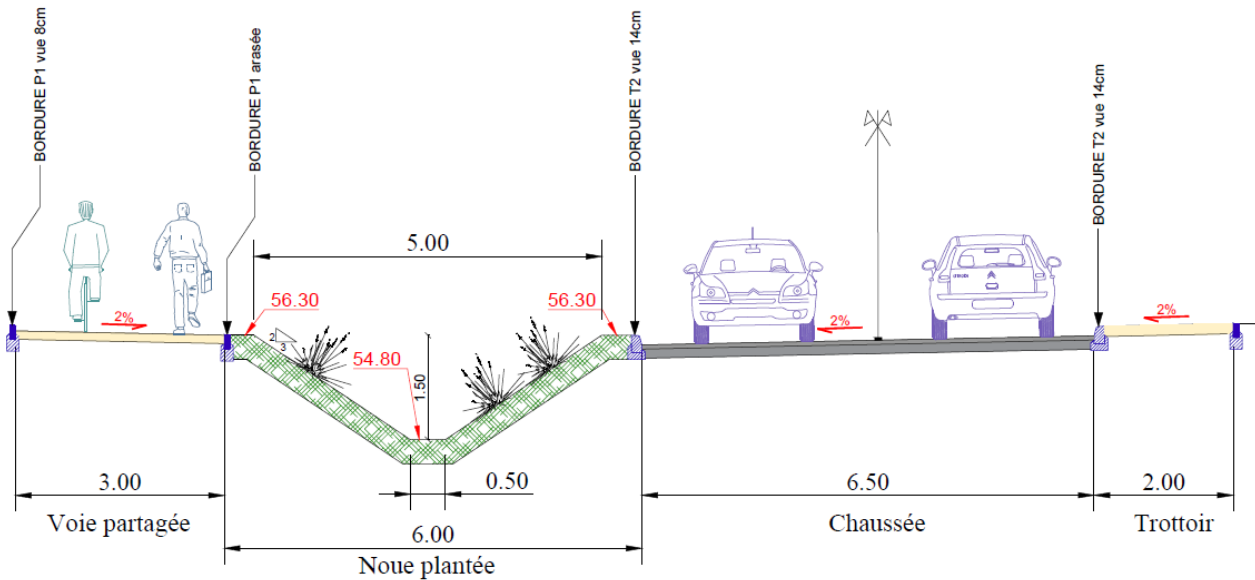
NOUE 2



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF Ingénierie, 02/2026)

Figure 23 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°3

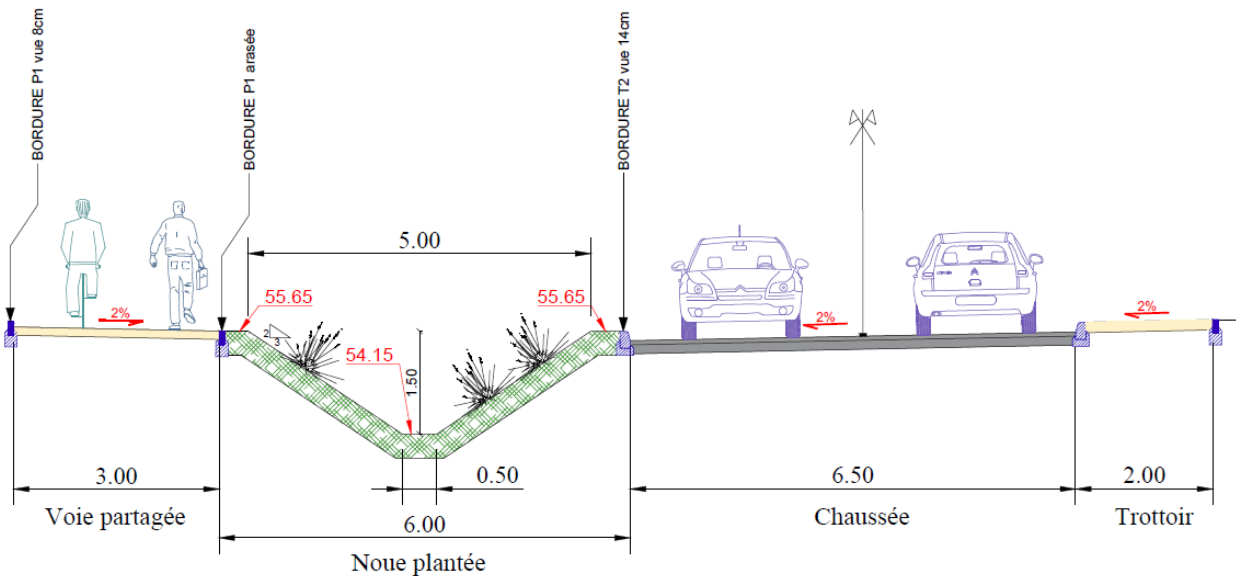
NOUE 3



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF Ingénierie, 02/2026)

Figure 24 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°4

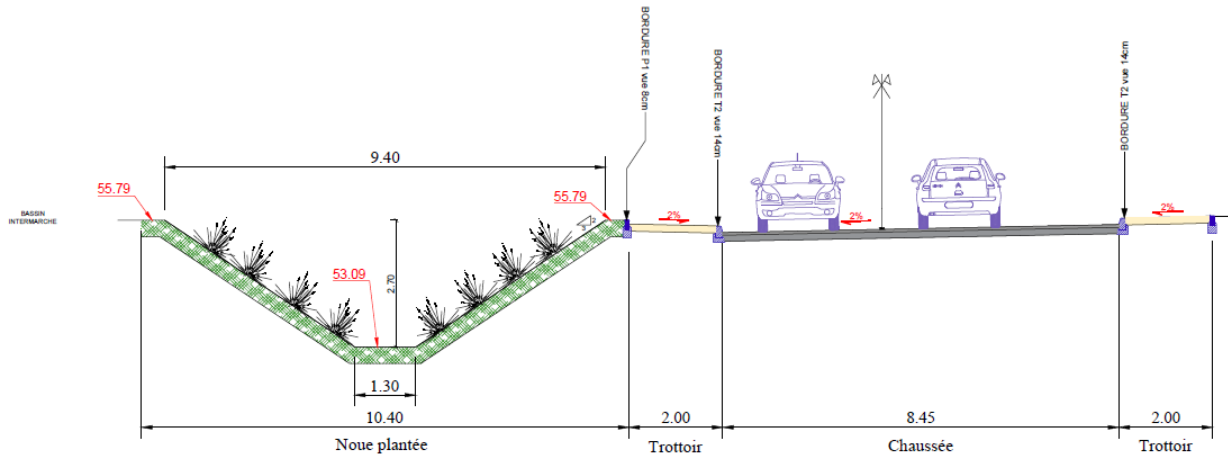
NOUE 4



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF Ingénierie, 02/2026)

Figure 25 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°5

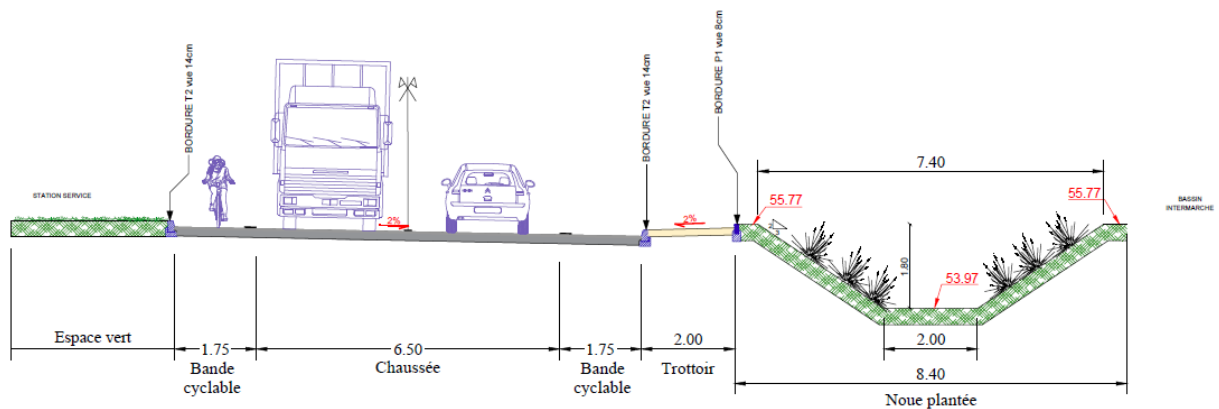
NOUE 5



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF Ingénierie, 02/2026)

Figure 26 : Coupe d'implantation de noue – Noue n°6

NOUE 6



Source : Dossier Loi sur l'Eau (TPF Ingénierie, 02/2026)

Pour plus de détails, se référer à l'**Annexe n°3**.

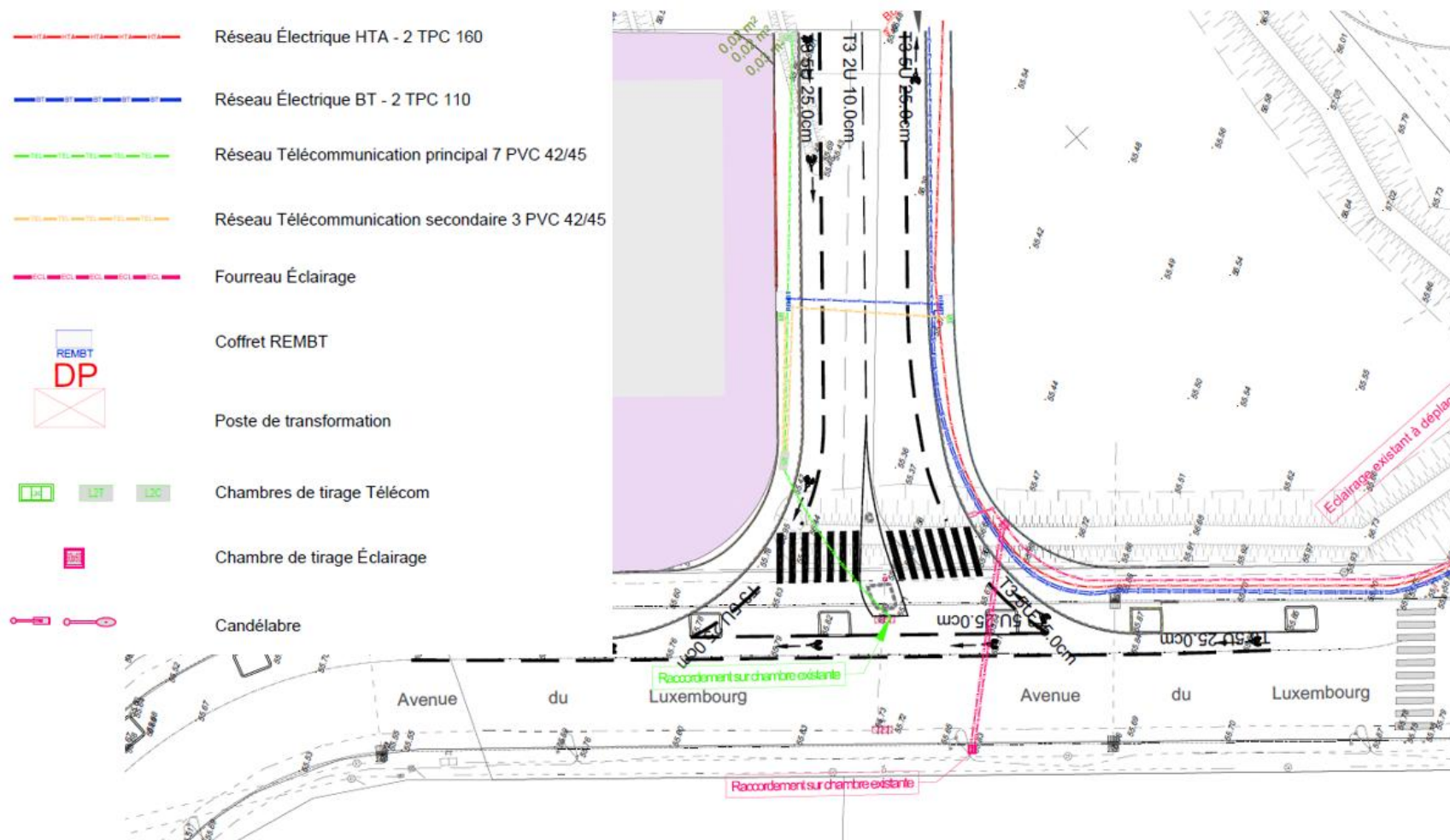
3.1.9 Gestion des déchets

La gestion des déchets d'activité est opérée sous la responsabilité des entreprises qui doivent contractualiser avec un opérateur pour l'enlèvement des déchets (activité et assimilables ordures ménagères).

3.1.10 Réseaux

Le projet sera raccordé aux réseaux suivants :

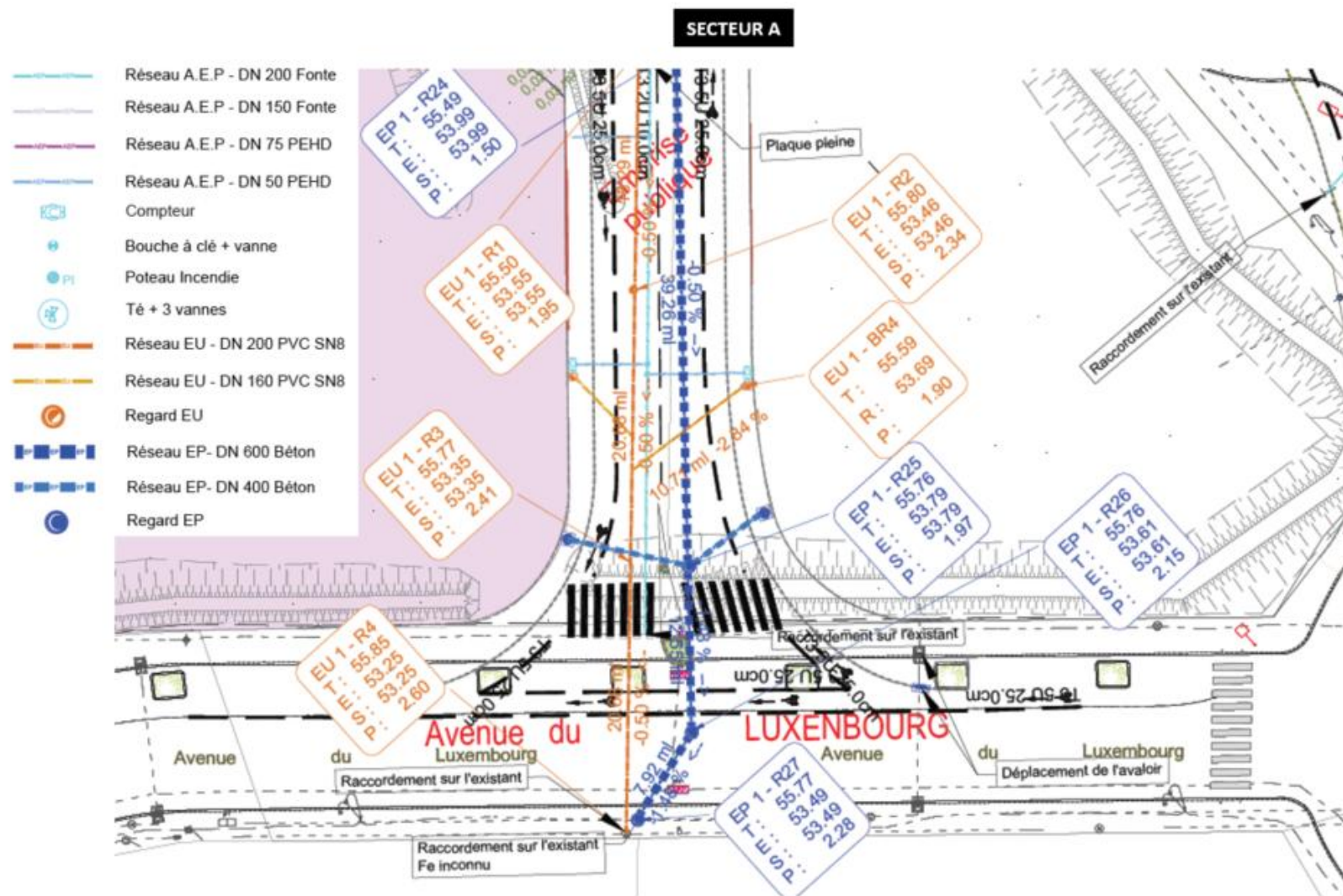
- Adduction eau potable ;
- Eaux usées ;
- Gaz ;
- Électricité ;
- Télécommunication.

SECTEUR A



Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

Figure 28 : Réseaux humides projetés



SECTEUR B1



Source : TPF Ingénierie, 22/01/2025

3.2 Caractéristique de la phase chantier

3.2.1 Travaux

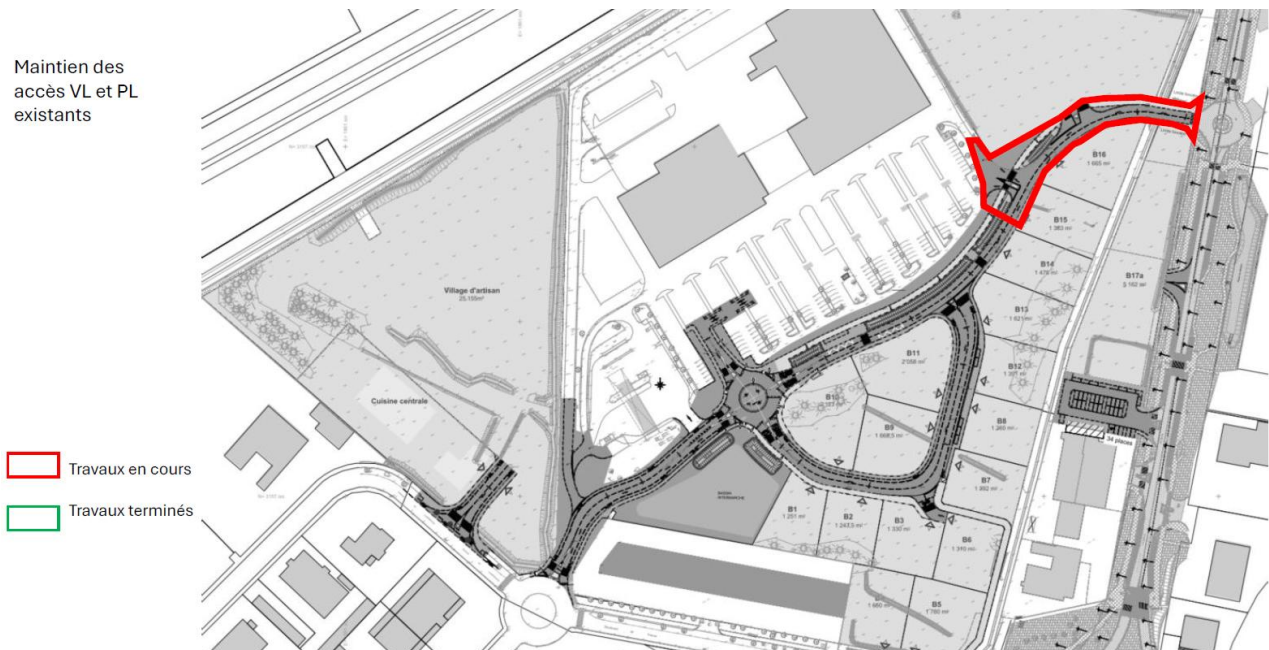
3.2.1.1 Phasage

Le projet sera réalisé en plusieurs phases :

- Phase 1 : Création de l'accès nord et accès à la parcelle B2 ;
- Phase 2 : Création de la nouvelle voie de sortie ;
- Phase 3 : Création du giratoire ;
- Phase 4 : Voirie centrale ;
- Phase 5 : Finalisation et ouverture du site.

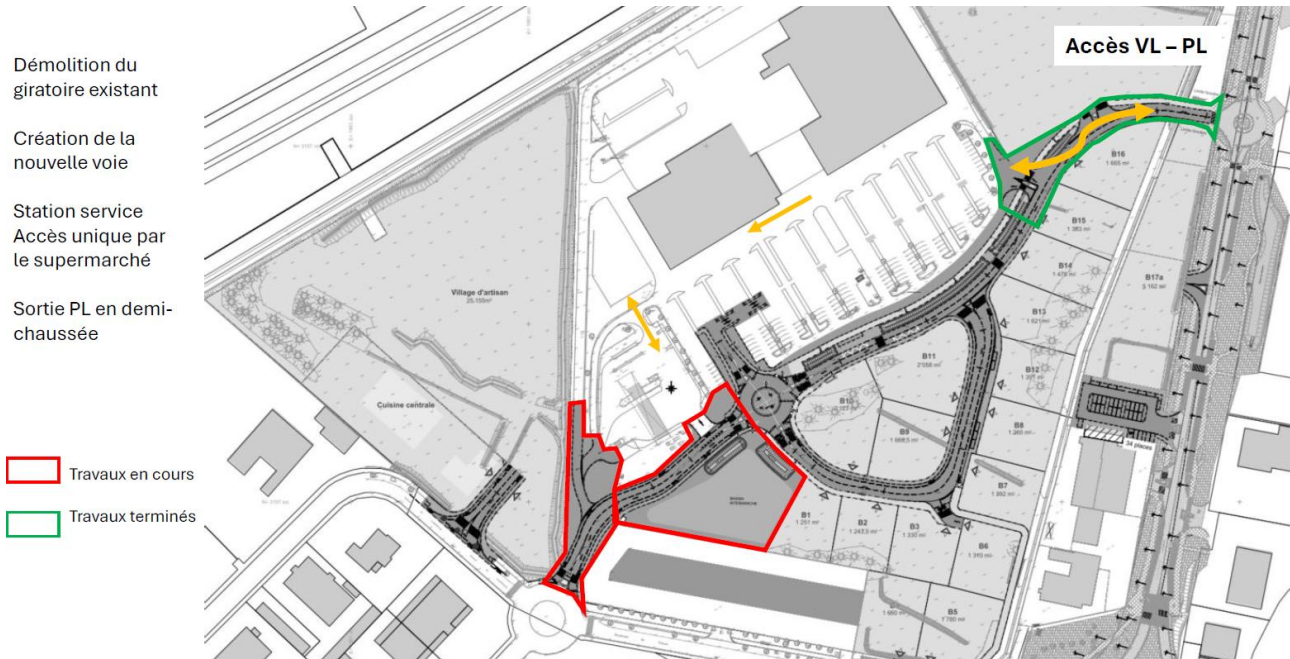
Ce phasage est illustré sur les figures suivantes :

Figure 29 : Phase 1 - Création de l'accès nord et accès à la parcelle B2



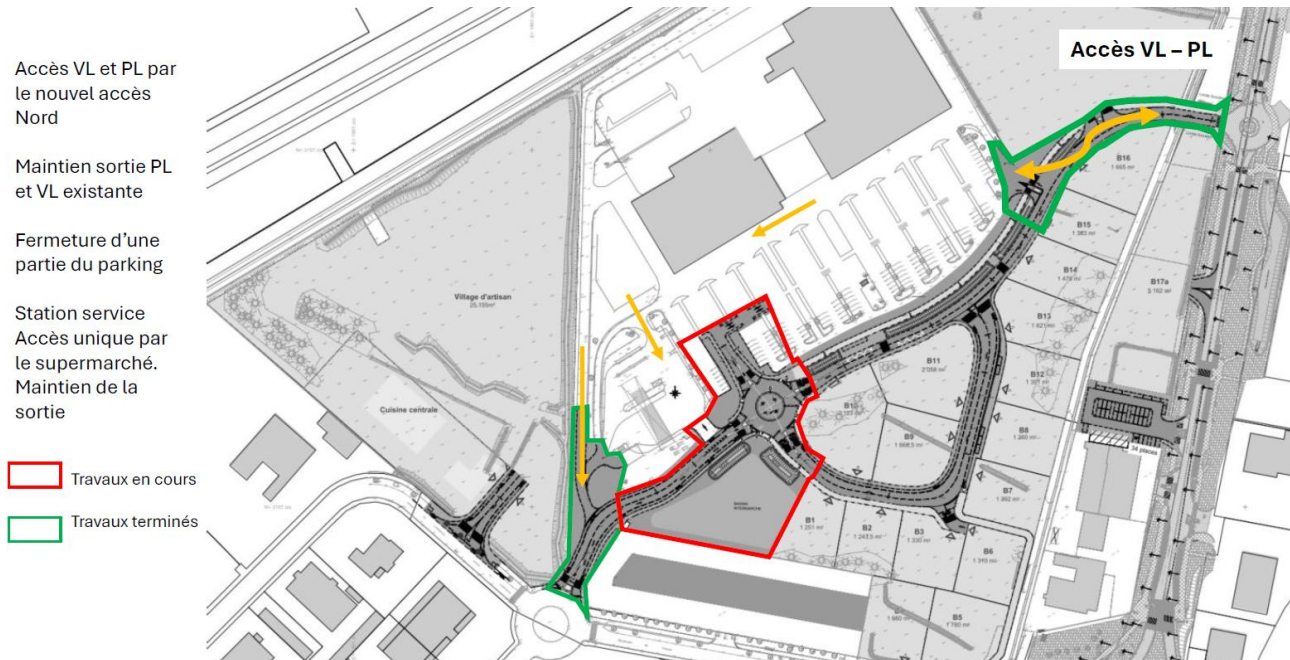
Source : SENS URBAIN, 2025

Figure 30 : Phase 2 - Création de la nouvelle voie de sortie



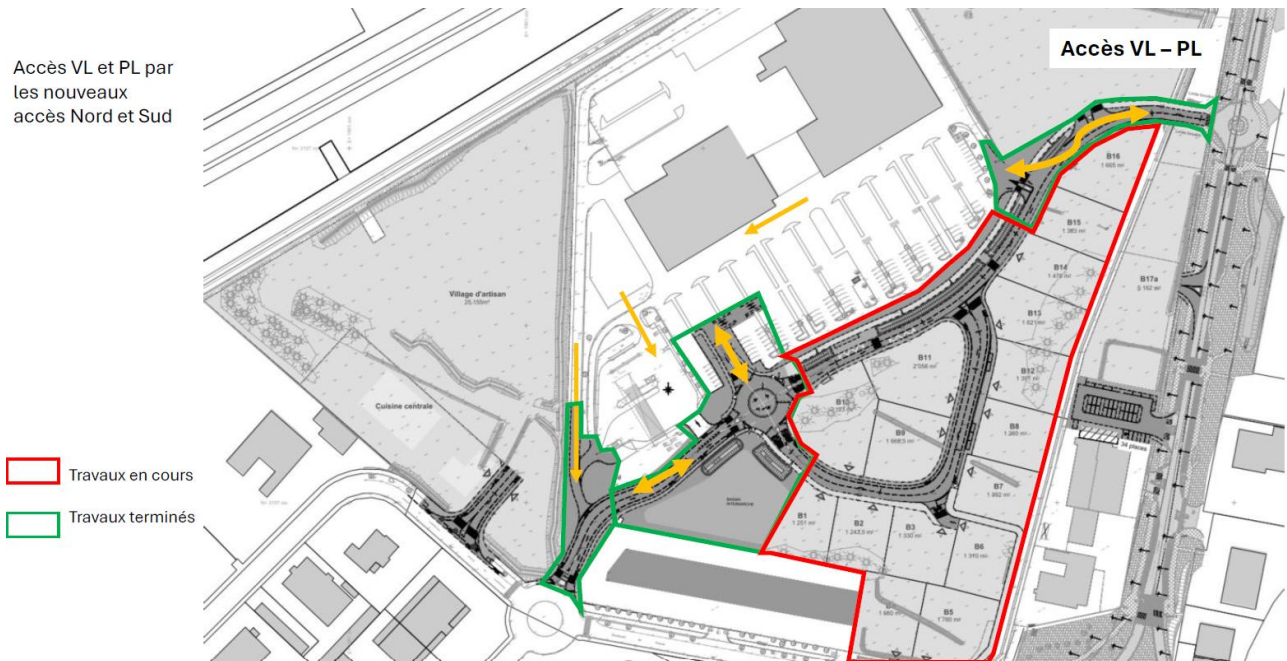
Source : SENS URBAIN, 2025

Figure 31 : Phase 3 - Création du giratoire



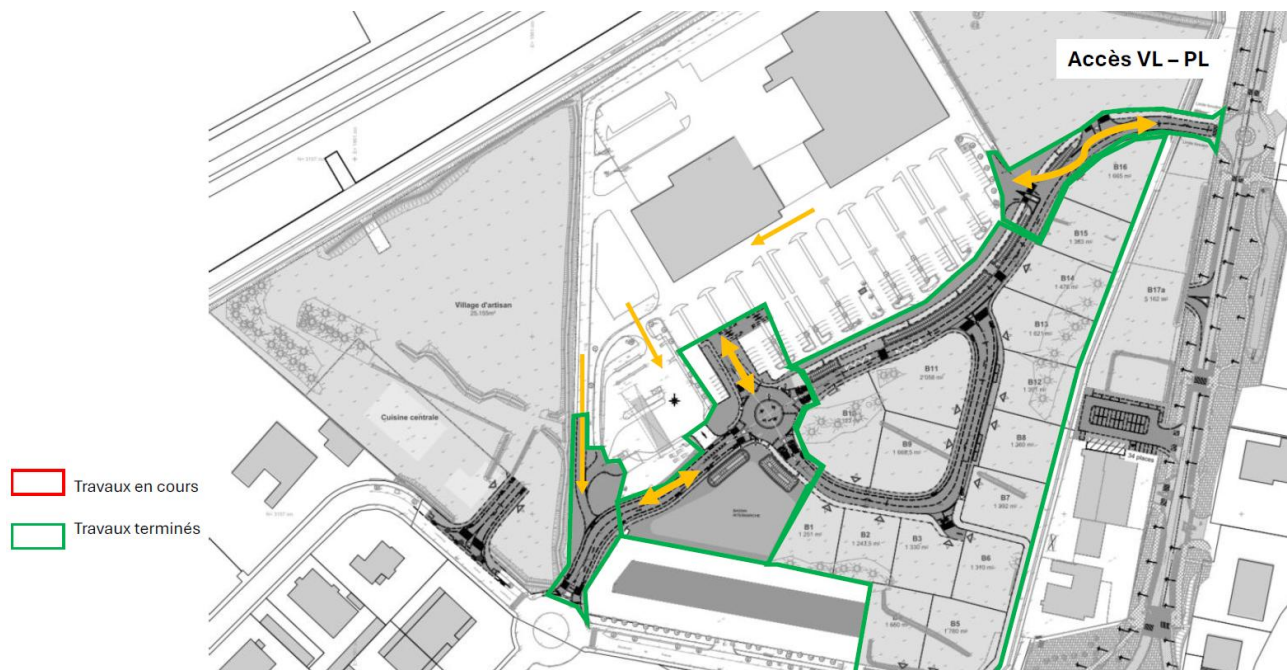
Source : SENS URBAIN, 2025

Figure 32 : Phase 4 - Voirie centrale



Source : SENS URBAIN, 2025

Figure 33 : Phase 5 - Finalisation et ouverture du site



Source : SENS URBAIN, 2025

3.2.1.2 Fondations

Le projet prévoit la mise en place de structures modulables. Aucune fondation n'est prévue dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

3.2.1.3 Gestion des déchets présents

Le site fait l'objet de dépôts sauvages de déchets depuis plusieurs années. Une étude a été menée par le bureau d'études CISMA Environnement, en décembre 2023 (**Annexe n°4**). Cette étude visait à caractériser la qualité des sols et de tas de déblais présents sur un terrain d'environ 10 ha localisé dans la ZAC des Molières.

Actuellement le terrain n'a pas d'usage. Toutefois, 9 tas de déblais, dont certains contiennent des macrodéchets, ont été identifiés sur le site, pour un volume total estimé à environ 4 500 m³.

Ces tas de déblais peuvent contenir des déchets et macro-déchets de nature diverse (notamment des déchets de démolition/gravats, des blocs, des pierres, mais aussi des plastiques, ...) en proportion pouvant être importante. Selon le référentiel des ISD, la qualité des déblais (hors macro-déchets) peut être qualifiée de bonne, sauf pour un tas du secteur est (T9).

Dans l'éventualité d'une réutilisation des déblais pour les besoins du projet d'aménagement, ceux-ci ne sont pas de nature à induire de risque sanitaire significatif (hors macro-déchets et tas T9). Il sera retiré les macro-déchets des tas (environ 1 015 m³ pour T1 et T2, environ 290 m³ pour T8, environ 20 m³ pour T4), et évacuer une partie des déblais du tas T9 en ISDND ou en centre de biotraitement (environ 160 m³).

Le projet va également induire 17 000 m³ de déblais excédentaires. Une étude géotechnique est en cours afin d'évaluer la possibilité de les réutiliser en remblais pour les voiries.

4. Scénarios d'aménagement envisagés

S'appuyant sur les premières études d'aménagement menées par la MAMP et le diagnostic urbain de SCE et AtelierUP+ réalisés entre 2020 et 2022, SENS URBAIN, accompagné du groupe TPF Ingénierie, ont analysé les atouts et enjeux du site et ont étudié deux scénarios d'aménagement.

4.1 Analyse des atouts et enjeux

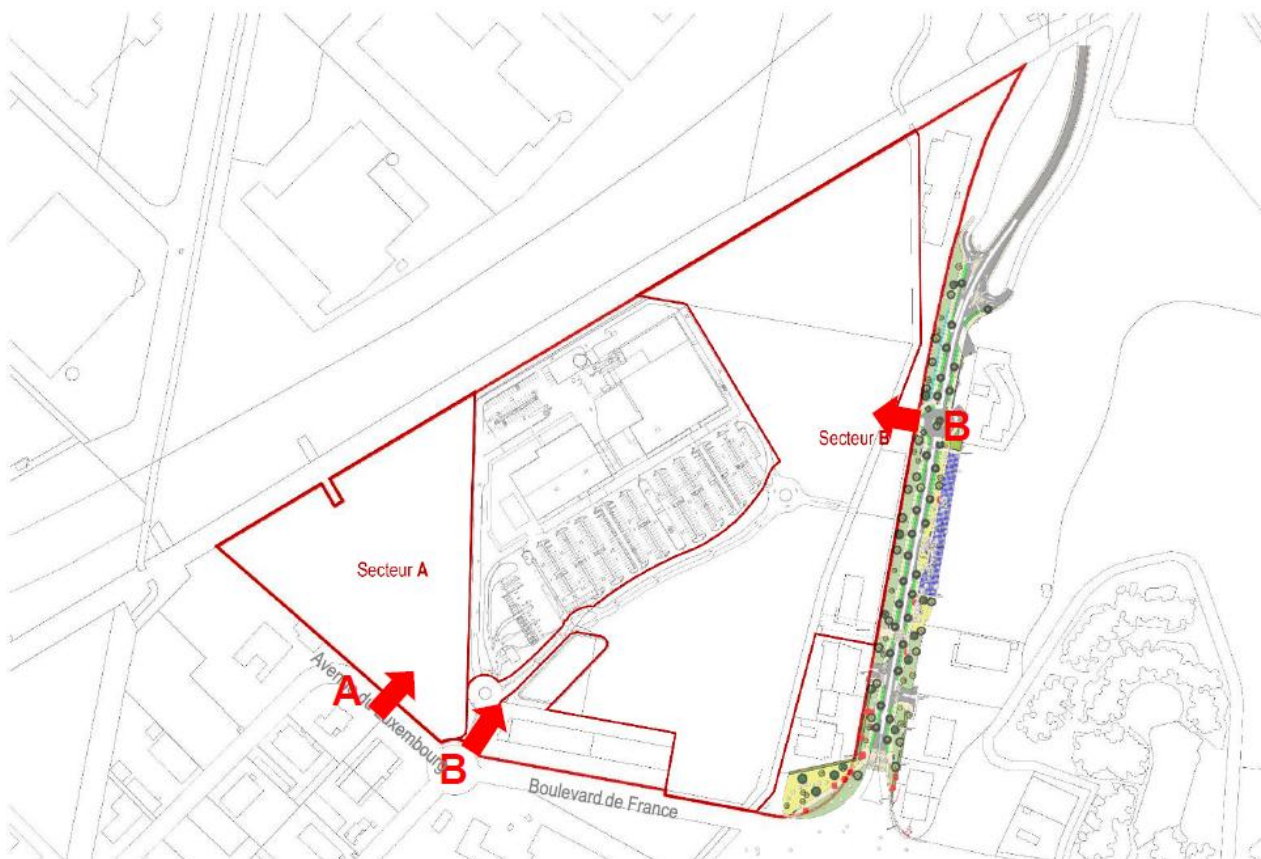
► L'enjeu lié aux points d'accès

Le site dispose d'une bonne connexion avec le grand territoire via la RN569, mais la proximité de la voie limite les accès directs au site qui ne peuvent se faire que par le sud et l'est.

Les points d'accès au site définissent deux secteurs liés aux accès au site :

- Le secteur A desservi directement par l'Avenue du Luxembourg,
- Le secteur B desservi par l'Avenue du 8 mai 1945 et son rond-point et desservi par l'actuel accès au supermarché par le rond-point sur le Boulevard de France et l'Avenue du Luxembourg.

Figure 34 : Les accès au site



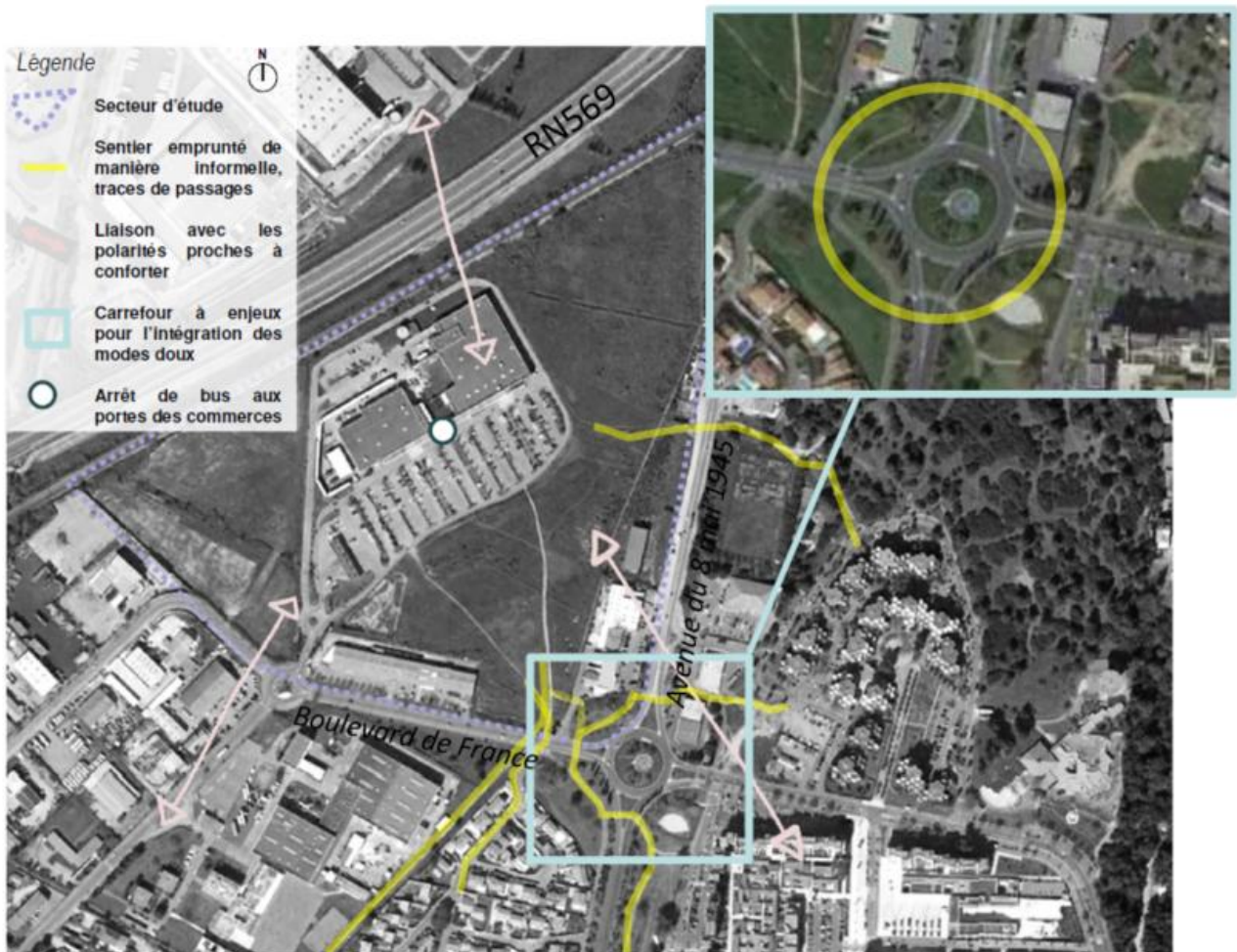
Source : Diagnostic urbain SCE AteliersUP+, 2020

Des pistes cyclables sont disponibles le long du Boulevard de France et de l'Avenue du 8 mai 1945, permettant une liaison vers le centre-ville de Miramas. La RN 569 constitue cependant une barrière pour les déplacements en modes doux vers le nord.

Les déplacements piétons sont déjà très utilisés sur le site, comme le montrent les traces de passages informels.

La requalification du rond-point sur l'Avenue du 8 mai permet de faciliter les traversées des piétons.

Figure 35 : Les accès en mode doux



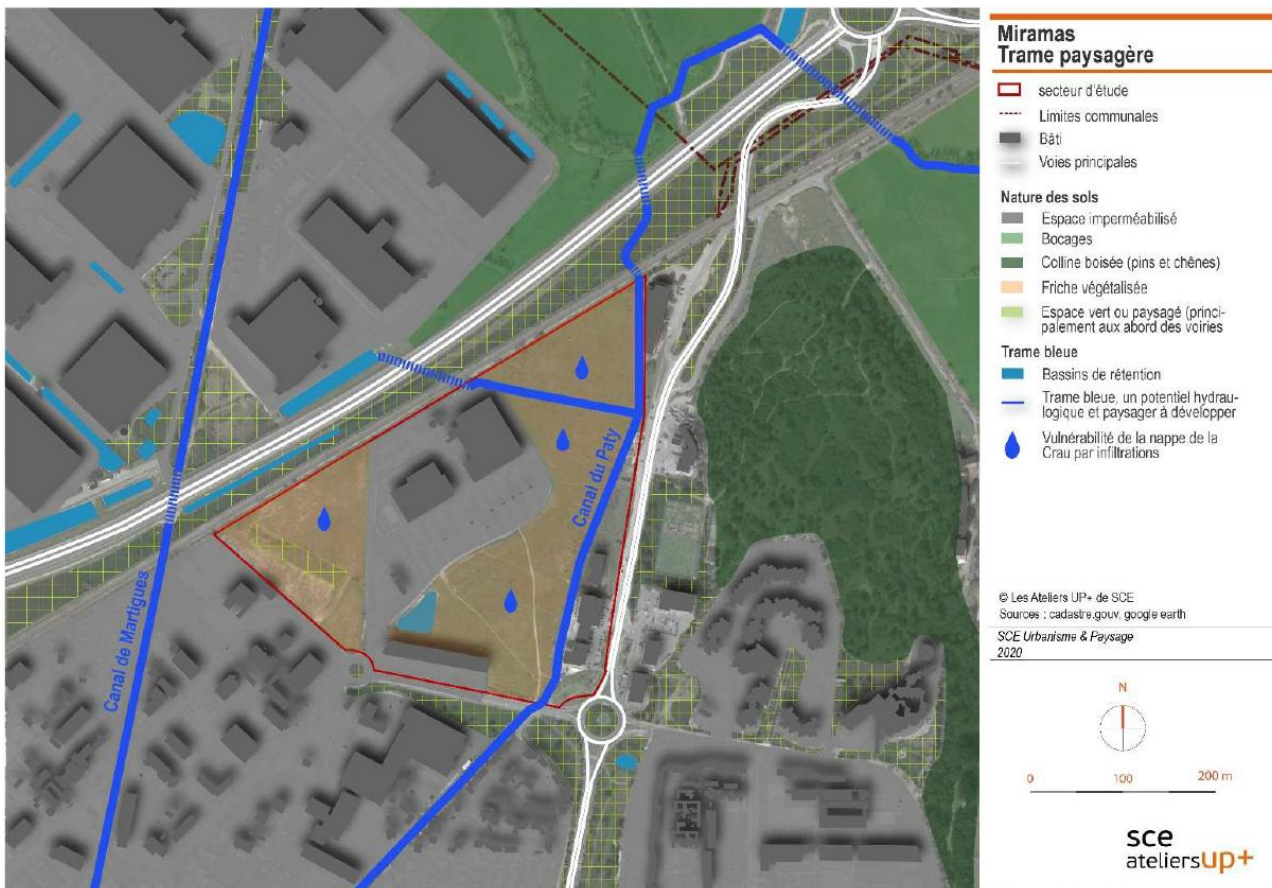
Source : Diagnostic urbain SCE AteliersUP+, 2020

► L'enjeu lié à la gestion de l'eau

Il n'y a pas de cours d'eau naturel s'écoulant sur Miramas. Cependant, il existe un important réseau de fossés drainant l'ensemble de la commune.

Le secteur de Miramas nord-est traversé par de nombreux canaux d'irrigation, notamment le canal du Paty qui traverse le site sur sa longueur est. Le canal d'Istres passe à une cinquantaine de mètres de la pointe ouest du site.

Figure 36 : Les circulations d'eau autour du site



Source : Diagnostic urbain SCE AteliersUP+, 2020

Le site d'étude n'intercepte pas de bassin versant amont, les routes l'encadrant étant déjà drainées.

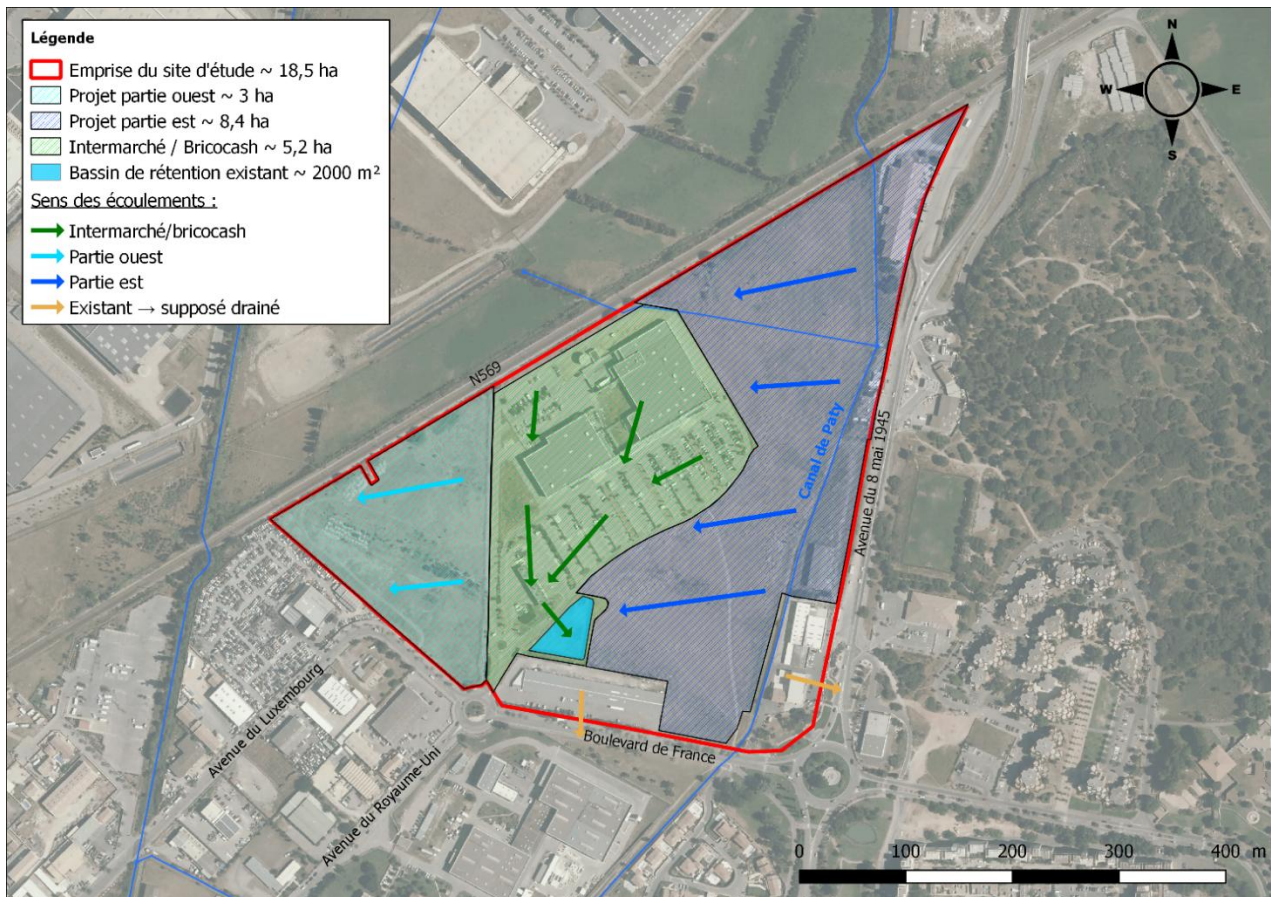
L'analyse de la topographie du site fait ressortir quatre bassins versants principaux (**Figure 37**) :

- Le bassin versant de l'Intermarché, Brico-cash, la station-service et le parking, d'une superficie d'environ 5,2 hectares. Les eaux de ce bassin versant sont récupérées et drainées vers un bassin de rétention existant d'une superficie d'environ 2 000 m² au sol¹ ;
- Un bassin versant sur la partie est du site correspondant aux parcelles cadastrales 205 et 68, d'une superficie d'environ 8,4 ha. Dans ce bassin versant l'eau de pluie s'écoule globalement d'est vers l'ouest. À l'état projet, ce secteur sera divisé en deux, pour créer un sous-bassin versant nord et un sous-bassin versant ouest ;

¹ Le dimensionnement de l'ouvrage est inconnu à ce stade.

- Un bassin versant sur la partie ouest du site correspondant à la parcelle cadastrale 63, d'une superficie d'environ 3 ha. Dans ce bassin versant l'eau de pluie s'écoule globalement d'est vers l'ouest ;
- Le groupe de bâtiments sur le boulevard de France (parcelle cadastrale 83), ainsi qu'un groupe au sud-est (parcelles 76, 77, 78, 79, 80) constituent des petits bassins versants (1,5 ha au total) dont les eaux superficielles semblent drainer vers les routes existantes.

Figure 37 : Délimitation des sous-bassins versants du site en l'état initial



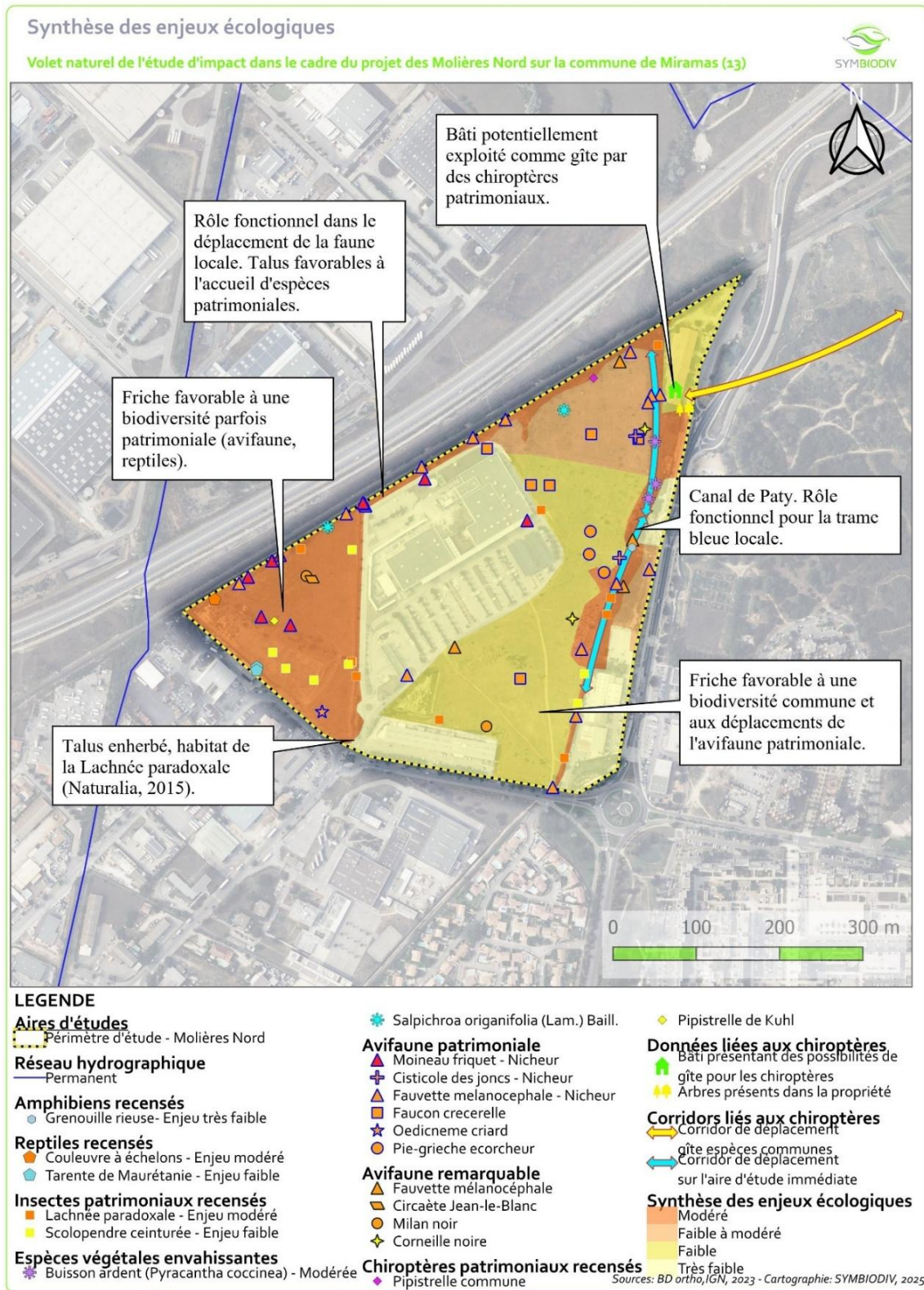
Source : GINGER BURGEAP, 2022

► L'enjeu lié à la fonctionnalité écologique

Le périmètre d'étude est enclavé au sein d'un réseau d'infrastructures linéaires (voie ferrée, RN 569) et un tissu urbain dense (Clésud à l'ouest, Ville de Miramas au sud). Ce positionnement ne lui confère pas de rôle particulier dans les trames vertes et bleues régionales ou supra communales. Néanmoins, le périmètre d'étude est constitué de friches jouant un rôle dans la trame verte locale. De plus, le réseau de canaux et leurs abords immédiats jouent un rôle dans la trame bleue locale et dans le déplacement de la faune.

Ainsi, l'intérêt écologique du périmètre d'étude porte principalement sur le rôle fonctionnel que jouent les canaux et leurs abords ainsi que les talus enherbés ou bordés de fourrés longeant la voie ferrée. Ces milieux pourraient à priori également être exploités par des espèces protégées d'enjeu modéré à faible tels la Couleuvre de Montpellier, l'Orvet fragile et le Hérisson d'Europe.

Figure 38 : Enjeux écologiques



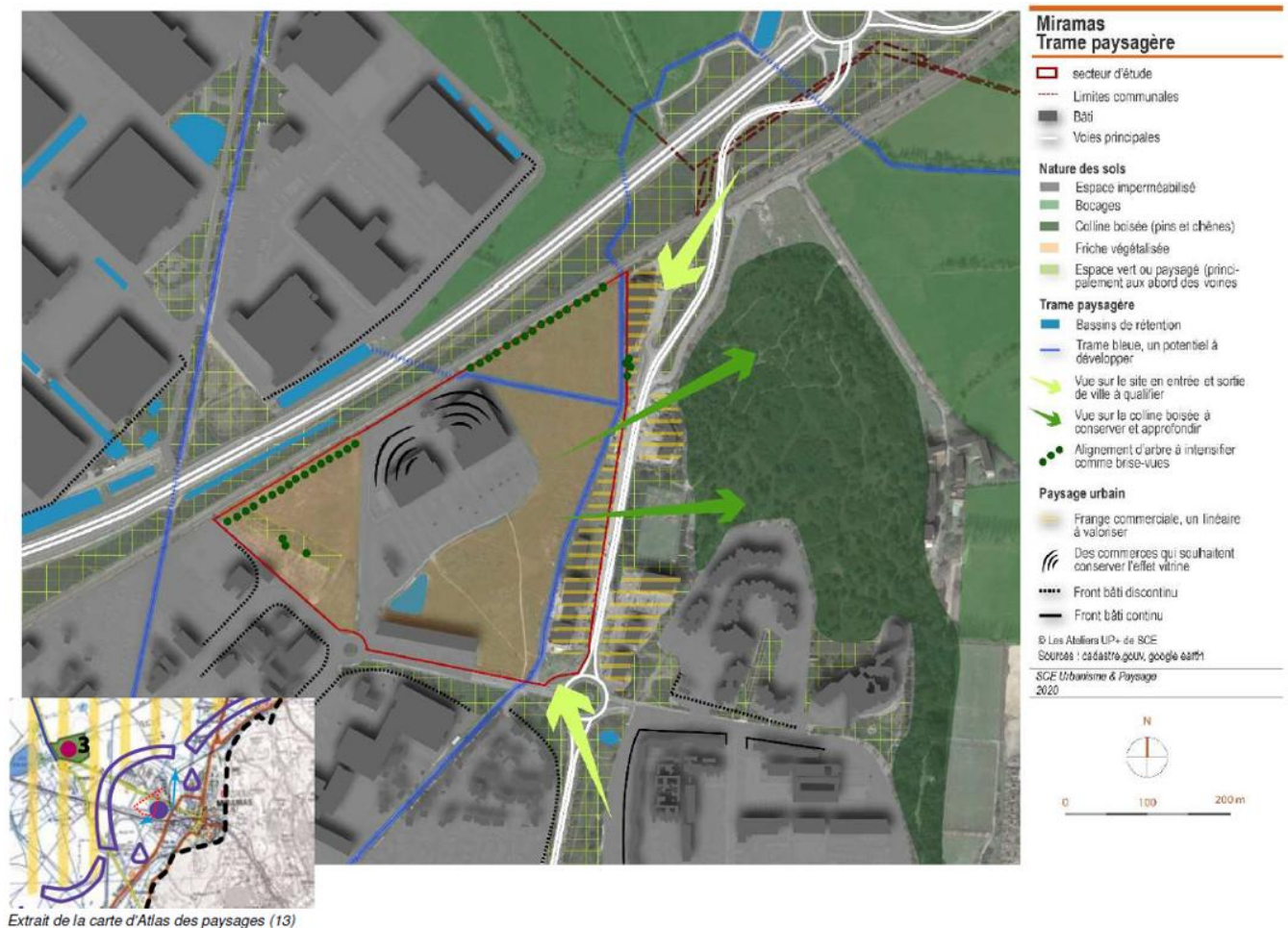
Source : SYMBIODIV, 2026

► L'enjeu lié au paysage

Le site est localisé à la frontière de la plaine de la Crau qui présente un paysage aux reliefs peu marqués. Il se trouve dans la frange urbaine qui permet quelques vues ouvertes vers le paysage bocager de la Crau et vers la colline boisée au-delà de l'Avenue du 8 mai 1945.

Le secteur d'étude se trouve en entrée de ville et est directement très visible depuis l'Avenue du 8 mai 1945. C'est donc un secteur à valoriser et à requalifier, notamment en requalifiant les fronts de bâtiments commerciaux le long de l'Avenue du 8 mai, peu qualitatifs.

Figure 39 : Enjeux paysagers



+ Des fronts bâtis en limite du site qui impactent les vues (franges commerciales)



+ Secteur marqué par la présence de commerces de type « boîte à chaussures »



> Une première image de la ville de Miramas à qualifier

Source : Diagnostic urbain SCE AteliersUP+, 2020

4.2 Synthèse des atouts et enjeux

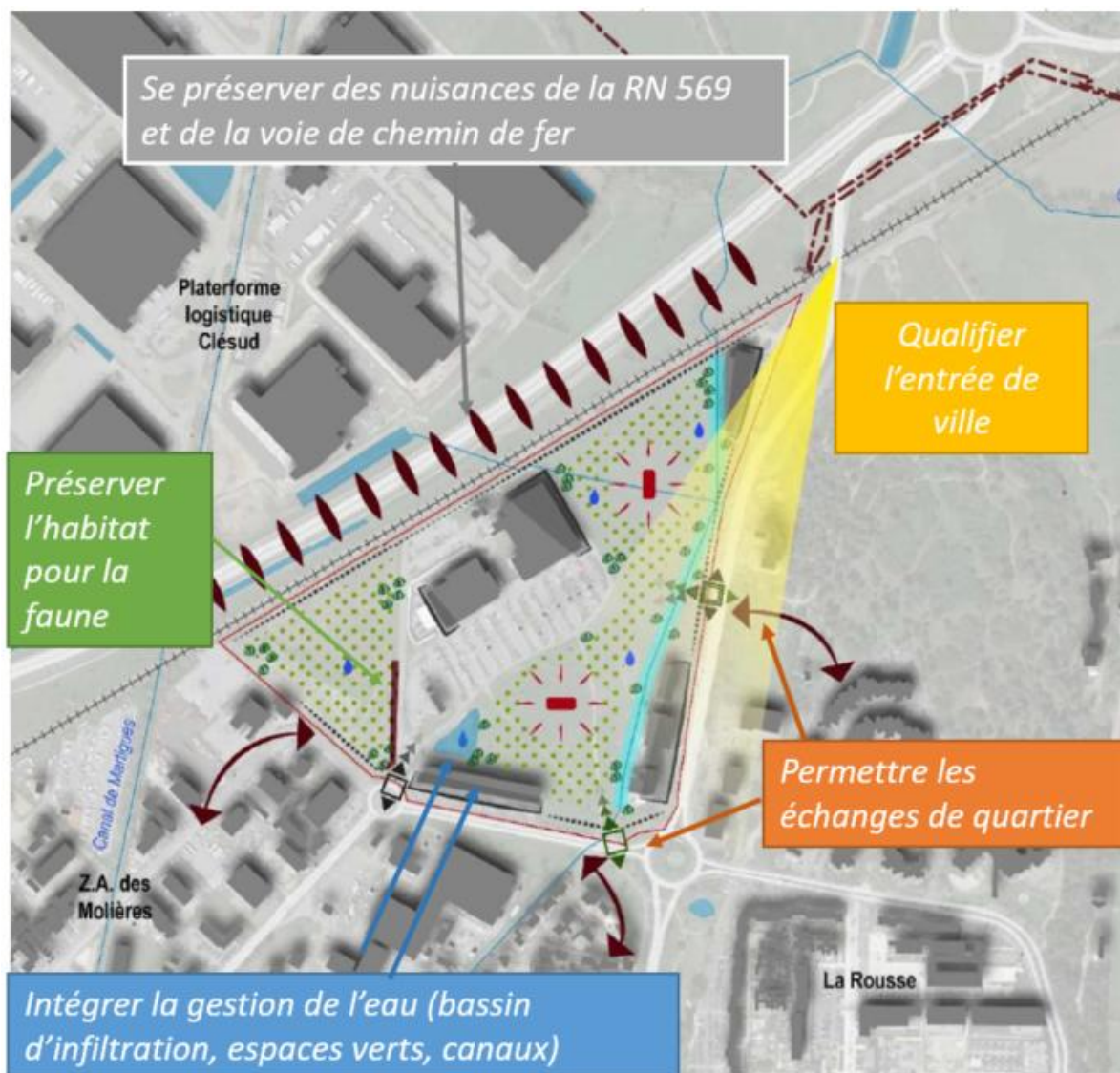
Les atouts du site sont une grande accessibilité et une grande visibilité, et la proximité des centres économiques et urbains.

Les faiblesses du site sont un cadre urbain peu qualitatif, et la proximité des nuisances (bruit, pollution de l'air, ...) de la RN569 et de la voie de chemin de fer.

Les opportunités du site sont les possibilités de développement offertes par les documents d'urbanisme, les possibilités de requalification d'entrée de ville, et l'intégration de la gestion de l'eau et des habitats naturels.

Les menaces sont les coopérations avec l'existant : fonctionnement avec les commerces (Intermarché notamment), et l'acquisition du foncier restant.

Figure 40 : Synthèse des enjeux



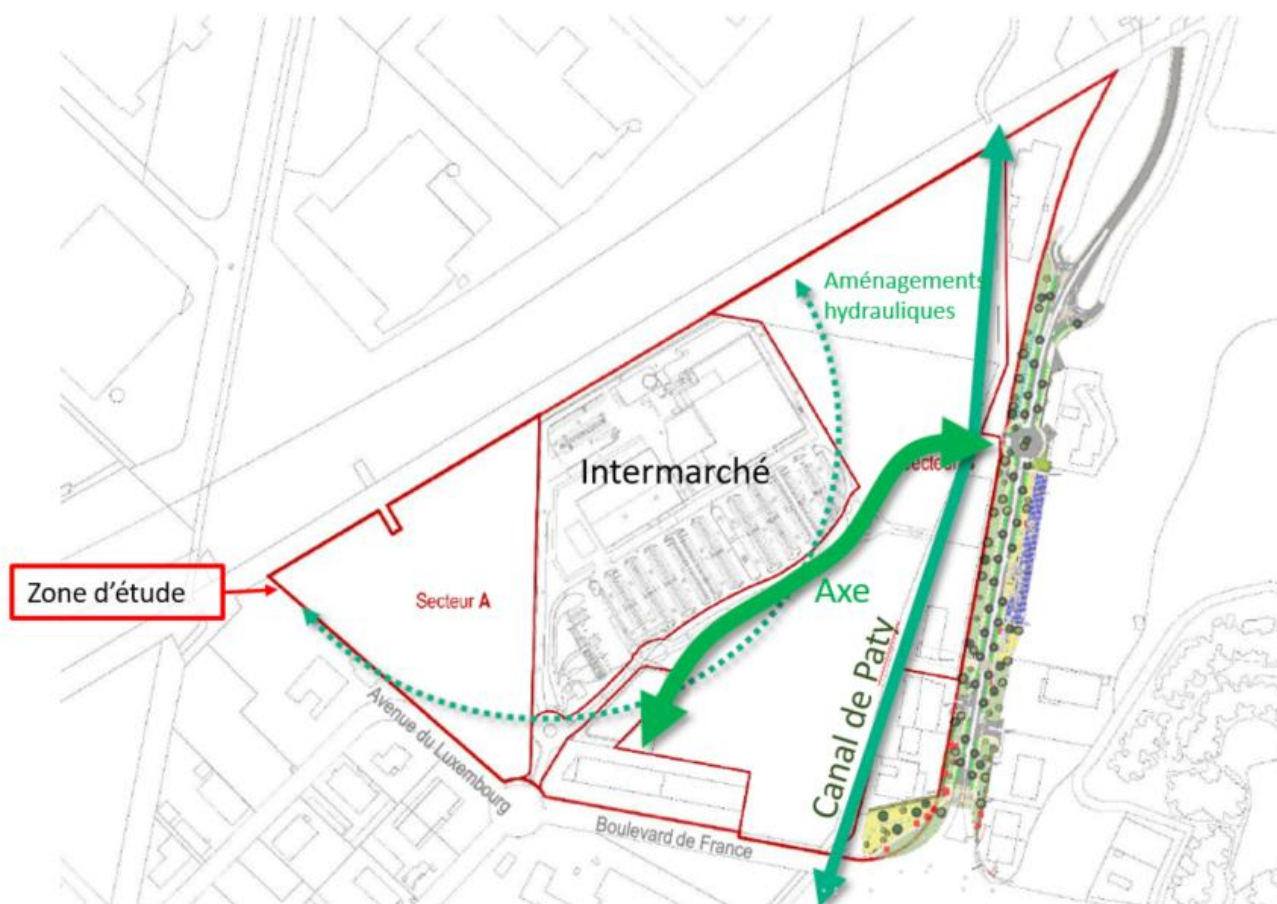
Source : GINGER BURGEAP, 2020

4.3 Les esquisses du projet

Au regard des atouts et enjeux du site, il est apparu que l'aménagement du site doit :

- Se structurer autour des invariants existants : l'Intermarché et le canal de Paty,
- Proposer un axe de déplacement structurant, traversant le site entre le Boulevard de France et l'Avenue du 8 mai 1945,
- Intégrer les aménagements hydrauliques pour la bonne gestion des eaux de pluie.

Figure 41 : Les éléments structurants des esquisses d'aménagement



Source : Diagnostic urbain SCE AteliersUP+, 2020

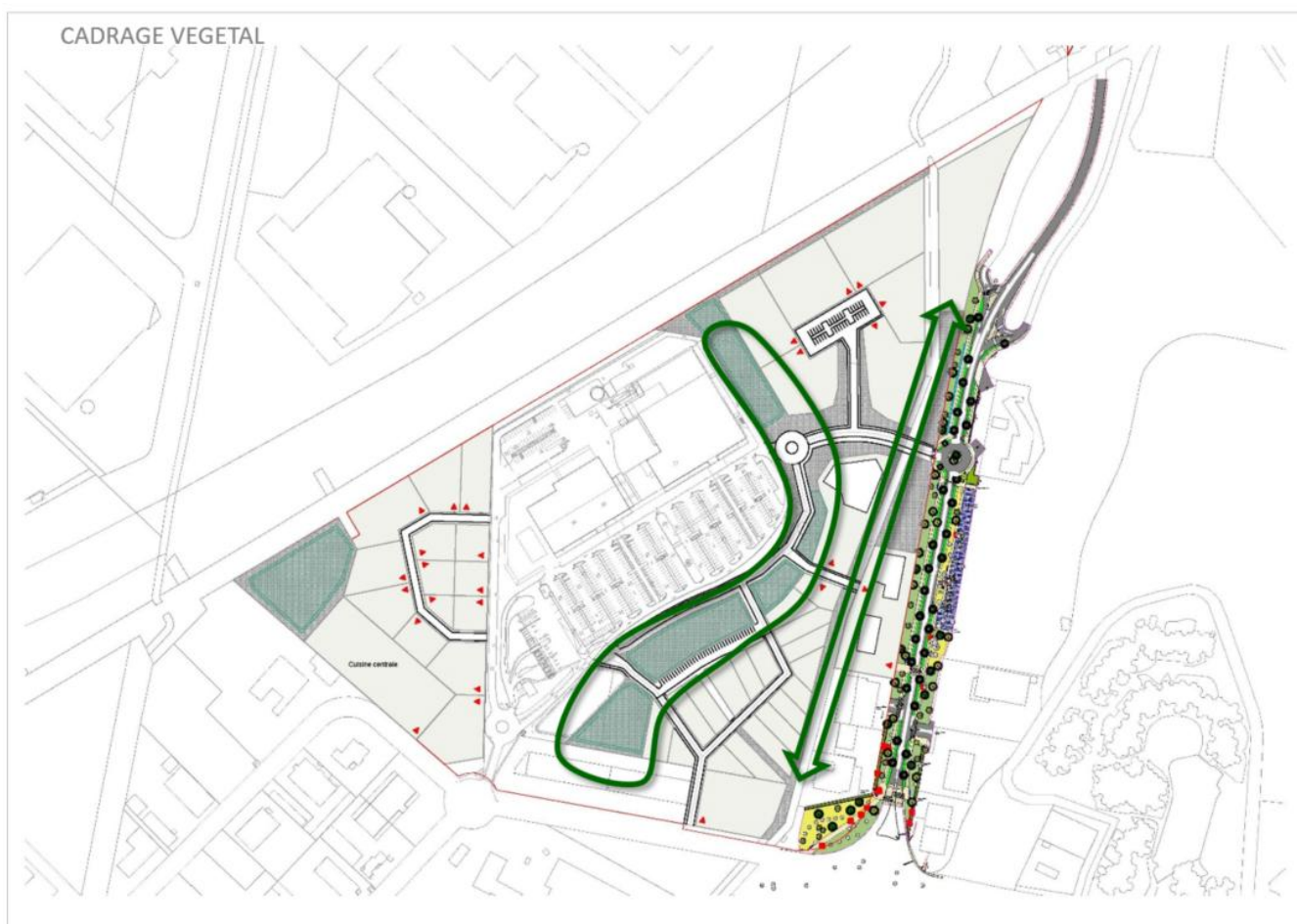
Les deux scénarios d'aménagement proposés par SENS URBAIN, accompagné du groupe TPF, sont présentés aux pages suivantes.

4.3.1 Scénario n°1 : cadrage végétal

Le scénario d'aménagement proposé ci-dessous (**Figure 42**) propose une mise en valeur du canal du Paty souligné par une continuité verte et des cheminements piétons.

Il intègre une gestion globale des eaux pluviales qui sont dirigées vers un espace vert central qui permet la mutualisation des bassins de rétention hydraulique.

Figure 42 : Scénario d'aménagement n°1



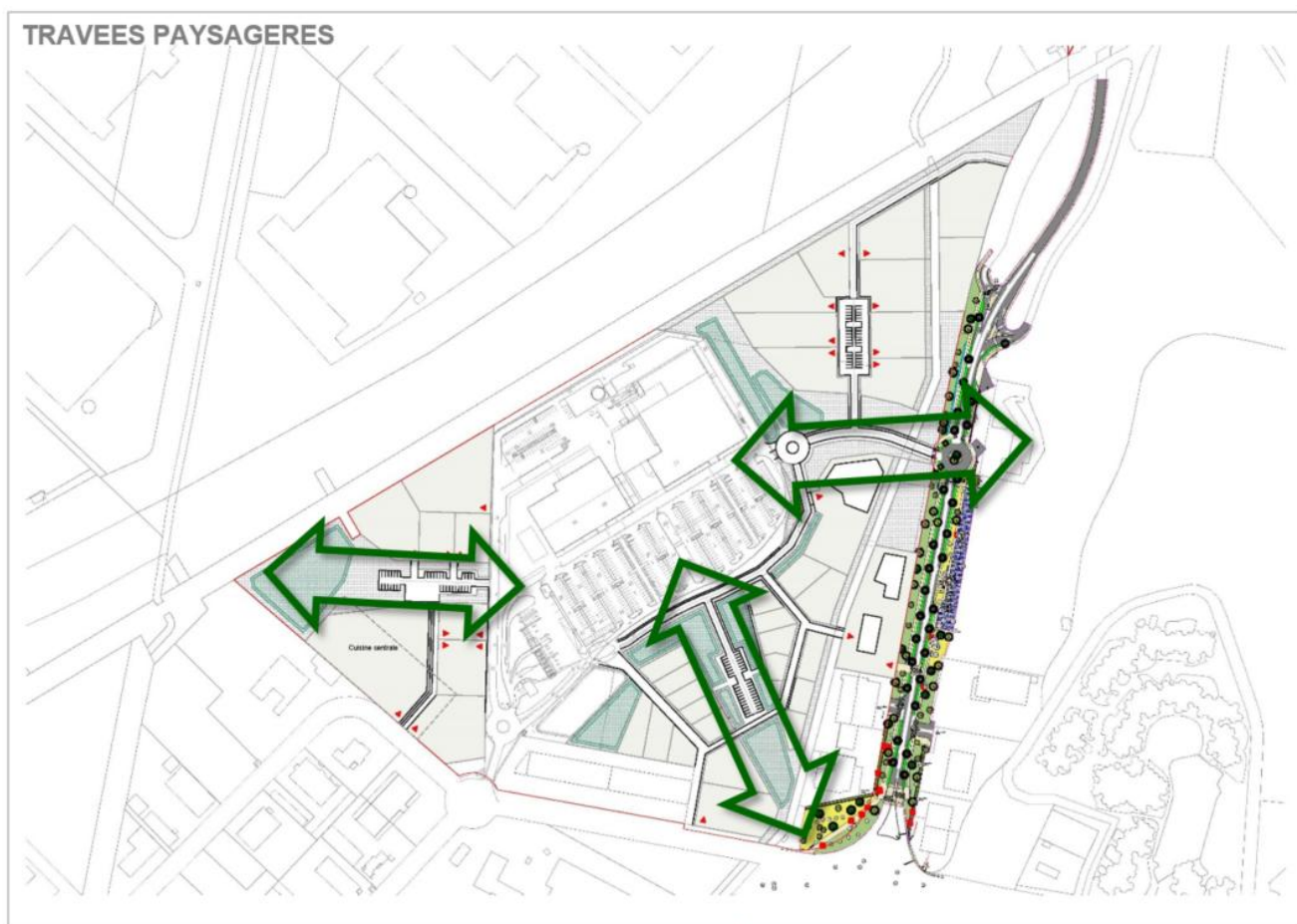
Source : groupe SCE-Ateliers UP+, mars 2021

4.3.2 Scénario n°2 : travées paysagères

Le scénario d'aménagement proposé ci-dessous (**Figure 43**) joue sur des perses visuelles permettant l'intégration du projet dans son quartier en facilitant les mobilités douces au travers de cheminements paysagers.

Ces aménagements paysagers sont mis à profit pour permettre une gestion hydraulique en cascade, qui amène l'eau du point haut vers le point bas.

Figure 43 : Scénario d'aménagement n°2



Source : groupe SCE-Ateliers UP+, mars 2021

4.4 Analyse des scénarios d'aménagement au regard des enjeux environnementaux

4.4.1 Climat et GES

Le site est soumis au climat méditerranéen qui présente de fréquents épisodes extrêmes (vents violents, pluies intenses, sécheresses, canicules, etc.) que le changement climatique va accentuer dans les années à venir.

La densification des bâtiments et aménagements (parking...) peut faire accroître la température des villes lors de fortes chaleurs (effet d'îlots de chaleur urbain ou ICU). Les fortes chaleurs estivales en ville constituent des situations d'inconfort pour les citoyens, voire avoir des conséquences sanitaires fortes lors de canicules. L'enjeu est donc considéré comme moyen.

Cet enjeu lié au climat est pris en compte dans les deux scénarios d'aménagements par la végétalisation du site et les circulations d'eau en surface qui favorisent les rafraîchissements en été. En effet, la couverture végétale, par l'évapotranspiration et l'ombre qu'elle génère, permet de réduire fortement les températures estivales au sein de ville, réduisant ainsi les effets délétères des canicules et limitant l'installation de climatiseurs, forts pourvoyeurs de GES.

4.4.2 Géologie

Les sols au droit du site sont composés des alluvions de la Crau, matériaux homogènes sur plusieurs mètres d'épaisseur. Ces sols identifiés ne constituent pas un enjeu important et ne sont donc pas spécifiquement pris en compte dans les scénarios d'aménagement.

4.4.3 Air

Localement, la qualité de l'air peut être dégradée en hiver par l'accumulation de particules fines liées au chauffage et en été par l'ozone. Les épisodes estivaux de dégradation de la qualité de l'air sont essentiellement dus à un fort ensoleillement et à une forte circulation automobile (peut s'accroître en cas de canicule et d'augmentation de la circulation automobile). Les concentrations restent en moyenne en dessous des valeurs limites et/ou objectifs de qualité fixés par la réglementation française en vigueur et l'enjeu est considéré comme faible au niveau local.

L'enjeu de qualité de l'air est un enjeu régional dépasse le périmètre du quartier des Molières. Pour autant les scénarios d'aménagement participent à ne pas accentuer la dégradation de la qualité de l'air, car ils donnent la possibilité aux futurs usagers du quartier d'utiliser des transports en commun ou la marche à pied en alternative aux déplacements en voiture, générateurs de pollutions atmosphériques.

4.4.4 Bruit

L'enjeu du bruit est fort, car le site est concerné par les nuisances sonores provenant de la voie SNCF et de l'avenue du 8 mai 1945. Cependant, les scénarios d'aménagement ne prévoient que des locaux d'activités qui ne seront pas impactés par l'ambiance sonore, voire qui pourraient eux-mêmes générer du bruit.

Les scénarios d'aménagement prennent en compte l'enjeu en permettant de ménager des parcelles situées près de la voie de chemin de fer qui pourraient être dédiées aux activités les plus bruyantes ou non sensibles au bruit (stockage par exemple). Les éventuelles activités de bureau pourraient se retrouver en cœur d'îlot dans des locaux avec une isolation acoustique adaptée, conformément aux attentes réglementaires.

4.4.5 Technologie

L'enjeu des risques technologiques est considéré comme moyen, car le site se trouve dans un environnement industriel avec les installations ICPE de CLESUD, les voies de transports (rail et routes) et la proximité d'une canalisation de transport de gaz régionale.

Les scénarios d'aménagement prennent en compte ce risque en éloignant les aménagements de la canalisation de gaz.

4.4.6 Pollution

Le site est entouré de sites potentiellement pollués référencés dans BASOL ou BASIAS (station-service, Stockage de produits chimiques, ...) qui pourraient avoir impacté le sous-sol.

Les scénarios d'aménagement prennent en compte ce risque en ne prévoyant pas de terrassements importants qui nécessiteraient des gestions de terres polluées. De plus, les activités prévues sur le site sont des activités peu sensibles (pas d'accueil de population sensible).

4.4.7 Eau et hydraulique

L'eau est un enjeu fort sur le site. La nappe phréatique est située à faible profondeur (vers 5.5 à 6.5 m au droit du site), elle est vulnérable vis-à-vis de pollutions de surface.

La gestion des eaux pluviales nécessite des volumes de rétention importants sur le site. La capacité de rétention des noues projetées est de 1 226 m³.

La gestion des eaux pluviales est particulièrement bien intégrée dans les scénarios d'aménagement qui structurent la conception des espaces autour de noues de collecte des eaux ruisselées et des bassins de stockage paysagers.

Les scénarios d'aménagement participent à limiter l'imperméabilisation des sols qui engendre de nombreuses conséquences négatives : saturation et débordement des systèmes d'assainissement, moindre alimentation des nappes souterraines, augmentation des volumes ruisselés et aggravation des inondations : elle augmente les volumes d'eau ruisselé, accélère les écoulements, entraîne des embâcles qui vont boucher les avaloirs

L'imperméabilisation des sols empêche l'infiltration des eaux de pluie et entraîne la saturation des réseaux d'assainissement unitaires. Lutter contre l'imperméabilisation (nouvelle ou existante) permet de réduire les volumes d'eau de pluie collectés dans les réseaux d'assainissement et permet d'améliorer la situation des systèmes de traitement des eaux usées par temps de pluie. Cette optimisation des ouvrages d'assainissement permet de gérer des ouvrages moins coûteux en investissement et en entretien.

En ruisselant sur les surfaces imperméables, les eaux de pluie se chargent en différents polluants et charrient les déchets solides vers les réseaux. En effet, plus l'eau ruissèle avant de rejoindre un avaloir, plus elle se charge en polluants présents sur le sol. Le traitement des pluies utilise de l'énergie. Réduire les quantités de pluie traitée participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Réduire l'imperméabilisation limite ainsi l'accumulation de contaminants dans les eaux de pluie et en conséquence, dans les milieux récepteurs (rivières, nappes, milieu marin).

Les scénarios d'aménagement favorisent l'infiltration des eaux pluviales. En s'infiltrant, les eaux de pluie contribuent à la recharge des nappes phréatiques, qui peuvent ainsi plus facilement jouer leur rôle de régulation des eaux, notamment en période d'étiage. Cet enjeu est d'autant plus crucial dans le contexte actuel de changement climatique.

4.4.8 Écologie

Le site présente un intérêt écologique moyen, principalement lié au talus ferroviaire enherbé favorable au déplacement et à l'accueil de la petite faune locale : couleuvre, hérisson, insectes (en particulier la lachnée paradoxale). À noter également le rôle fonctionnel du canal du Paty pour la trame bleue locale.

Les scénarios d'aménagement intègrent totalement ces enjeux écologiques en préservant le talus ferroviaire enherbé et les abords du canal dans les espaces verts ce qui permet de conserver leurs fonctionnalités.

4.4.9 Densification

Le terrain du projet est en friche, déjà un secteur ouvert à l'urbanisation ; il n'est pas donc pas considéré comme une nouvelle artificialisation au titre des objectifs de la loi ZAN (Zéro Artificialisation nette) à l'horizon 2050.

Pour autant, le projet est soucieux d'optimiser le foncier de la commune de Miramas en proposant des taux d'occupation des sols de 0.4 ou 0.5 tenant compte des configurations foncières et des obligations d'aménagement et d'équipement des parcelles liées au PLU (gestion des eaux pluviales, besoins en stationnement)

Ces taux d'occupations des sols permettent une densification plus élevée que les projets prévus au PLU avec des taux d'occupation des sols de 0.3.

4.4.10 Prise en compte des apports de la concertation

La concertation note que l'impact environnemental du projet est faible enjeu mais pas nul. Les impacts seront traités in situ. Les enjeux majeurs à traiter sont le traitement des eaux superficielles, les nuisances sonores en phase travaux et exploitation et l'augmentation du trafic routier en phase exploitation qui impacte notamment la qualité de l'air.

Le projet intègre totalement la gestion de l'eau (voir le paragraphe 4.4.7), les enjeux de bruit (voir le paragraphe 4.4.4) et de qualité de l'air (voir le paragraphe 4.4.3).

S'agissant de la thématique « mobilité », les orientations retenues sont un maillage du site par des voies dédiées aux mobilités douces et une connexion aux réseaux existants de voies dédiées aux mobilités douces.

Le site est considéré comme relativement de faible qualité au regard de la biodiversité et ce projet est aussi une opportunité d'en renforcer certains aspects en intégrant les continuums de biodiversité en préservant le talus ferroviaire enherbé et les abords du canal dans les espaces verts ce qui permet de conserver leurs fonctionnalités.

La recherche de la qualité paysagère est très importante et le projet apportera un soin aux espaces verts, que ce soit sur les parties publiques mais aussi sur les parties privatives. Le projet prévoit également la création de noues d'infiltration qui renforceront le maillage à l'échelle locale.

Une charte architecturale sera imposée pour s'assurer d'obtenir cette qualité sur l'ensemble de la zone sera conçue et devra être respectée dans le cadre de chaque dépôt de permis de construire car cette opération constitue une vitrine de l'entrée Nord de la ville.

L'aménagement retenu s'organisera en trois secteurs autour d'un axe de structuration transversal et du parcours hydraulique. L'axe central accueillera toutes les mobilités et constitue la colonne vertébrale du paysage en intégrant un espace partagé piétons et cycles.

A noter que le projet retenu, en lien avec les mesures du volet naturel de l'étude d'impact, le cheminement du canal du Paty a été abandonné au profit d'un espace tampon aux abords du canal de façon à préserver voire renforcer ses fonctionnalités écologiques. Le choix est fait de mailler l'opération avec son environnement par un réseau de circulations douces dissocié du canal.

ANNEXES



Annexe 1. Bilan de la concertation publique

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-
PROVENCE - Séance du jeudi 29 juin 2023

Cette annexe contient 77 pages.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 29 juin 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - François BERNARDINI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Moussa BENKACI représenté par Karima ZERKANI-RAYNAL - Sabine BERNASCONI représentée par Catherine PILA - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Nadia BOULAINSEUR

représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER représentée par Sarah BOUALEM - Gérard BRAMOUSSE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Marylène BONFILLON - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Mathilde CHABOCHE représentée par Sébastien BARLES - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Gaby CHARROUX représenté par Gérard FRAU - Lyece CHOULAK représenté par Lourdes MOUNIEN - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Frédéric GUINIERI - Vincent DESVIGNES représenté par Vincent LANGUILLE - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphane PAOLI - Eric GARCIN représenté par Romain BUCHAUT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie GUERARD représentée par Perrine PRIGENT - Vincent KORNPROBST représenté par Etienne TABBAGH - Philippe LEANDRI représenté par Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Nathalie LEFEBVRE représentée par Magali GIOVANNANGELI - Richard MALLIE représenté par Roland GIBERTI - Remi MARCENGO représenté par Serge PEROTTINO - Hervé MENCHON représenté par Prune HELFTER-NOAH - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Pascal MONTECOT représenté par Danielle MILON - Claudie MORA représentée par Nicole JOULIA - Patrick PAPPALARDO représenté par Frédéric GUELLE - Didier PARAKIAN représenté par Pierre LAGET - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Claude PICCIRILLO représenté par Guy BARRET - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - Michèle RUBIOLA représentée par Pierre HUGUET - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Laurent BELSOLA - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par Sandrine MAUREL - Catherine VESTIEU représentée par Samia GHALI - Anne VIAL représentée par Agnès FRESCHEL - Jean-Louis VINCENT représenté par Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nassera BENMARNIA - Frédéric CORNAIRE - Sophie GRECH - Sébastien JIBRAYEL - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Férouz MOKHTARI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Monique SLISSA.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Franck SANTOS représenté à 15h30 par Yves WIGT – Corinne BIRGIN représentée à 15h34 par GUICHARD Roger – Sophie AMARANTINIS représentée à 14h45 par Gérard GAZAY – Daniel GAGNON représenté à 16h00 par Roland GIBERTI – Gérard AZIBI représenté à 16h10 par Laure ROVERA – Eric CASADO représenté à 16h15 par Patrick GRIMALDI – Emmanuelle CHARAFE représentée 16h19 par Emilie CANNONE – Martine CESARI représentée à 16h40 par Olivier FREGEAC – Marie MARTINOD représentée à 16h50 par Solange BIAGGI – Jean-Jacques COULOMB représenté à 16h55 par Olivier GUIROU – Jean-Pierre SERRUS représenté à 17h00 par Didier KHELFA – Pascale MORBELLI représentée à Loïc GACHON à 17h37.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Alain ROUSSET à 15h45 – Pierre HUGUET à 15h45 – Françoise TERME à 15h50 – Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h50 – Sophie ARRIGHI à 15h51 – Bernard DEFLESSELLES à 16h00 – Georges ROSSO à 16h00 – Philippe GRANGE à 16h25 – René RAIMONDI à 16h25 – Véronique MIQUELLY à 16h34 – Laurent BELSOLA à 16h37 – Monique FARKAS à 16h40 – Michel LAN à 16h40 – Lionel DE CALA à 16h45 – Pascal CHAUVIN à 16h50 – Sébastien BARLES à 16h50 – Nicolas BAZZUCCHI à 16h50 – Claude FERCHAT à 16h50 – Lourdes MOUNIEN à 16h50 – Cédric JOUVE à 16h50 – Christian PELLICANI à 16h50 – Didier REAULT à 16h51 – Patrick AMICO à 16h52 – Pierre LEMERY à 16h53 - Ulrike WIRMINGHAUS à 16h57 – Aicha SIF à 17h19 – Doudja BOUKRINE à 17h42 – Caroline MAURIN à 17h46 – Stéphane RAVIER à 17h53.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

URBA-045-14346/23/CM

■ Parc d'Activités Molières Nord à Miramas - Approbation du bilan de concertation

60158

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Par délibération n°URBA-039-12130/CM du 30 juin 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SPL Sens Urbain une concession d'aménagement pour la réalisation d'une opération d'aménagement dédiée à l'accueil d'activités économiques sur le site des Molières Nord à Miramas. Cette opération d'aménagement s'inscrit dans le cadre de l'Agenda économique qui pose un objectif de production de 1450 hectares dédiés à l'économie productive à échéance 2030. Elle permettra d'accueillir des TPE/PME, un village artisan et un pôle tertiaire sous forme de « Parc d'activités » sur une surface d'environ 11 hectares.

De par son terrain d'assiette de plus de 11 hectares, l'opération est soumise à évaluation environnementale systématique. Le Code de l'Environnement prévoit dans son article L 121-15-1 que les projets assujettis à une évaluation environnementale font l'objet d'une concertation préalable du public. Conformément à cet article, une concertation publique a donc été menée auprès de la population.

I – Rappel des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation :

Par délibération n° URBA-021-12859/22/BM du 15 décembre 2022, le Bureau de la Métropole a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération « Parc d'activités des Molières Nord à Miramas » étaient les suivants :

-Créer un parc d'activités dédié à l'économie productive et permettant la constitution d'une trentaine de lots répartis sur 3 secteurs :

- Un secteur dédié à l'accueil de petites entreprises, en accompagnement du projet communal de cuisine centrale.
- Un secteur proposant un village artisanal et un pôle tertiaire.
- Un secteur ciblant les grandes entreprises.

-Concevoir un parc d'activités respectueux des enjeux environnementaux avec un programme de travaux axé sur les mobilités douces et la trame verte et bleue :

- Développer une trame « verte et bleue » en s'appuyant sur le canal de Paty qui traverse le site, et sur l'axe structurant du parc d'activités, qui sera le support des aménagements hydrauliques.
- Favoriser la pratique des modes doux : cheminements piétons parcourant l'ensemble du parc d'activités, voie cyclistes.
- Aménager un axe structurant Est/Ouest permettant d'accueillir le cas échéant, le passage du BHNS.

D'autre part, il était proposé que la concertation soit organisée selon les modalités suivantes :

- Une réunion publique.
- Une mise à disposition d'un dossier pendant un mois comprenant des documents explicitant le projet et ses impacts sur l'environnement.
- Un registre numérique et un registre papier mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usager.

La population serait informée du début de la concertation et de ses différentes modalités via un avis administratif affiché à la Mairie de Miramas et au siège de la Métropole, ainsi que sur les médias municipaux et métropolitains dédiés (site internet, bulletin municipal), 15 jours au moins avant le début de la date effective d'ouverture de la concertation.

II – La mise en œuvre de la concertation :

La concertation s'est déroulée du 10 mars au 10 avril 2023.

Réunion publique : Une réunion publique a été organisée le 14 mars 2023 à 18h en mairie de Miramas. Elle a réuni 80 participants.

Elle a permis d'exposer le contexte de mise en œuvre de l'opération, le projet et son état d'avancement. Les objectifs de l'opération ont été explicités sur les plans économique et environnemental : aménager un foncier dédié à l'économie productive et à l'accueil de petites et moyennes entreprises pour répondre notamment à une importante demande locale d'entreprises souhaitant développer leur activité mais ne trouvant pas de foncier disponible, tout en portant des ambitions environnementales tournées vers la lutte contre le changement climatique et la préservation et le développement de la biodiversité.. La réunion s'est conclue par un échange avec la salle.

Dossiers d'études : Le dossier mis à la disposition du public du 10 mars au 10 avril 2023 comprenait les documents suivants :

- Le Résumé Non Technique de l'étude d'impact de l'opération d'aménagement Molières Nord.
- La phase « diagnostic » de l'étude urbaine de l'opération.
- La phase « esquisse » de l'étude urbaine de l'opération.
- L'étude de positionnement économique.
- Un bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement.
- Un planning prévisionnel de l'opération d'aménagement.

Le dossier d'études était consultable :

- En Mairie de Miramas.
- En ligne à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas>.

Registre papier : Le registre papier a été mis à la disposition du public pour consigner ses observations et propositions en mairie de Miramas. Il n'a recueilli aucune contribution.

Registre numérique : Le registre numérique (consultable à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas>).

Onze contributions y ont été déposées :

- 6 contributions de la part de particuliers.
- 2 contributions de la part d'élus de la Ville de Miramas.
- 1 contribution de la part d'une grande entreprise (RTE).
- 1 contribution de la part d'un réseau départemental d'entreprises (Union Pour les Entreprises 13),
- 1 contribution de la part d'un collectif associatif (Cistude) œuvrant pour la protection de l'environnement.

III – Synthèse de la concertation :

Le bilan complet de la concertation est annexé au présent rapport.

Les principales remarques et attentes ont porté sur les thématiques suivantes :

- La prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet et plus particulièrement l'artificialisation des sols, la perte de biodiversité, et les effets du projet sur le changement climatique,

- La question de la mobilité au regard des usages existants et futurs du site et de ses environs.
- L'adéquation de l'opération et de sa programmation à la demande économique locale et aux besoins des futurs acquéreurs de lots et de locaux.
- L'information sur les servitudes liées aux réseaux électriques.

S'agissant de la thématique « environnement », les orientations retenues sont :

Dépollution du site.

Préservation des habitats, confortement des corridors écologiques, intégration du projet dans la trame verte et bleue de la commune.

S'agissant de la thématique « mobilité », les orientations retenues sont :

- Maillage du site par des voies dédiées aux mobilités douces.
- Connexion aux réseaux existants de voies dédiées aux mobilités douces.

S'agissant de la thématique « économie », les orientations retenues sont :

- Programmation fondée sur les études de marchés réalisées : lots de 1000m² à 6000 m², offre de terrains nus à bâtir et de locaux clés en main, village artisanal et pôle tertiaire.
- Association des représentants économiques locaux à la poursuite du projet.

Ainsi, conformément à l'article L 121-15-1 du Code de l'Environnement et à la délibération précitée du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2022, les modalités de la concertation ont été respectées et mises en œuvre par la collectivité.

Les moyens de concertation mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer les habitants et acteurs du territoire, ainsi que les prospects intéressés par une implantation future dans l'opération.

Les remarques et avis du public recueillis ont été pris en compte et synthétisés par thématique puis ont fait l'objet de réponses dans le bilan de la concertation.

A l'issue de la concertation, globalement il est constaté une adhésion au projet parmi les participants. Il convient de dresser un bilan favorable de la concertation.

Le bilan de la concertation annexé sera mis à disposition du public sur les sites internet de la Métropole Aix-Marseille Provence et de la Commune de Miramas.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants ;
- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 120-1, L. 121-1-A, L. 121-15-1 à L. 121-23 et R. 121-19 à R. 121-27 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;

- La délibération n° URBA-039-12130/CM du Conseil Métropolitain du 30 juin 2022 portant approbation du traité de concession d'aménagement – opération Parc d'activités des Molières Nord à Miramas ;
- La délibération n° URBA-021-12859/22/BM du Bureau de la Métropole en date du 15 décembre 2022 relative à la définition des modalités de la concertation publique préalable au titre du Code de l'Environnement – opération Parc d'activités des Molières Nord à Miramas
- Le bilan de la concertation ci-annexé.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que conformément à l'article L 121-15-1 du Code de l'Environnement et à la délibération précitée du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2022, la collectivité a organisé la concertation en respectant les objectifs poursuivis et les modalités définies dans la délibération du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2022.
- Que les moyens de concertation mis en œuvre ont permis d'informer et d'associer le public
- Qu'il convient d'approuver le bilan de cette concertation publique.

Délibère

Article unique :

Est approuvé le bilan de la concertation publique ci-annexé relatif à l'opération d'aménagement « Parc d'activités des Molières Nord – commune de Miramas ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

URBA-XXX-XXXXX/22/CM ■ Opération d'aménagement - Parc d'activités des Molières Nord à Miramas – Définition des objectifs et modalités de la concertation publique préalable au titre du Code de l'Environnement

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à la SPL Sens Urbain une concession d'aménagement pour la réalisation d'une opération d'aménagement dédiée à l'accueil d'activités économiques sur le site des Molières Nord à Miramas. Le traité de concession et le choix du concessionnaire, la SPL Sens Urbain ont été approuvés en conseil métropolitain le 30 juin 2022.

Le site des Molières Nord est identifié comme site dédié au développement économique dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Miramas, ainsi que dans le dispositif métropolitain d'identification de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises. La Métropole Aix-Marseille-Provence a, en effet, approuvé en 2017 un Agenda économique qui pose un objectif de 1450 hectares dédiés à l'économie productive à échéance 2030.

Ce site de 18,5 ha se trouve dans sa quasi-totalité dans la ZAC des Molières (57,6 ha), créée en 1972 et aménagée à partir des années 1980. L'opération Molières Nord permettra de finaliser son aménagement.

Des études de faisabilité ont été conduites de novembre 2021 à juin 2022, permettant de définir les enjeux programmatiques, urbains et environnementaux de ce projet. La Commune et la Métropole entendent y développer une opération permettant d'accueillir des TPE/PME sous forme de « Parc d'activités » sur une surface d'environ 11 hectares. Pour accompagner les futurs artisans et PME/TPE présents sur le site, un pôle tertiaire y est également envisagé. Il s'agit d'engager une opération d'aménagement permettant de créer les conditions pour permettre la constitution d'une trentaine de lots :

- Sur 3 hectares : en accompagnement du projet communal de cuisine centrale, ainsi que des lots pour l'accueil des petites entreprises,
- Sur 4 hectares : un village artisanal et un pôle tertiaire,
- Sur 3 hectares : des « grandes entreprises ».

En terme de programme de travaux, les objectifs sont les suivants :

- Développer une trame « verte et bleue » en s'appuyant sur le canal de Paty qui traverse le site, et sur l'axe structurant du parc d'activités, qui sera le support des aménagements hydrauliques.
- Favoriser la pratique des modes doux : cheminements piétons parcourant l'ensemble du parc d'activités, voie cyclistes,
- Aménager un axe structurant Est/Ouest permettant d'accueillir le cas échéant, le passage du BHNS.

De par son terrain d'assiette de plus de 11 hectares, l'opération est soumise à évaluation environnementale systématique. Le code de l'environnement prévoit dans son article L 121-15-1 que les projets assujettis à une évaluation environnementale font l'objet d'une concertation préalable du public. Cette procédure vise à associer le public dans l'élaboration du projet au regard de son impact

sur l'environnement. Il s'agit de débattre des objectifs et de l'opportunité du projet, des caractéristiques ou orientations principales, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent et des impacts significatifs qu'il peut avoir sur l'environnement et le territoire. Elle intervient avant toute demande d'autorisation préalable au démarrage de travaux.

Ainsi, préalablement aux demandes d'autorisation de l'opération d'aménagement des Molières Nord, il est prévu d'organiser une concertation publique dont il convient dès à présent de déterminer les modalités :

- Une réunion publique,
- Une mise à disposition d'un dossier comprenant des documents explicitant le projet et ses impacts pendant un mois,
- Un registre mis à disposition du public, permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers,

La population sera informée du début de la concertation et de ses différentes modalités via un avis administratif affiché à la Mairie de Miramas et au siège de la Métropole, ainsi que sur les médias municipaux et métropolitains dédiés (site internet, bulletin municipal), 15 jours au moins avant le début de la date effective d'ouverture de la concertation.

A l'issue de la concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée métropolitaine.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Environnement;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que ce projet concourt à participer au développement économique de la Métropole,
- Que l'article L 122-1 du Code de l'Environnement prévoit que les projets dont le terrain d'assiette et supérieur à 10 hectares soient soumis à évaluation environnementale systématique et que le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement est de plus de 11 hectares,
- Que l'article L 121-15-1 du Code de l'Environnement prévoit que les projets assujettis à une évaluation environnementale (en application de l'article L. 122-1) et ne relevant pas du champ

de compétence de la Commission nationale du débat public (en application des I et II de l'article L. 121-8) fassent l'objet d'une concertation préalable du public,

Délibère

Article unique :

Sont approuvés les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation pour la mise en œuvre du projet du « Parc d'activités des Molières Nord » à Miramas en application du code de l'environnement.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Transition énergétique,
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT

AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

Parc d'activités des Molières Nord - Miramas

Par délibération du 15 décembre 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé les objectifs et modalités de la concertation préalable au titre du code de l'Environnement pour le projet de Parc d'activités des Molières Nord à Miramas. La concertation permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations qui seront enregistrées et conservées par la Métropole.

Objectifs du projet :

Sur un ensemble foncier de 11,2 hectares au Nord de la commune de Miramas, le projet de Parc d'activités des Molières Nord vise à créer et viabiliser des terrains à destination d'activités économiques de type artisanal et de petite industrie. Plusieurs secteurs et activités sont pressentis :

- des lots de terrains à bâtir de 1000 à 6000 m²,
- un projet de village artisan qui permettra également de proposer une douzaine de locaux clef en main,
- une offre tertiaire et de services sur 7000 m² de surface de plancher,
- une cuisine centrale municipale.

Les futurs lots et locaux seront aménagés et desservis par un ensemble d'équipements publics : voirie, espaces verts, espaces de circulation douce, ouvrages de gestion des eaux pluviales.

En matière d'aménagement, l'accent sera porté sur la qualité des espaces publics et notamment le confort des circulations douces, à l'appui des trames vertes et bleues (autour du canal du Paty) pour favoriser les déplacements des usagers du secteur : employés, clients des commerces ou simples promeneurs.

Modalités de concertation :

La concertation **démarrera le 10 mars 2023 et s'achèvera le 10 avril 2023**. Elle sera assurée selon les modalités suivantes :

- une **mise à disposition d'un dossier** comprenant des documents explicitant le projet et ses impacts et d'un **registre** afin d'y consigner les remarques, questions et observations des habitants et usagers **du 10 mars au 10 avril**. Ces éléments sont disponibles en ligne à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas> et en mairie de Miramas.
- une **réunion publique le 14 mars de 18h à 20h** en salle des mariages de la mairie de Miramas, place Jean Jaurès.

SERVICE AMENAGEMENT - GRANDS PROJETS

Objet Avis de concertation Publique - Commune de Miramas
Parc d'activités des Molières Nord

N/Réf. : AMENAG & GRANDS PROJETS/FV/SP/AC/CT/AA/09.2023

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Frédéric VIGOUROUX, Maire de la Commune de Miramas, certifie avoir procédé le 24 février 2023 à l’affiche réglementaire pour la Concertation Publique portant sur le Parc d’Activités des Molières Nord, pendant toute la durée de la publicité préalable ainsi que pendant toute celle de la concertation publique, à savoir à partir du 24 février 2023 et jusqu’au 10 avril 2023.

Ce certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Miramas, le 11 Avril 2023



Frédéric VIGOUROUX

Maire de MIRAMAS

Concertation publique

Aménagement du parc d'activités des Molières Nord à Miramas



DONNEZ VOTRE AVIS!
10 MARS > 10 AVRIL 2023

registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas

PARTENAIRES DE L'OPÉRATION



GOUVERNEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



LA MÉTROPOLE AGIT

Concertation publique

Aménagement du parc d'activités des Molières Nord à Miramas

DONNEZ VOTRE AVIS!
RÉUNION PUBLIQUE MARDI 14 MARS À 18H
Rendez-vous à la mairie de Miramas

PARTENAIRES DE L'OPÉRATION



LA MÉTROPOLE AGIT

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

10 mars 2023

AMENAGEMENT

Miramas : la concertation portant sur la partie nord de la zone d'activités des Molières, dédiée aux TPE/PME et à l'artisanat, est lancée

Situé dans la ZAC des Molières à Miramas - aménagée à partir des années 1980 - le site des Molières Nord a pour vocation de devenir un espace dédié à la petite industrie et à l'artisanat. Ce parc d'activités se déploiera sur une surface supplémentaire d'environ 11 hectares et sera dédié à l'accueil des artisans et des TPE/PME. Il intégrera également un pôle tertiaire, un village artisan avec plusieurs locaux clé en main.

Le projet d'aménagement intègre les enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux occupent une place primordiale au sein de chaque nouveau projet d'aménagement porté par la Métropole et la ville de Miramas qui depuis 2008 fait du développement durable sa priorité. Dans le cas du site des Molières Nord sont prévus :

- Une trame verte et bleue autour du canal de Paty pour créer des continuités écologiques avec la végétalisation des bords de voirie ;
- Une voie pour les piétons, cyclistes et autres transports non motorisés ;
- Un axe Est-Ouest pour structurer les déplacements des usagers du secteur et accueillir le passage du BHNS.

Une concertation qui associe les habitants à l'élaboration du projet

Du 10 mars au 10 avril 2023 et en étroite collaboration avec la ville de Miramas, la Métropole organise une concertation publique pour associer les riverains et usagers à l'élaboration du projet. Ces derniers sont notamment invités à échanger sur les objectifs du projet, ses caractéristiques principales et des impacts significatifs sur l'environnement et le territoire. À l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée métropolitaine.

Calendrier de la concertation et de la réunion publique

La concertation démarre le 10 mars 2023 et s'achève le 10 avril 2023. Le dossier explicitant le projet et ses impacts ainsi que le registre permettant de consigner les remarques, questions et observations des habitants est disponible :

- en ligne <https://www.registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas> ;

- Le registre et le dossier pour consultation et participation seront disponibles en version papier à l'accueil de la mairie de Miramas ;

Une réunion publique se tiendra le 14 mars, de 18h à 20h, en salle des mariages de la mairie de Miramas, place Jean Jaurès.

PARC D'ACTIVITÉS DES MOLIÈRES NORD

14 mars 2023

Réunion publique



Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

PARC D'ACTIVITÉS DES MOLIÈRES NORD A MIRAMAS

Vers un nouveau quartier d'activités



MIRAMAS
UNE VILLE DES 1001

**AIX
MARSEILLE
PROVENCE**
1001

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023



CONTEXTE ET OBJECTIFS

Sur le dernier secteur disponible de la **ZAC des Molières**, l'objectif est de conduire une opération d'ensemble pour assurer, dans les meilleures conditions urbaines, une offre foncière à destination des entreprises d'artisanat ou de petites industries.

La **Métropole Aix-Marseille-Provence**, compétente en aménagement et développement économique, et la Commune de **Mirammas** ont initié une réflexion (contenus/modalités) et engagé une action sur l'avenir de cet espace (maîtrise foncière avec l'EPF PACA et concession d'aménagement à la SPL Sens Urbain).

Les objectifs sont:

- Création d'offre foncière et immobilière économique à prix maîtrisés
- Aménagements respectueux de l'environnement
- Assurer les continuités avec les espaces proches pour les usages actuels et futurs

Sur la base de propositions d'aménagement, le travail engagé est **d'affiner le projet** pour en assurer la **réalisation**.



DU PROJET À LA RÉALISATION

La Métropole Aix-Marseille-Provence a conduit les études préalables, défini le projet et convenu du cadre opérationnel avec la Commune de Miramas.

Elle a ensuite confié la réalisation de l'opération à la société Sens Urbain qui a donc pour missions :

- D'affiner les études, notamment dans le cadre de la concertation
- D'obtenir les autorisations environnementales et d'urbanisme
- De réaliser les travaux
- De vendre les terrains aux entreprises

Etudes préalables



Concertation



Finalisation études et réalisation



Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

SITUATION ET POSITIONNEMENT

Un site connecté aux grands pôles régionaux

- + Un site positionné à proximité de grandes infrastructures de transport
- + Bénéficiant d'un effet vitrine et d'une position en entrée de ville
- + Un site qui joue le rôle de rotule, en interface entre deux entités urbaines et économiques

sce
ateliers**up+**

Agence Montpellier

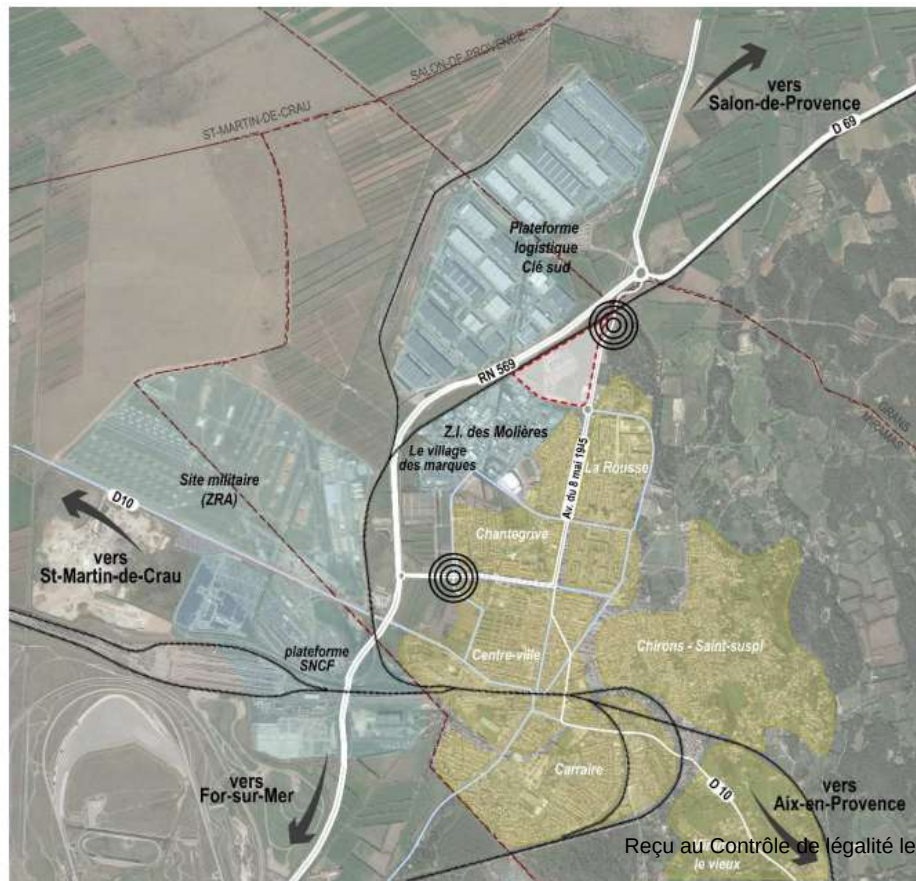
Les Belvédères - Bâtiment B

128 avenue de Fès

34080 MONTPELLIER

Tél. + 33 4 99 61 12 85

> Le site bénéficie d'une grande visibilité et d'une connexion importante



MIRAMAS
UNE VILLE DES VIES

AIX-MARSEILLE
PROVENCE

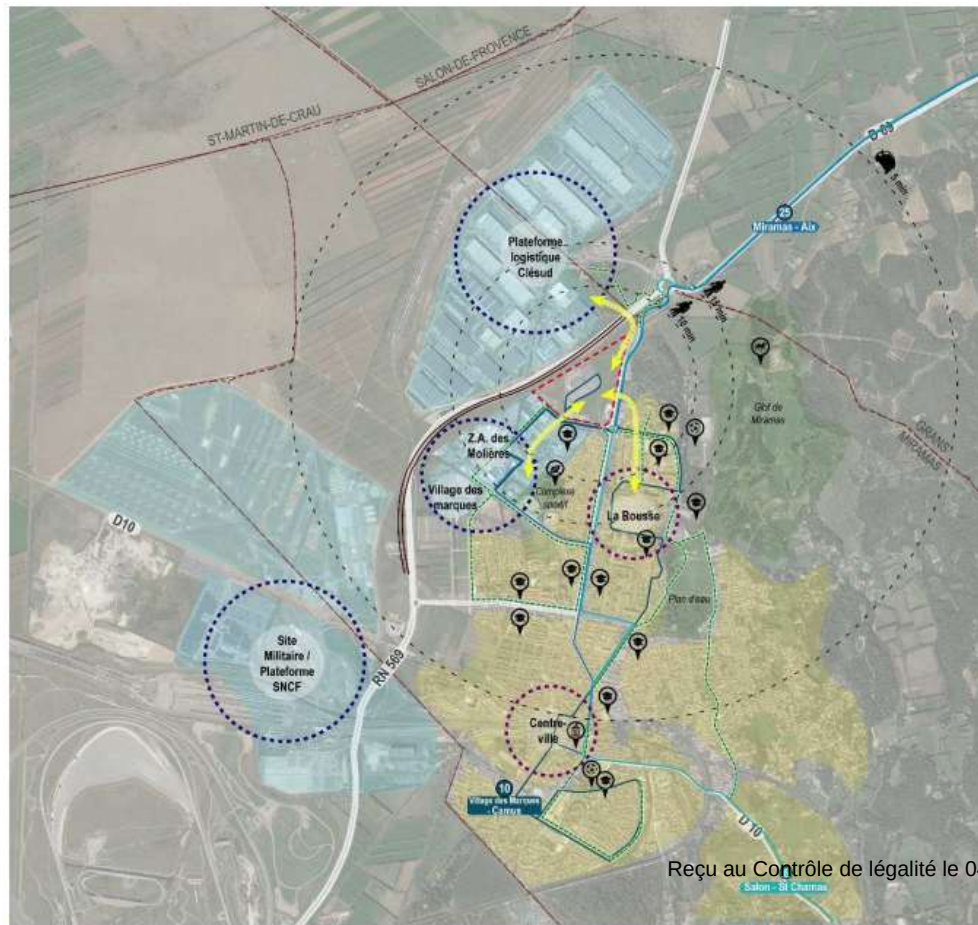
Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

UNE PLACE DANS LA VILLE

Un site connecté aux polarités urbaines

- + Un site bien desservi par les transports en commun
- + Un site accessible via modes doux mais des infrastructures à connecter

> Le site bénéficie d'une proximité aux polarités urbaines, mais les liaisons sont à conforter



MIRAMAS
UNE VILLE DES VIES

MAIRIE
MIRAMAS
PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

EN CONTINUITÉ DES QUARTIERS PROCHES

Un site proche des pôles d'attractivité

*De nombreux secteurs générant
une forte attractivité aux
alentours :*

- + des équipements scolaires et sportifs à proximité (5 à 10 minutes à pied « potentiels »)
- + deux zones d'activités au nord Clésud (1 500 emplois) et au sud les Molières (700 emplois)
- + des zones résidentielles hétérogènes au contact du site

**> Une programmation des
fonctions du quartier à
envisager au regard de l'offre
existante située à proximité
(commerces, équipements)**



UN SITE MARQUÉ PAR DES USAGES DE PROXIMITÉ

Fonctionnement et occupation du site

- + Parcelle centrale du projet occupée par un supermarché, son parking et sa station essence
- + Un potentiel de mutualisation des voiries
- + Un front bâti constitué le long des voies de desserte
- + Des espaces de stockage peu qualitatifs en fond de parcelle à prendre en compte

> Travailler sur l'insertion urbaine du futur projet en cohérence avec la parcelle de l'Intermarché



Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

MIRAMAS
UNE VILLE DES VIES

MAIRIE
AIX
MARSEILLE
PROVENCE



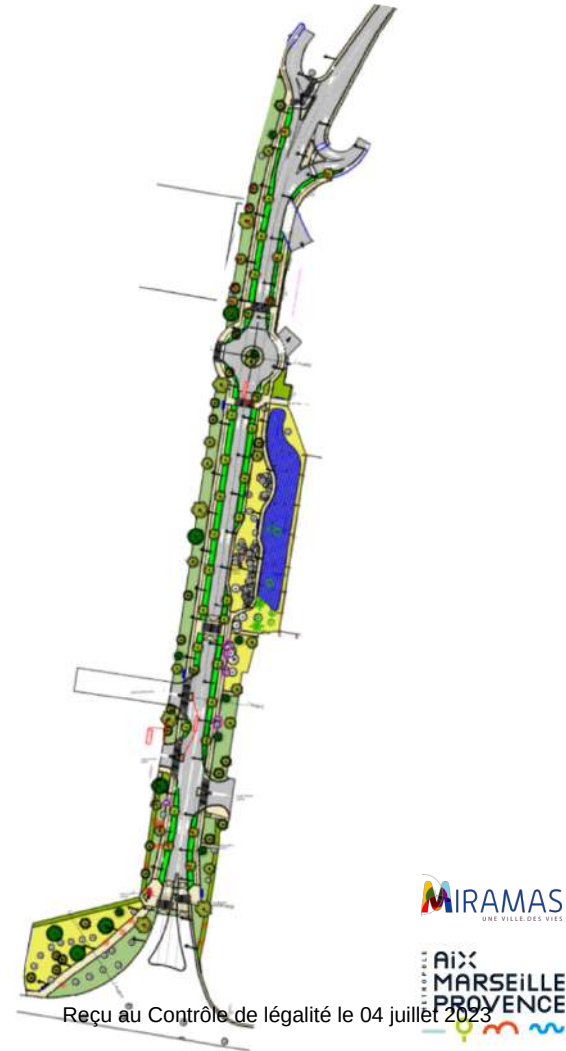
UN PAYSAGE DE FRICHE A QUALIFIER



UN QUARTIER QUI A ENTAMÉ SA MUTATION AVEC LA REQUALIFICATION DE L'ENTRÉE NORD



Sud Drone



Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

PLUSIEURS ÉCHELLES DE PAYSAGE A L'APPUI DU CANAL

Inscription du site dans son paysage

- + Un secteur à enjeux de valorisation et de requalification identifié dans l'Atlas des paysages du 13
- + Un site à qualifier car directement visible depuis l'entrée et la sortie de ville
- + Des vues directes sur les bâtiments économiques et les entrepôts à dissimuler
- + La colline boisée : une accroche visuelle à valoriser...

> Enjeu de s'inscrire qualitativement au sein d'un espace marqué par l'urbanisation économique et d'y insérer une trame paysagère



Extrait de la carte d'Atlas des paysages (13)

MIRAMAS
UNE VILLE DES VIES

MAIRIE
MIRAMAS
PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ADAPTÉ POUR POURSUIVRE ET FINALISER L'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES MOLIÈRES

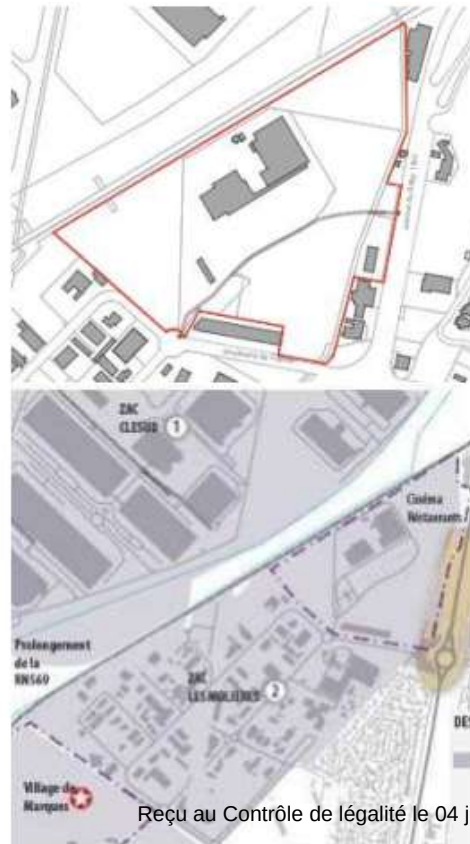
Identifié au Scot comme pôle de développement économique, le secteur est couvert par la Zone UEm et UEa, en ZAC, et doté d'une OAP

+ Elle incite au maillage tous modes du secteur

+ Le secteur est inscrit dans le périmètre de ZAC créé en 1980 et il reste des possibilités d'extension envisageables sous réserve d'acquisition de terrains privés

+ Elle accueille des établissements à caractères industriel, artisanal, commercial, de bureau et services

ZAC des Molières



Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023



DES OBJECTIFS AUX PROPOSITIONS

Contexte Principes d'accès

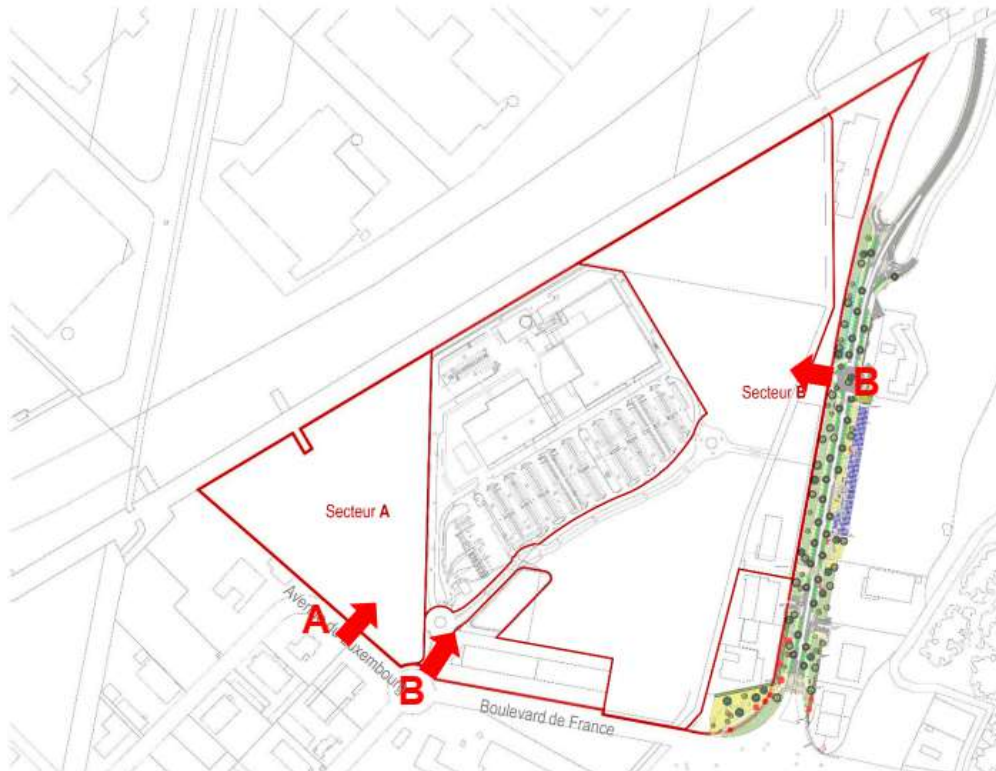
Accès

+ Les deux **secteurs** sont **autonomes** :

Secteur **A** desservi par l'Avenue du Luxembourg

Secteur **B** desservi par l'Avenue du 8 Mai 1945 requalifiée et son futur rond-point

- Optimiser les points d'accès au site



AMÉNAGER A L'APPUI DES AXES PAYSAGERS

Esquisse Concept d'aménagement

Concept

+ Le projet se structure à partir des éléments de la trame verte et bleue, existants et futurs:

- le canal de Paty
- l'axe structurant du parc d'activités
- les aménagements pour la gestion hydraulique



Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

MIRAMAS
UNE VILLE DES VIES

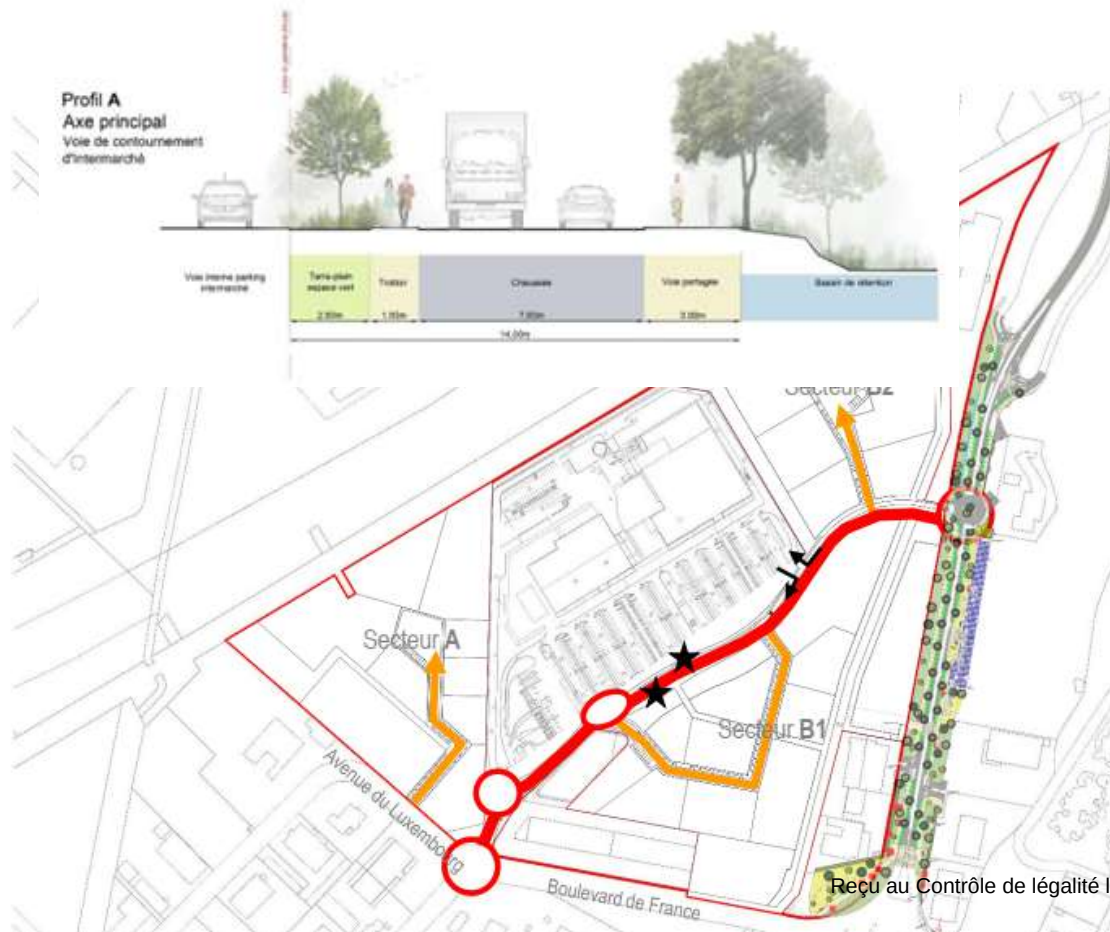
MAIRIE
MIRAMAS
PROVENCE

TROIS SECTEURS DESSERVIS PAR UNE VOIE TRANSVERSALE

Esquisse Schéma de desserte

Desserte viaire

- + Un **axe structurant est/ouest** 
- + Des **voies de desserte internes**, en bouclage ou en impasse avec point de retournement 
- + Localisation potentielle des arrêts 
- + Accès au parking Intermarché 



MAILLAGE AVEC LES ABORDS VIA LES MOBILITÉS DOUCES

Esquisse Schéma de desserte

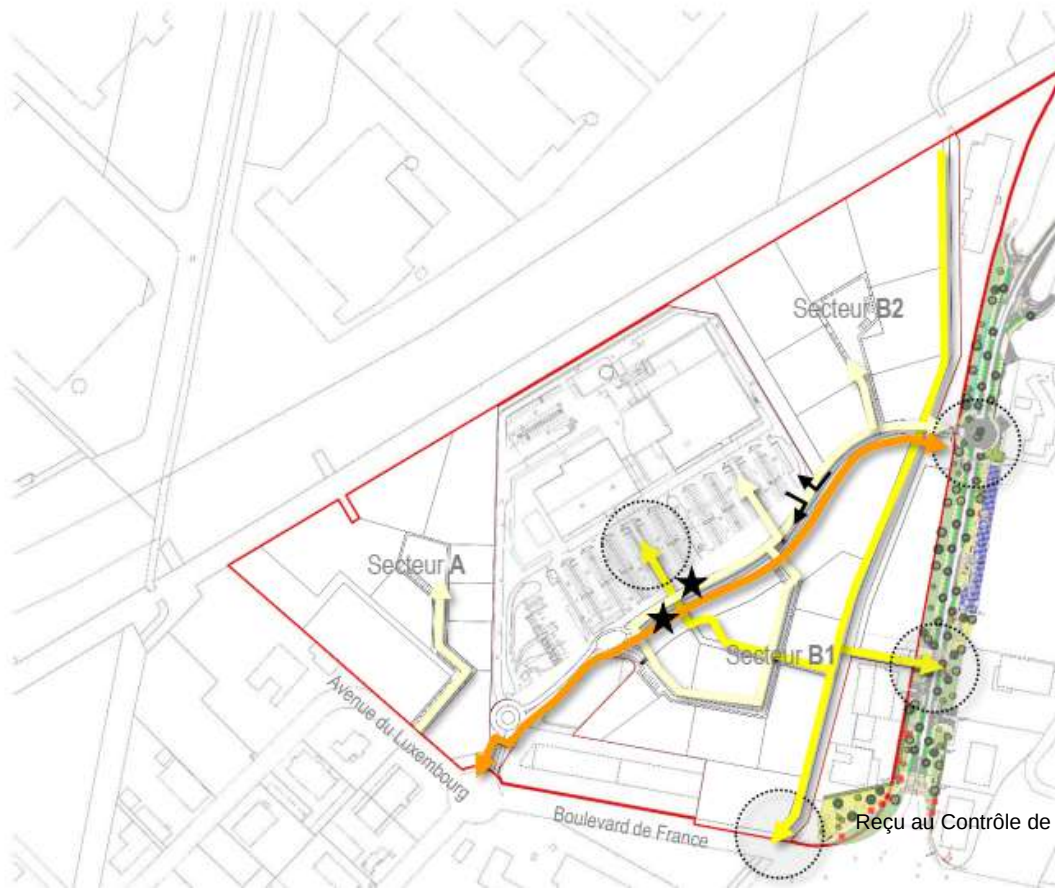
Modes doux

+ Une **voie partagée** pour piétons et cyclistes sur l'axe structurant

+ Les **abords du canal du Paty** sont aménagés et végétalisés

+ Des cheminements piétons parcourent l'ensemble du parc d'activités

+ Des **connexions** stratégiques pour faciliter les déplacements



L'ESPACE PUBLIC STRUCTURÉ PAR LA TRAME VÉGÉTALE

Esquisse Approche végétale

Espaces verts et gestion hydraulique

- + Les bassins de rétention sont paysagers ainsi que les noues positionnées le long de l'axe structurant
- + L'ensemble des voies de desserte sont accompagnées d'alignements d'arbres
- + Les aires de stationnements seront traitées en pavés à joints enherbés pour limiter l'imperméabilisation des sols sur l'espace public

- Intégrer la gestion hydraulique aux aménagements paysagers
- Favoriser la désimperméabilisation





Esquisse Plan de masse



MIRAMAS
UNE VILLE DES VIES

MAIRIE
MIRAMAS
PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

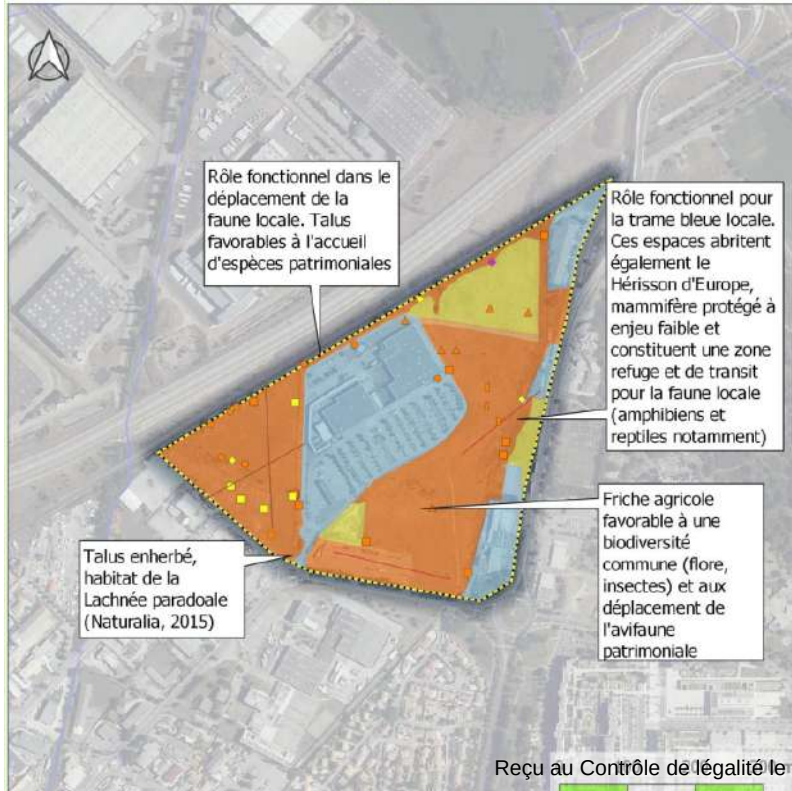
Principaux habitats naturels

Pré-diagnostic écologique dans le cadre du projet des Molières Nord sur la commune de Miramas (13)



Synthèse des enjeux écologiques

Volet Naturel de l'Étude d'impact simplifiée dans le cadre du projet des Molières Nord sur la commune de Miramas (13)



MIRAMAS
UNE VILLE DES VIEUX

AIX
MARSEILLE
PROVENCE

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET IMPACTS

Enjeu ou impact Fort	
Enjeu ou impact Modéré	
Enjeu ou impact Faible	
Enjeu ou impact Nul	
Impact Positif	

Source: étude d'impact,
Burgeap, 2022

	Enjeux	Impact résiduel
Climat		
Topographie		
Géologie et géotechnique		
Gestion de l'eau		
Eaux superficielles		
Eaux souterraines		
Risques naturels		
Risques technologiques		
Risques de pollution des sols		
Continuités écologiques		
Eléments d'inventaire du patrimoine Naturel		
Habitats, faune et flore		
Paysage		
Patrimoine historique et remarquable		
Sites inscrits		
Archéologie		
Population et habitat		
Economie et commerce		
Equipements publics		
Mobilité		
Stationnement		
Réseaux structurants		
Servitudes		
Qualité de l'air		
Bruits et vibrations		
Pollution lumineuse		
Exposition aux champs électromagnétiques		
Déchets		
Energie et Climat		

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

MIRAMAS
UNE VILLE DES VIES

AIX
MARSEILLE
PROVENCE



PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Espace à destination d'un village artisan: environ 20 000 m²

→ pour 6 000 m² d'emprises bâties (soit une vingtaine de cellules de 300 m² SDP)

Espace à destination d'immeubles tertiaires: environ 12 000 m²

→ pour 6 000 m² de surfaces (SDP) sur 3 niveaux

Espace « terrains à bâtir »: environ 42 000 m²

→ pour des entreprises qui investiront pour leur activité (terrains de 1000 à 5 000 m²)

Espace « cuisine centrale »: 5 000 m² pour implanter une cuisine centrale intercommunale



BILAN PRÉVISIONNEL: UN SOUTIEN PUBLIC SIGNIFICATIF

DEPENSES	9 943 600	€ HT
RECETTES	9 943 600	€ HT
Dont subventions et participations	2 550 000	€

Dans ce projet, le soutien au développement économique se traduit par :

- une participation d'équilibre de la Métropole Aix-Marseille-Provence : 1 850 000 €
- une subvention de l'Etat au titre du Fonds Friche de France Relance : 700 000 €



PLANNING PRÉVISIONNEL

	2023		2024		2025		2026		2027		2028	
	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2
Concertation												
Etudes Préliminaires												
Dossiers environnementaux												
Projet définitif												
Pré - commercialisation												
Travaux												
Cessions - permis de construire												



La concertation

Concertation préalable organisée au titre du **code de l'environnement** le projet étant soumis à **évaluation environnementale**

Les étapes de la concertation :

1. Approbation des modalités de concertation par délibération en conseil métropolitain le 15 décembre 2022
2. Lancement de la concertation le **10 mars 2023** et clôture le **10 avril 2023**
3. Proposition d'approbation du bilan de la concertation en conseil métropolitain en juin 2023

Comment participer ?

- Mise à disposition du public d'un **dossier présentant le projet** et ses impacts du **10 mars au 10 avril**
(disponible en ligne et en mairie de Miramas)
- Un **registre** mis à disposition du public du 10 mars au 10 avril, permettant de consigner les questions et remarques (disponible en ligne et en mairie de Miramas)
- **La réunion publique** du **14 mars**

Registre de concertation :

<https://www.registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas>

MOLIÈRES NORD A MIRAMAS



DONNEZ VOTRE AVIS!
10 MARS > 10 AVRIL 2023

registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas

MIRAMAS
UNE VILLE DES 1001

**AIX
MARSEILLE
PROVENCE**
1001

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

Liste documents dossier de concertation Molières :

- **EI Résumé NT V Concertation** : Résumé Non Technique de l'étude d'impact de l'opération d'aménagement Molières Nord.
De par sa superficie (11,2 hectares aménageables), l'opération des Molières est soumise à étude d'impact obligatoire. Cette étude permet de déterminer les impacts sur l'environnement de l'opération d'aménagement telle qu'elle est prévue ainsi que de proposer des mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation de ces impacts. L'objectif est de tenir compte des enjeux environnementaux bien en amont du projet.
L'étude a révélé que les enjeux environnementaux étaient faibles sur ce site. Il est en effet entouré de voies routières et ferroviaires qui limitent fortement son intérêt pour la faune et la flore. Quelques habitats d'espèces protégées ont été repérés et seront préservés dans le cadre du projet. Les enjeux acoustiques seront également pris en compte de par la proximité de la voie ferrée.
Cette étude a été réalisée entre l'automne 2021 et l'automne 2022 par les bureaux d'études BURGEAP et SYMBIODIV afin de permettre d'étudier la faune et la flore tout au long de l'année sur le site.
- **SCE DIAG V Concert** : Etude urbaine de l'opération – phase diagnostic :
Cette étude a été réalisée à l'automne 2020 par le bureau d'études SCE.
L'objectif est d'étudier le site sous différents angles afin de déterminer les opportunités et contraintes qu'il comporte pour une future opération : sa situation géographique, sa connexion aux grands axes routiers, ferroviaires, les accès existants au site, son fonctionnement actuel, les aspects paysagers, les contraintes réglementaires ainsi que les propriétaires fonciers. Ce diagnostic est indispensable pour pouvoir proposer un projet adapté au contexte du site.
Il s'avère que le site est parfaitement situé pour accueillir un projet de parc d'activités. Il est entouré de nombreuses infrastructures de transport et à proximité d'autres zones d'activités économiques avec lesquelles des liens pourront se créer. Sa position entrée de ville implique de proposer un projet très qualitatif sur le plan esthétique et paysager.
- **SCE ESQ V Concert** : Etude urbaine de l'opération – phase esquisse :
Cette étude découle du diagnostic précédemment décrit. Elle a été réalisée au printemps 2021 par le bureau d'études SCE. Elle propose un plan de composition du projet de futur parc d'activités : elle détermine la trame viaire, cible des secteurs en fonction des activités attendues, étudient la viabilisation (alimentation en réseaux) du site. La phase esquisse nécessite ensuite d'être approfondie avec des études plus précises qui permettront d'ajuster le projet pour qu'il devienne réalisable. Il s'agit des études de maîtrises d'œuvre.
Cette phase esquisse a permis de proposer 3 secteurs : un village artisan et un pôle tertiaire attenant, un secteur accueillant la cuisine centrale municipale ainsi que des petites et moyennes entreprises, un secteur dédié à l'accueil d'entreprises plus grandes.
- **Etude de Positionnement économique** :
Cette étude a été réalisée fin 2022 – début 2023 par le bureau d'étude Adequation.
L'objectif était d'affiner la programmation sur le site des Molières : quels types d'entreprises ? Des lots de quelle surface ?
L'étude a notamment permis de démontrer que le projet pouvait aussi proposer une offre immobilière d'entreprise et non pas seulement des terrains nus à bâtir. Elle a également validé le concept de village artisan et de pôle tertiaire.

Compte rendu de la réunion de concertation du 14 mars 2023 à 18h dans la salle des mariages de la commune de Miramas – PROJET DE LA ZAC DES MOLIERES

Environ quatre-vingts personnes sont présentes à cette soirée de concertation

Introduction de M. le Maire, il se satisfait du lancement de cette opération très attendue afin de pouvoir accueillir des activités économiques sur le nord de Miramas.

Introduction de Fabien Grosjean qui précise que la métropole dans sa démarche de stratégie de développement économique à initier ce projet au service de la commune de Miramas.

Fabienne Maestraggi : précise qu'en amont de cette journée de concertation il y a eu une conduite de la phase des études préalables missionnées par la métropole au bureau d'étude SCE+ afin d'identifier les enjeux du projet. Par ailleurs l'établissement public foncier de la région (EPF) a conduit la maîtrise du foncier sur une période d'environ 5 ans. F. Maestraggi rappelle que cet établissement public foncier intervient en maîtrise foncière pour le compte des collectivités avant le lancement des opérations. Suite aux études préalables, une concession d'aménagement a été confiée à la SPL SENS URBAIN en juin 2022 pour les missions d'aménagement et de transaction foncière. Aujourd'hui s'engage la phase de concertation, puis suivra la conduite des études de maîtrise d'œuvre (études techniques / commercialisation) et les travaux d'aménagement.

Thomas Philippeau, responsable de l'opération, précise que Sens Urbain interviendra sur une période de 8 ans pour conduire cette opération. Sens Urbain sera le vendeur des terrains en respectant les conditions techniques et financières du projet pour mettre en œuvre un programme d'aménagement sur les terrains à destination économique selon un budget prévisionnel établi par la Métropole. La SPL précise également qu'une synthèse de l'étude d'impact est consultable dans le dossier de concertation.

1. la localisation

Le projet est positionné au nord sur une ancienne friche, sa localisation lui confère un effet de vitrine depuis la route nationale. A ce titre l'opération a obtenue une subvention de 700 000 euros via le fond friche de France Relance.

2. Accessibilité

La requalification de l'entrée par le nord a été réalisée dernièrement par la Métropole. Toutes les mobilités préexistent sur le site, et seront intégrées au projet. De la même manière les usages de l'activité commerciale existante ne seront pas modifiés.

3. Les équipements et les services

Ce projet intervient dans un site déjà urbanisé et équipé des services et des utilités opportunes à l'accueil de l'opération. Ces nouveaux espaces d'activité devront intégrer un environnement urbain diversifié. La proximité des espaces résidentiels et des équipements scolaires / centre de formations sera prise en compte dans les aménagements.

4. Activités existantes dans le périmètre de l'opération

Le projet vise à assurer la continuité de ces activités qui sont essentiellement des commerces comme le centre Intermarché en partie centrale ou bien les commerces situés en bord de zone.

5. Entrée nord :

Les récents travaux de réaménagement donnent le ton qualitatif au secteur; cette qualité sera poursuivie dans le déploiement des voies internes de distribution de l'opération.

6. Trames vertes et bleues :

Il préexiste sur le site un canal hydraulique, le canal du Paty. Le canal constitue une amorce de trame bleue, où la biodiversité et la qualité de paysage pourront trouver à se déployer mais également un axe à l'appui duquel les déplacements doux se développeront. La circulation hydraulique pluviale s'inscrira dans cette trame bleue en préservant la qualité des eaux.

7. Cadre réglementaire

Le projet s'inscrit dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT). La zone de Molières est identifiée comme pôle économique, le PLU est déjà opérationnel (Zone UEm). Aucune modification du PLU n'est nécessaire pour la réalisation de l'opération, les terrains étant viabilisés. Le projet est en grande partie dans une ZAC et est également concerné par une OAP qui intègre notamment la connexion nord-sud par une voie traversante.

8. Objectif de l'opération : des réponses en termes de foncier économique :

L'opération s'organisera en 3 secteurs autour d'un axe de structuration transversal et du parcours hydraulique. L'axe central accueille toutes les mobilités et constitue la colonne vertébrale du paysage en intégrant un espace partagé piétons / cycles. L'axe structurant transversal ne fusionnera pas avec la voie de l'Intermarché. Le parti d'aménagement acte également les déplacements routier piéton Inter-secteurs et en lien avec le cheminement du canal du Paty afin de créer une desserte apaisée pour rejoindre les différents secteurs d'activité.

9. Le programme de voirie permettra d'accueillir des poids lourds mais l'opération n'a pas de vocation logistique : d'autres secteurs économiques dans la ville sont prévus à cet effet

10. En matière hydraulique, les bassins seront traités en aérien ce qui permet aussi qu'ils puissent constituer des poches de biodiversité.

11. le schéma d'aménagement sera constitué plus précisément dans le cadre des études prochaines (Maîtrise d'œuvre), ce qui permettra de définir précisément les lots à commercialiser.

12. L'impact environnemental : il est de faible enjeu mais pas nul. Les impacts seront traités in situ. une série d'enjeux est définie avec des niveaux plus ou moins importants (faible à fort, notamment en phase chantier). Les enjeux majeurs à traiter sont le traitement des eaux superficielles, les nuisances sonores en phase travaux et exploitation et l'augmentation du trafic routier en phase exploitation qui impacte notamment la qualité de l'air. A noter toutefois que le site est considéré comme relativement de faible qualité au regard de la biodiversité et que ce projet est aussi une opportunité d'en renforcer certains aspects en intégrant les continuums de biodiversité.

13. Le programme d'aménagement est prévu pour la création de foncier à destination d'installation d'entreprises et répond aux entreprises qui souhaitent conduire leurs propres opérations en achetant des lots et constituer leur patrimoine.

Il est également prévu que le projet intègre un village des artisans qui reste à définir dans les prochains temps dans le cadre des études. Ce village permettra de bénéficier d'une offre bâtie clé en main. Ce secteur devrait faire l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt.

Le projet intégrera également des surfaces dites tertiaires dans des espaces plus resserrés plus denses à destination d'investisseurs. (NDLR : les commerces de détail et de proximité sont exclus de l'ensemble de l'opération)

Il est à rappeler ici que la collectivité cherche à optimiser son foncier pour pouvoir accueillir un maximum d'entreprises (objectif de rendement foncier en terme d'activités économiques et de sobriété).

Enfin, un espace déjà maîtrisé par la commune (5 000 m²) accueillera l'unité de préparation culinaire. C'est un projet qui favorise la préparation de repas équilibré bio avec une alimentation de provenance proximité et qui favorise le développement de l'agriculture locale. À noter que lors de l'élaboration de son 1^{er} PLU, la ville a augmenté de 17% ses terres agricoles.

Le maire précise que le projet a une destination d'activités économiques et non pas commerciale du fait des clauses de non-concurrence établies lors de la transaction foncière entre Intermarché et l'établissement public foncier, ne permettant pas d'accueillir des boutiques ni des espaces de bricolage marchand et de la boulangerie. Il s'agit d'un projet de zone d'activité productive et non pas de commerce.

14. Le bilan financier de l'opération est équilibré : c'est une opération publique subventionnée par la collectivité. Les prix des terrains sont donc aidés et seront affichés à un tarif décidé par la collectivité. Une participation financière publique pour atteindre ces objectifs est double : 1.850.000€ seront versés par la Métropole et 700 000€ seront versés par le fonds friche (France Relance) Il s'agit bien d'un soutien au développement économique, à la création d'emplois et à la constitution du patrimoine d'entreprise.

15. Planning de réalisation

Le projet va être engagé relativement rapidement avec un préalable qui est l'obtention de l'autorisation environnementale, c'est une procédure administrative relativement longue. Dans ce cadre une enquête publique sera réalisée d'ici novembre à décembre 2023. Toutefois, durant cette période, le projet sera défini par l'équipe de maîtrise d'œuvre et le démarrage des travaux est prévu au 2nd semestre 2024.

16. Les conditions pour acheter un terrain : s'adresser auprès de la SPL Sens Urbain qui sera donc le vendeur des terrains ou la Commune qui pourra faire le relai. Pour cela les prospects intéressés devront définir leur projet économique, leur projet architectural, leur budget d'investissement et obtenir un accord préalable sur les capacités financières de leur banque pour suivre le projet. Ensuite le dossier sera instruit et validé par la Métropole, cet accord préalable permettra ensuite de rédiger les promesses de vente et au bénéficiaire de déposer son permis de construire. Il est précisé que l'appel à un Architecte pour conception des projet et dépôt des Permis de construire sera obligatoire. Les projets devront suivre les réglementations données dans les Cahiers des Charges de Cession des Terrains dans le cadre de la ZAC.

17. Cette soirée s'inscrit dans la période de concertation qui se poursuit jusqu'au 10 avril 2023 inclus. Un registre dématérialisé est disponible en ligne et un registre papier est mis à disposition à l'accueil de la Mairie ainsi qu'un dossier de concertation restituant les différentes études préalables. Les participants sont invités à y porter leurs contributions.

Cette phase de concertation aboutira à un Bilan qui sera délibéré par la Métropole au conseil communautaire du 29 juin.

A la suite de la présentation de ce projet plusieurs personnes ont pris de la parole :

Monsieur le maire encourage les participants à donner leur avis dans le cadre de la période de concertation dans les registres prévus à cet effet.

Ce projet répond à une attente des entreprises exprimée depuis plusieurs années.

Sur le respect de la qualité environnementale du site, il souhaite que tous les projets qui seront accueillis en fasse de même : il y aura un suivi très précis pour que l'ensemble du projet soit maîtrisé par la puissance publique.

Toutes les demandes d'installation reçues par la mairie sont envoyées à Sens urbain.

M. Le maire attire l'attention sur le fait qu'il ne veut pas que les mêmes erreurs soient reproduites sur ce projet au regard des difficultés à gérer notamment des logements de « gardiens » qui ont été construits sur la première opération de Molières et qui petit à petit se sont transformés en des espaces de logement dont les habitants attendent les mêmes service que le reste de la ville. Il s'agit bien d'une zone d'activité et non pas d'un quartier d'habitation.

M. Le Maire assure que tous les projets seront étudiés. En revanche, les projets qui ne seront pas aboutis seront refusés : il ne doit pas y avoir de friche (ou de réserve foncière) dans cette zone d'activité, puisque c'est une condition importante pour obtenir équilibre et qualité. Un équilibre général d'implantation des types d'activités devra être étudié à l'échelle de l'opération, cela afin d'éviter des situations de concurrence défavorable au développement économique.

La recherche de la qualité paysagère est très importante et la collectivité sera attentive aux espaces verts, que ce soit sur les parties publiques mais aussi sur les parties privatives. La collectivité sera très attentive à la qualité architecturale et à l'impossibilité d'apposer des panneaux d'affichage sans autorisation. Une charte architecturale pour s'assurer d'obtenir cette qualité sur l'ensemble de la zone sera conçue et devra être respectée dans le cadre de chaque dépôt de permis de construire car cette opération constitue une vitrine de l'entrée Nord de la ville.

Il y a déjà de nombreuses demandes d'installation : il est précisé que les prix restent à être définis secteur par secteur, mais seront tout à fait raisonnables au regard du marché.

Les interventions de la salle :

M. Marquis, de l'association Cistude, indique qu'il a accédé au dossier sur le site et qu'il regrette que le dossier d'étude d'impact de Naturalia n'était pas joint, toutefois il a pu y accéder par ailleurs et a constaté quelques erreurs : il est notamment mentionné la construction de deux bâtiments logistiques sur clesud alors qu'il a été décidé qu'un seul serait réalisé. Ensuite M. Marquis précise la préexistence d'un insecte coléoptère niché dans les talus qui sera préservé : parmi les préconisations de Naturalia, il est indiqué qu'il y aura un suivi pendant et après les travaux en termes de préconisations pour éviter également les espèces invasives. M. Marquis regrette toutefois que ce projet contribue à l'artificialisation des sols qui est un problème majeur et il constate d'une manière générale que Miramas n'est pas bien classé dans le positionnement national d'artificialisation des sols, mais également au regard des villes du pourtour de l'étang de Berre. Il demande quels seront les éléments de compensation pour ce projet.

La Métropole répond qu'un effort très important sur la qualité environnementale sera fait. A ce titre des études très pointues sont financées concernant la problématique d'artificialisation des sols. Ce

terrain en friche étant déjà un secteur ouvert à l'urbanisation, il n'est pas considéré comme une nouvelle artificialisation au titre des objectifs du ZAN à l'horizon 2050.

Par sa réponse l'artificialisation, M. le Maire indique qu'il faut pouvoir comparer les villes en fonction de leur densité de population/bâtie et en fonction de leur surface. Il rappelle également que lors de l'élaboration de son 1^{er} PLU (en 2013), la Ville a augmenté de +23 % les surfaces naturelles et +17 % les surfaces agricoles. .

Il précise pour répondre aux remarques de M. Marquis que de nombreux projets, comme la restructuration du Bd Aubanel et bientôt celle de l'avenue du 8 mai 1945, ont comme objectif de réduire l'artificialisation et d'entreprendre de la renaturation en ville.

Effectivement il y a une erreur sur l'opération clesud le bâtiment B supprimé après discussion avec France Nature Environnement. Il y aura évidemment des suivis pendant et après les travaux sur les thématiques préconisées

Sens urbain précise que l'étude Naturalia date de 2015 et a été reprise en 2022 par Burgeap (et Symbiodiv) et sera ensuite mise à jour dans le cadre des études à venir conduites par TPFI ; cela permet d'actualiser les données.

M. le Maire revient sur le planning en rappelant que les projets des entreprises peuvent être présentées et étudiées par Sens Urbain sur le premier semestre 2024. Le planning prévisionnel indique aujourd'hui une phase de travaux allant de mi 2024 à fin 2025

Il rappelle également que ce projet s'inscrit dans l'accueil des petites et des moyennes entreprises à la différence du projet boule noire qui est plutôt destiné à la santé. Après ces 2 zones d'activité réalisées, il n'y aura plus de possibilités immédiates de développement économique de ce type.

« Merci de votre participation et n'hésitez pas à faire des remarques durant la période de concertation »

La réunion de concertation est clôturée à 20h.

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE DE CONCERTATION

Parc d'activités des Molières Nord à Miramas

Contributions du 10/03/2023 au 09/04/2023

Rapport généré le 13/04/2023 à 18:52:54

Nombre d'avis déposés : 11

@1 - Martin Christophe

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 10/03/2023 à 17:21:34

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Circulation

Contribution :

Merci de bien vous assurer que l'aménagement de cette zone n'alourdira pas la circulation aux heures de pointes pour les résidents de chantegrive, ainsi que l'accès et sortie a miramas

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 18 Allée du Verdon

Ville : Miramas

Adresse email : Chris110274@me.com (Validée)

Adresse ip : 24.165.28.219

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@2 - CHAYOT Bernard

Organisme : Citoyen habitant la commune

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 10/03/2023 à 17:45:12

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Défense extérieure contre l'incendie DECI

Contribution :

Il semblerait actuellement que la DECI est insuffisante sur ce secteur, quelle solution est envisagée ?

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Miramas

Adresse email : bernard.chayot@orange.fr (Validée)

Adresse ip : 2a01:cb1c:318:1500:9984:c579:cad5:80e3

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@3 - CHAYOT Bernard

Organisme : Citoyen habitant commune

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 10/03/2023 à 17:47:56

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Protection du canal du paty

Contribution :

Quelles sont les solutions apportées afin de protéger la ressource eau brute ?

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Miramas

Adresse email : Bernard.chayot@orange.fr (Validée)

Adresse ip : 2a01:cb1c:318:1500:9984:c579:cad5:80e3

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@4 - CHAYOT bernard

Organisme : Citoyen habitant commune

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 10/03/2023 à 17:51:40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Dépollution des sols

Contribution :

Le terrain occupé par l'ancienne casse automobile a-t-il été dépollué ? Si non coût et à la charge de qui ?

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Miramas

Adresse email : bernard.chayot@orange.fr (Validée)

Adresse ip : 2a01:cb1c:318:1500:9984:c579:cad5:80e3

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@5 - Jean

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 04/04/2023 à 23:09:40

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Pertinence et prise en compte des crises futures

Contribution :

Bonjour,

Je souhaiterais formuler plusieurs questions et remarques dans le cadre de cette consultation :

1- est-ce que la Métropole compte rendre public le rapport d'analyse de la concertation et les potentielles modifications apportées ?

2- Pourquoi lancer ce programme? Une étude de marché a-t-elle été faite? Combien de PME, artisans ont manifesté leur besoin pour des nouveaux espaces?

3- D'autres sites pouvant accueillir ces activités ont-ils été étudiés (analyse des solutions alternatives de l'étude d'impact) sur des sites déjà dégradés?

4- Comment cette opération s'inscrit dans l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN)?

5- le diagnostic du territoire indique que 1,4% du territoire de Miramas est dédié à l'agriculture : est-ce suffisant alors que la Métropole a acté un plan de résilience alimentaire ? Ce secteur ne peut-il pas être cultivé ? En considérant qu'il y a une véritable urgence à agir d'après les scientifiques sur ce domaine...

6- Page 48 du résumé non technique :

L'évolution négative créée par la réalisation du projet concernant le climat et les émissions de GES devrait forcément alerter.

Puisque comme le disent les scientifiques et comme le reprend le plan climat de la métropole: il y a urgence à agir pour réduire nos émissions de CO2 ! Le projet n'est donc à priori pas compatible avec le plan climat métropole ou région?

7- Dans cette même page, les critères pollution et qualité de l'air, déchets et pollution lumineuse devraient également être intégrés dans les évolutions négatives. Pourquoi sont ils considérés comme neutres? C'est faux..

8- Page 34: évaluation des mesures pour la gestion de l'eau: en phase exploitation il n'est proposé aucune mesure ERC dans le tableau. Alors qu'il pourrait être justement proposé une récupération des eaux de pluie, des mesures de réduction de consommation, etc. Pourquoi ne pas l'intégrer et imposer des règles de gestion raisonnée aux futurs permis/constructions ?

9- De même pour la mobilité, à partir du moment où des places de stationnement sont créées il y aura une fréquentation plus importante de véhicules donc un trafic plus important (la voiture individuelle « canibalise » systématiquement l'espace public comme le savent très bien les urbanistes). Ce n'est pas les quelques tronçons de pistes cyclables qui l'empêcheront. Ou alors visons une vraie excellence environnementale en rendant les voitures secondaires et les mobilités vélo + marche + bus prioritaires. Mais cela doit forcément passer dans une évolution globale: un quartier isolé pourra avoir les plus belles pistes cyclables, si tout autour la voiture est prioritaire, pas grand monde ne prendra son vélo.

10- idem pour l'énergie: cela semble être un sujet secondaire alors que c'est également majeur: pourquoi ne pas imposer dans les mesures ERC un cahier des charges strict ?

En conclusion, ce projet illustre assez bien le manque de capacité des aménageurs à revoir nos modèles de développement et le cruel manque d'imaginaire pour un développement urbain réellement positif/régénératif dans une logique de conscience des crises à venir. En effet, ce projet nous propose un développement quasi équivalent à ce qu'on a fait depuis les 40 dernières années, en rajoutant simplement un peu de vert et un peu de vélo...

Cette mention extraite du rapport l'illustre bien : « Le projet anticipe ce risque (climatique) par la végétalisation des espaces verts afin d'assurer le confort thermique de ces futurs usagers. ». Est-ce qu'avec des pics à 50 degrés l'été tels qu'annoncés dans moins de 30 ans, cette végétalisation suffira bien à garantir le confort dans les bâtiments?

Merci par avance de vos réponses ;

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Miramas

Adresse email : toctonn@gmail.com (Validée)

Adresse ip : 2001:861:3701:f310:7dd0:ff40:9fcd:b5f4

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

Page 7 / 29.

Parc d'activités des Molières Nord à Miramas

@6 - buti Géraldine

Organisme : commune de Miramas

Anonymat : oui

Date de dépôt : Le 06/04/2023 à 14:26:16

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation non publiée

Objet : projet économique avec prise en compte des enjeux environnementaux

Contribution :

La commune de Miramas étant soucieuse de la qualité environnementale des projets sur la Ville et engagée dans une démarche responsable pour la durabilité du développement de son territoire, nous tenons à afficher notre soutien et notre volonté de travailler avec la Métropole et la SPL Sens Urbain, afin d'allier développement économique et respect des qualités écologiques et environnementales à travers ce projet.

Ce site étant situé sur une ancienne friche urbaine, son développement sur une zone ouverte à l'urbanisation rentre pleinement dans les directives d'Etat du Zéro Artificialisation Net qui se dessine à l'horizon 2030 et 2050. Construire dans l'enveloppe urbaine et ainsi éviter l'étalement urbain sur des zones naturelles et agricoles est une mesure nécessaire afin d'éviter le mitage de ces espaces pour plus de sobriété foncière. Nous tenons à prendre ces engagements dès aujourd'hui dans les efforts que porte la collectivité, afin de ne pas freiner le développement économique, tout en respectant les qualités environnementales de chaque site en projet.

A travers les conclusions de l'étude d'impact qui nous sont exposées dans le dossier de concertation, le projet devra s'adapter à la trame paysagère et naturelle du site, notamment sur ces limites et sur l'axe de continuité écologique que constitue le canal du Paty. Ainsi le projet sera une formidable opportunité pour conforter et recréer des espaces paysagers de qualité et travailler à une renaturation des abords du canal par sa végétalisation. Une attention particulière à la gestion des eaux pluviales devra être intégrée, autant sur les espaces publics que sur les parties privatives. Des solutions de limitation de l'imperméabilisation des sols pourraient être envisagée sur chaque lot, cela afin de respecter un coefficient de végétalisation pertinent afin de garantir le retour direct des eaux à la nappe de la Crau. Une palette végétale adaptée aux périodes de sécheresses, qui s'intensifie de plus en plus avec le phénomène de réchauffement climatique, devra être composée afin d'anticiper tout problème d'arrosage des espaces végétalisés. Le canal selon ses capacités d'alimentation en eau brute peut constituer une véritable ressource.

Par cette participation à la concertation publique au titre du code de l'environnement, nous tenons à partager notre implication et notre soutien à ce projet que nous souhaitons vertueux et exemplaire en terme de qualité environnementale. Nous aurons également une attention particulière sur l'intégration des différents modes de mobilités actives. Ce projet pourrait ainsi constituer la preuve que le développement d'activité économique peut également raisonner avec développement durable des territoires. Nous sommes donc favorables à sa réalisation.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Page 9 / 29.

Parc d'activités des Molières Nord à Miramas

Reçu au Contrôle de légalité le 04 juillet 2023

Ville : Miramas

Adresse email : g.butl@mairie-miramas.fr (Non validée)

Adresse ip : 185.80.19.102

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@7 - PARDIES Jérémie

Organisme : Mairie de Miramas

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 07/04/2023 à 15:07:52

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation non publiée

Objet : Contribution Zone des Molières

Contribution :

La Zone d'Aménagement Concertée des Molières, créée en 1972, avait pour objectif d'accueillir des activités artisanales et industrielles sur un espace d'environ 51 hectares. Sa partie Nord a longtemps été délaissée, créant alors une importante zone en friche. Elle a connu l'installation de deux nouveaux commerces d'envergure (Intermarché et Bricomarché) au début des années 2000, qui sont venus s'intégrer au sein d'un site sous-occupé : sur un périmètre d'environ 18,5 hectares, 11,2 restent encore à aménager. La commune a toujours souhaité développer ce secteur mais la maîtrise des terrains par des propriétaires privés, ne permettait pas de mettre en œuvre un projet global. Avec le soutien de l'Établissement Public Foncier, les terrains ont pu être achetés. La Métropole et la Commune ont enfin pu engager les démarches pour développer le secteur Nord de la ZAC.

Le site des Molières Nord est un site dédié au développement économique. Ce parc d'activités se déploiera sur une surface cessible d'environ 7,5 hectares et sera dédié à l'accueil des artisans et des Très Petites Entreprises / Petites et Moyennes Entreprises. Il intégrera également un pôle tertiaire, un village artisan avec plusieurs locaux clé en main. Le projet répond pleinement aux exigences de la commune en proposant la création d'offre foncière et immobilière économique à prix maîtrisés, la réalisation d'aménagements respectueux de l'environnement assurant les continuités écologiques, ainsi que les usages actuels et futurs du site, en lien avec le tissu urbain existant et les aménagements récents de l'entrée Nord de Miramas. Les enjeux environnementaux occupent une place primordiale au sein de chaque nouveau projet d'aménagement porté par la Métropole et la ville de Miramas qui, depuis 2008, font du développement durable leur priorité. C'est pourquoi, l'un des enjeux du projet repose sur la recherche de qualité des espaces publics et notamment le confort des circulations douces, en appui de trames vertes et bleues (autour du canal du Paty) afin de favoriser les déplacements des usagers tout en confortant la création de corridors écologiques.

Le projet d'aménagement de la zone Nord des Molières s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Commune, notamment de développer une zone dédiée au TPE et PME et ainsi répondre aux besoins largement exprimés à Miramas. Cette zone viendra compléter la structure économique de la Commune en investiguant une friche et en redonnant une cohérence globale au Nord de la ville. Cette opération sera une formidable opportunité afin de permettre le développement d'activités locales qui ne trouvent pas les espaces nécessaires pour se développer sur la commune. Elle devra constituer une vitrine du dynamisme économique de la ville.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous pouvons constater que le projet d'aménagement de la zone Nord des Molières concourt au développement économique de Miramas tout en veillant au respect de l'environnement. Nous sommes donc favorables à sa réalisation et espérons qu'elle puisse l'être au plus vite et dans les meilleures conditions.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Miramas

Adresse email : j.pardies@mairie-miramas.fr (Non validée)

Adresse ip : 80.125.9.148

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@8 - BRUN Julien

Organisme : RTE

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 07/04/2023 à 18:34:20

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation non publiée

Objet : Concertation – Avis – Parc d'activités des Molières Nord – Commune de Miramas

Contribution :

Dans le cadre de la procédure de concertation pour le projet de Parc d'activités des Molières Nord à Miramas, nous nous permettons de porter à votre connaissance la liste des servitudes I4 et les prescriptions de RTE en matière d'Urbanisme réglementaire.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité (Voir document joint)

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 2023_13_PAC_PLU_Miramas.pdf, page 1 sur 4



VOS RÉF.	AVIS AU PUBLIC	AMP METROPOLE
NOS RÉF.	TER-PAC-2023-13063-CAS-182218-S7G6W7	2, bis Quai d'Arenc
INTERLOCUTEUR :	RTE-CDI-MAR-URBANISME	Tour la Marseillaise
TÉLÉPHONE :	04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20	13000 MARSEILLE
E-MAIL :	rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com	https://www.registre-numerique.fr/parc-activites-molieres-nord-miramas/deposer-son-observation
OBJET :	Concertation – Avis – Parc d'activités des Molières Nord – Commune de Miramas	Marseille, le 04/04/2023

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Dans le cadre de la procédure de concertation pour le projet de Parc d'activités des Molières Nord à **Miramas**, nous nous permettons de porter à votre connaissance la liste des servitudes I4 et les prescriptions de RTE en matière d'Urbanisme réglementaire.

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect de la réglementation, notamment l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 225 000 et 63 000 Volts :

Ligne aérienne 225kV N0 1 FEUILLANE-ST-CHAMAS
Ligne aérienne 225kV N0 1 RASSUEN - SALON-BEL-AIR

Ligne aérienne 63kV N0 1 MIRAMAS-ROQUEROSSE
Ligne aérienne 63kV N0 1 MIRAMAS-ST-CHAMAS
Ligne aérienne 63kV N0 1 MIRAMAS - MIRAMAS (COGEMA A MIRAMAS)

Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

www.rte-france.com



Page 1 sur 4

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

Document : 2023_13_PAC_PLU_Miramas.pdf, page 2 sur 4



Liaison aérosouterraine 63 000 Volts :

Liaison aérosouterraine 63kV N0 1 MAS-POINTU-MIRAMAS-PIQUAGE A SULAUZE-SULAUZE

Postes de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N0 1 MIRAMAS
POSTE 63kV N0 1 MIRAMAS (S.N.C.F.)

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire l'attention des services sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, nous vous demandons d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Pour information, il est possible de télécharger les données en vous y connectant. Par ailleurs, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Enfin, compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de mentionner, en complément de la liste des servitudes en annexe de votre PLU, le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Miramas :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux Provence - Alpes du Sud
251, rue Louis Lépine
13320 BOUC-BEL-AIR**

2/ Le Règlement

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme), et entrent au

Document : 2023_13_PAC_PLU_Miramas.pdf, page 3 sur 4



sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Par conséquent, il conviendra de faire préciser au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée :

2.1. Pour les lignes HTB

- Que le PLU autorise la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées, afin que nous puissions réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de nos lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrissage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.2. Pour les postes de transformation

- Que sont autorisées la construction et la mise en conformité de bâtiments techniques, équipements, clôtures de poste ou tout aménagement futur ;
- Que la hauteur spécifiée dans le règlement n'est pas réglementée pour les constructions, clôture et installations nécessaires aux services publics ou services d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ;
- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux postes de transformation.

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité peuvent être situés en partie dans un EBC.

Document : 2023_13_PAC_PLU_Miramas.pdf, page 4 sur 4



Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts.

Enfin, nous vous précisons qu'il est important que vous nous transmettiez un dossier complet du projet d'arrêt du PLU afin que nous soyons en mesure d'émettre un avis. De préférence, nous souhaiterions recevoir ce dossier du projet arrêté sous la forme de fichiers téléchargeables directement via un lien Internet.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle ODORE-RAYBAUD
Chef du service Concertation Environnement Tiers

Copie :

- Commune de Miramas le.maire@mairie-miramas.fr
- DDTM des Bouches-du-Rhône ddtm@bouches-du-rhone.gouv.fr

Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques.

Ville : Arles

Adresse email : sigeo@wanadoo.fr (Non validée)

Adresse ip : 90.73.86.69

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@9 - Liliane

Anonymat : oui

Date de dépôt : Le 08/04/2023 à 14:12:55

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Mac Donald's

Contribution :

Il serait souhaitable de déplacer le MacDonald situé Boulevard Aubanel,dans la zone Activité. Les nouveaux habitants des villas Théo et les Ombrelles ne peuvent pas sortir, la traverse est souvent bloquée par les voitures qui vont au campus Fonlongues et aux feux par celles qui vont au service à emporter du MacDonald.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Miramas

Adresse email : lilimimi.lhop@hotmail.fr (Validée)

Adresse ip : 79.83.80.246

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@10 - GILLE Romain

Organisme : Upe 13 Ouest Métropole

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 09/04/2023 à 16:57:14

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Upe 13 Ouest Métropole - Contribution à la concertation préalable concernant la ZAC des Molières Nord

Contribution :

L'UPE 13 Ouest métropole, fédère près de 700 entreprises adhérentes représentant plus de 74 000 salariés du secteur privé. Elle travaille étroitement avec les associations de zones d'activités économique du territoire et porte les intérêts et la parole des entreprises sur les grands sujets qui concernent le développement de leur activité au rang desquels le foncier économique.

Les entrepreneurs adhérents que nous avons interrogés, avant même de répondre à nos questions, martèlent l'absence criante d'un guichet unique du foncier économique métropolitain. Exigence portée par l'Upe 13 lors des élections consulaires. L'idée d'une agence de développement économique pilotant le foncier à destination des entreprises est évidente. Celle-ci, en charge non seulement d'identifier le foncier économique disponible et de porter la création de nouveaux sites, aurait pour mission d'en assurer la promotion auprès des entreprises en recherche de terrain ou de locaux.

La question du foncier économique est suffisamment importante pour que chaque aménagement soit réfléchi et étudié par les services métropolitains mais également critiqué et commenté par la communauté entrepreneuriale, première concernée par l'espace économique questionné.

C'est pourquoi l'Upe 13 a souhaité apporter sa contribution à la concertation publique concernant l'aménagement du parc d'activités des Molières Nord à Miramas lancé par la métropole Aix-Marseille-Provence entre le 10 mars et le 10 avril 2023.

Contribution en PJ

Marie BORNI et Romain GILLE

Présidents de l'Upe 13 Ouest métropole

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 230409 Contribution Upe 13 Ouest métropole à la concertation de la ZAC des Molières Nord.pdf, page 1 sur 4



Monsieur le Commissaire Enquêteur

Métropole Aix-Marseille-Provence
Le Pharo
58, boulevard Charles-Livon
13007 Marseille

Marseille, le 9 avril 2023

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur en charge de la concertation préalable pour le projet de Parc d'activités des Molières Nord à Miramas.

L'UPE 13 Ouest métropole a souhaité se positionner sur le projet visant l'aménagement de la ZAC des Molières nord et apporter le regard de ses adhérents regroupés sur ce bassin économique.

L'UPE 13 Ouest métropole, fédère près de 700 entreprises adhérentes représentant plus de 74 000 salariés du secteur privé. Elle travaille étroitement avec les associations de zones d'activités économique du territoire et porte les intérêts et la parole des entreprises sur les grands sujets qui concernent le développement de leur activité au rang desquels le foncier économique.

Les entrepreneurs adhérents que nous avons interrogés, avant même de répondre à nos questions, martèlent l'absence criante d'un guichet unique du foncier économique métropolitain. Exigence portée par l'Upe 13 lors des élections consulaires. L'idée d'une agence de développement économique pilotant le foncier à destination des entreprises est évidente. Celle-ci, en charge non seulement d'identifier le foncier économique disponible et de porter la création de nouveaux sites, aurait pour mission d'en assurer la promotion auprès des entreprises en recherche de terrain ou de locaux.

La question du foncier économique est suffisamment importante pour que chaque aménagement soit réfléchi et étudié par les services métropolitains mais également critiqué et commenté par la communauté entrepreneuriale, première concernée par l'espace économique questionné.

C'est pourquoi l'Upe 13 a souhaité apporter sa contribution à la concertation publique concernant l'aménagement du parc d'activités des Molières Nord à Miramas lancé par la métropole Aix-Marseille- Provence entre le 10 mars et le 10 avril 2023.

Upe 13
16, place du Général de Gaulle
13001 Marseille

www.ape13.com

Document : 230409 Contribution Upe 13 Ouest métropole à la concertation de la ZAC des Molières Nord.pdf, page 2 sur 4



Aix-Marseille-Provence s'est fixé un objectif de 1450 ha de foncier économique à aménager pour accueillir le développement économique que mérite notre espace métropolitain, et avec lui l'emploi et la production de richesse à partager. Si la densification est une solution pour éviter l'étalement urbain, l'utilisation de toutes les surfaces dites « dent creuse », espace non construit entouré de parcelles bâties, comme celle présentée à la concertation publique, est une exigence.

Certes avec 11ha, cette nouvelle zone d'activités ne comblera pas le déficit en foncier économique mais elle a l'avantage de rationaliser un espace interstitiel qui permettra, comme le prescrit le PLU, d'y accueillir un tissu économique local.

Le parti pris de la mixité entre foncier tertiaire, artisanal, industriel répond au besoin du PLU et des attentes exprimées par les entreprises locales. Le choix d'un village d'artisan permet de clarifier la vocation de la parcelle.

La position stratégique du site.

Cette « dent creuse » méritait d'être traitée et nous sommes satisfait qu'elle le soit. Cependant, la situation géographique appelle à quelques remarques fondées.

Le développement du trafic sur l'axe Fos Salon va accentuer la position stratégique de la Ville de Miramas et avec elle le besoin croissant de foncier économique. Le rôle majeur que va jouer la plateforme Clesud dans l'articulation et le développement du fret ferroviaire à l'international mérite que nous exploitions au mieux tous les fonciers disponibles en lien avec ces deux investissements stratégiques pour notre territoire. En même temps, la situation de la ZAC des Molières nord en entrée de ville lui confère un rôle « vitrine » qui sera pleinement assumé par le village artisan.

De plus, la ZAC des Molières offre une diversité d'entreprises en lien avec les activités portuaires et logistiques existantes à proximité. Certaines d'entre elles souffrant d'exiguïté foncière et auraient probablement fait bon usage de ce foncier pour le développement de leurs activités.

Besoin en services.

La création d'un nouvel espace économique engendre systématiquement des besoins en services communs tels que la mobilité mais elle constitue également une opportunité pour imaginer de nouveaux services.

Interpellés par un de nos adhérents sur cette question, nous validons et appuyons l'idée d'intégrer dans ce nouvel espace économique, un site dédié à l'Activité Sportive en milieu Professionnel (ASP). Ce lieu serait destiné à la pratique sportive en proximité dont on sait qu'elle contribue à la Qualité de Vie au Travail (QVT) et à l'amélioration de la santé de la population générale. Dans une ville comme Miramas qui a fait du sport un axe essentiel de sa politique de la

Document : 230409 Contribution Upe 13 Ouest métropole à la concertation de la ZAC des Molières Nord.pdf, page 3 sur 4



ville, ce serait un signal fort à destination de tous les entrepreneurs en proximité et un modèle expérimental pour nombre de Zones d'Activités Economique.

Dans la même ligne, la proposition d'une crèche aurait également tout son sens dans une ZAC où les horaires spécifiques pour les activités industrielles ou logistiques sont un vrai casse-tête.

De ces deux services aux salariés nous ne voyons aucune étude ou suggestion dans le document proposé.

Question de mobilité.

Si l'étude proposée tient compte des mobilités et s'ancre dans le Plan de Déplacement Mobilité proposé en juin 2021, les entrepreneurs consultés n'ont pas de visibilité sur les connexions avec les transports en commun. L'étude affiche la possibilité du passage du BHNS, alors même que la majorité des entrepreneurs locaux s'interrogent sur la capillarité de la mobilité entre le PEM de la Gare de Miramas et leurs entreprises. Dans l'attente de la prochaine mise en service du BHNS, la mobilité actuelle n'est pas adaptée, notamment sur l'ouest de la ville entre le PEM de la gare de Miramas et la ZAC des Molières nord, objet de l'étude. Cet axe nord/sud irrigue sur son passage le village des marques ainsi que la ZAC des Molières dans son ensemble. Il conviendra de travailler avec tous les acteurs économiques concernés si nous souhaitons opérer un transfert modal de la voiture vers les transports en commun.

Avis de l'Upe 13 Ouest métropole.

Si les services techniques de la métropole sont habiles à la rédaction de tels documents, nous pouvons que regretter que les entrepreneurs ou les représentants de ceux-ci n'y aient pas été associés en amont ne serait-ce que pour l'appropriation du projet.

Le modèle du village d'artisans prend tout son sens dans la ville de Miramas tant le besoin en locaux de ce type est important.

L'Upe 13 Ouest métropole approuve ce projet parce qu'il s'agit d'un espace interstitiel qui aurait dû être aménagé depuis plusieurs années et parce que l'usage du foncier, tel qu'il est proposé par la métropole Aix-Marseille-Provence, apporte une réponse à une population d'entreprises locales.

Cependant, nous y apportons également plusieurs points de vigilance.

La mixité de commerces (grande surface) et d'industries a toujours été source de conflits du fait de la mise en concurrence de véhicules légers avec des poids lourds sur les mêmes voies de circulation. Nous alertons donc sur le besoin de cohérence par une étude sérieuse et complémentaire visant à séparer et contrôler les flux de véhicules sur ce point. Il en va de même pour les modes de transports doux qui traversent d'est en ouest le futur parc d'activités et donc deviennent de potentiels sources de conflits.

Document : 230409 Contribution Upe 13 Ouest métropole à la concertation de la ZAC des Molières Nord.pdf, page 4 sur 4



Autre point de vigilance, une part de la surface foncière reste à acquérir, ou du moins à « conquérir », pour compléter l'aménagement de cette partie de la ZAC des Molières. Nous savons que ce type de foncier « solitaire » peut être préjudiciable à la bonne marche d'un parc d'activités tel que présenté. Nous enjoignons donc les services concernés à solutionner rapidement cette question au risque de voir le projet freiné voire bloqué dans sa réalisation.

En conclusion, si le projet d'aménagement de la Zac des Molières nord est nécessaire, associer les acteurs économiques concernés à la réflexion l'est tout autant et nous engageons la métropole à travailler avec toutes les parties prenantes concernées. C'est pour cela que nous contribuons aujourd'hui à cette concertation préalable.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Marie BORNI et Romain GILLE
Présidents de l'Upe 13 Ouest métropole

Ville : Salon-de-Provence

Adresse email : president.ouestmetropole@upe13.com (Validée)

Adresse ip : 193.251.63.238

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

@11 - MARQUIS Christian

Organisme : Collectif Cistude

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 09/04/2023 à 22:56:43

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet :Collectif Cistude - Contribution à la concertation préalable Parc d'activités des Molières Nord - Miramas

Contribution :

Veillez trouver, en pièce jointe, la contribution du collectif Cistude à la concertation préalable sur le projet Parc d'activités des Molières Nord à Miramas.

Christian Marquis,

coprésident du collectif Cistude.

Pièce(s) jointes(s) :

Document : Contribution collectif Cistude- Miramas Molières Nord.pdf, page 1 sur 2



www.collectifcistude.org

Le collectif Cistude est une association régie par la loi 1901 ayant pour objectifs la protection de l'environnement, la protection de la biodiversité et notamment de la faune et de la flore, la protection des habitats des espèces animales et végétales, la lutte contre les pollutions de l'air, de l'eau et des sols, la dépollution et la restauration respectueuse des équilibres écologiques des environnements naturels dégradés par l'anthropisation, la promotion et la mise en œuvre de comportements respectueux des équilibres écologiques et du vivant sauvage, notamment l'agriculture biologique et les circuits courts de production-consommation, l'éducation à l'environnement.

Contribution du collectif Cistude dans le cadre de la concertation publique sur le projet de Parc d'activités des Molières Nord à Miramas

Miramas, le 8 avril 2023

1. Artificialisation des sols

Selon les termes mêmes utilisés par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, « l'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, est aujourd'hui l'une des causes premières du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité » ¹.

«La lutte contre l'artificialisation des sols est une réforme prioritaire, portée par le gouvernement. Un engagement a été pris : atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, en s'appuyant sur un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les 10 prochaines années ²»

Pourtant, cet enjeu essentiel n'apparaît pas dans la liste des enjeux environnementaux figurant dans l'étude d'impact (pages 24 et 25).

En ce qui concerne la commune de Miramas, plusieurs éléments doivent être pris en compte pour appréhender cet enjeu :

La Loi Climat & Résilience recommande de diviser par 2 la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre 2021 et 2030. Or, pour la commune de Miramas, l'artificialisation cumulée de référence (consommation de NAF de 2011 à 2020) s'élève à 62,8 ha, soit une consommation annuelle moyenne de 6,3 ha. La Loi Climat & Résilience déclinée à l'échelle de Miramas définit donc un objectif de consommation d'espaces NAF de 31,4 ha pour la décennie 2021-2030, soit 3,1 ha par an³.

L'opération d'aménagement Molières Nord, si elle se réalise, impactera 11,8 ha auxquels s'ajoutent les 15 ha du chantier en cours de la ZAC de la Péronne-Boule noire.

¹ Ministère de la Transition écologique - www.ecologie.gouv.fr

² Ministère de la Transition écologique - Fiche lutte contre l'artificialisation des sols, novembre 2021.

³ Ministère de la Transition écologique – Observatoire national de l'artificialisation - Diagnostic Miramas Sparte Beta

Document : Contribution collectif Cistude- Miramas Molières Nord.pdf, page 2 sur 2

Ces deux chantiers représentent, à eux seuls, 85 % de l'objectif de consommation d'espaces NAF de la commune de Miramas pour la décennie 2021-2030. L'artificialisation des sols générée par ces deux chantiers se cumule avec l'artificialisation liée à l'extension de Clésud Terminal et à divers projets immobiliers.

Lors de la réunion de concertation publique du 14 mars 2023, Monsieur le Maire a pris l'engagement vertueux de ne plus artificialiser, à l'avenir, la moindre parcelle de sol. Il serait souhaitable que cet engagement soit formalisé par écrit dans le cadre du projet de Parc d'activités des Molières Nord.

2. Biodiversité

Le document proposé au public dans le cadre de cette concertation est très incomplet en ce qui concerne l'impact sur la biodiversité : aucune expertise réalisée par des écologues n'est jointe au seul document consultable.

Après recherche, nous avons trouvé une étude du site réalisée par la société Naturalia accessible en ligne (ref. PA150402-SF1). Cette étude date de 2015. C'est sur cette base que le collectif Cistude s'est fondé pour cette contribution. Lors de la réunion du 14 mars 2023, les représentants de la métropole AMP ont mentionné l'existence d'une étude plus récente réalisée *ad hoc*. Nous regrettons vivement de ne pas avoir pu la consulter. Les observations qui suivent sont donc formulées sous réserve d'éléments différents apparaissant dans la nouvelle étude.

Naturalia mentionne notamment la présence d'un coléoptère, la Lachnée paradoxale, d'un « enjeu supérieur à la nature ordinaire » au regard du faible nombre de stations en PACA.

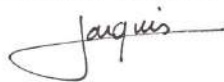
Naturalia retient aussi la nécessité de limiter l'extension des espèces invasives, tant au cours de la phase chantier que de la phase exploitation (article L 412-1 du Code de l'Environnement et décret 2007-15 du 4 janvier 2007).

En conséquence, Naturalia propose un certain nombre de mesures ERC ou d'accompagnement :

- Suivi écologique de la Lachnée paradoxale (accompagnement)
 - Vérification des emprises en phase chantier et projet.
 - Après travaux, vérification de la colonisation des espaces dédiés à la Lachnée paradoxale et suivi écologique de cette espèce.
- Limitation de l'expansion et traitement des espèces invasives (réduction) : vérification de l'état de propreté des engins à l'arrivée sur site par un écologue et contrôle en phase de défrichement et aménagement paysager.

Lors de la réunion du 14 mars 2023, Monsieur le Maire de Miramas s'est déclaré favorable à la mise en œuvre de ces mesures d'accompagnement et de réduction. Il est souhaitable qu'elles apparaissent formellement mentionnées dans le projet.

Collectif Cistude
Christian Marquis, coprésident



Ville : Saint-Chamas

Adresse email : collectif.cistude@laposte.net (Validée)

Adresse ip : 2a01:cb1c:899:3e00:ed46:1ebd:1f85:cdfa

Etat : à traiter

Orientation : -

Question au maître d'ouvrage : -

Réponse du maître d'ouvrage : -

Envoi CE : Non

REGISTRE DE CONCERTATION PUBLIQUE
Information du public concernant la concerta
Préalable à la mise en œuvre du projet
d'aménagement des Golières Nord à Miramas.

OUVERT LE 10 MARS 2023

VENDREDI 10 MARS 2023 :

Néant

LUNDI 13 MARS 2023

Néant

MARDI 14 MARS 2023

Néant

MERCREDI 15 MARS 2023

Néant

JEUDI 16 MARS 2023

Néant

VENDREDI 17 MARS 2023

Néant

LUNDI 20 MARS 2023 :

Néant

MARDI 21 MARS 2023 :

Néant

MERCREDI 22 MARS 2023

Neant

JEUDI 23 MARS 2023

Neant

VENDREDI 24 MARS 2023

Neant

LUNDI 27 MARS 2023

Neant

MARDI 28 MARS 2023

Neant

MERCREDI 29 MARS 2023

Neant

JEUDI 30 MARS 2023

Neant

VENDREDI 31 MARS 2023

Neant

LUNDI 3 AVRIL 2023

Neant

MARDI 4 AVRIL 2023

Neant

MERCREDI 5 AVRIL 2023

Neant

JEUDI 06 AVRIL 2023:

Neant

VENDREDI 07 AVRIL 2023:

Neant

LUNDI 10 AVRIL 2023

Neant

Fin de la concertation le 10 Avril 2023 à 17h00

Le projet d'aménagement du parc d'activités des Molières nord présenté au public

Les futurs entrepreneurs, les riverains et les Miramasséens qui sont intéressés par l'aménagement du parc d'activités des Molières nord, sont venus nombreux pour assister à la réunion de concertation et de présentation du projet. Le maire Frédéric Vigouroux, les représentants de la Métropole et les aménageurs de la zone (SPL Sens Urbain) ont mis en avant l'intérêt de cette opération soumise à évaluation environnementale, qui fait donc l'objet d'une concertation préalable jusqu'au 10 avril.

"Ce secteur en friche est identifié comme site dédié au développement économique dans le plan local d'urbanisme de la commune ainsi que dans le dispositif métropolitain d'identification de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises", a appelé l' élu.



La commune et la Métropole entendent développer un parc d'activités proposant une trentaine de lots dédiés à l'accueil des artisans et des TPE/PME du secteur de la petite industrie.

/PHOTO CH.L.

11 hectares

"La commune et la Métropole Aix-Marseille Provence entendent développer un parc d'activités proposant une trentaine de lots de 1 000 à 6 000 m² dédiés à l'accueil des artisans et des TPE/PME du secteur de la petite industrie, ont poursuivi les aménageurs. L'opération qui se déploiera sur une surface d'environ 11 hectares (dont 8 hectares accessibles) comprendra également un pôle tertiaire. Elle sera scindée en trois secteurs : le premier (3 hectares) organisé autour du projet communal de cuisine centrale sera dédié aux TPE (parcelles de 1 000 à 4 500 m²) ; le deuxième (4 hectares) accueillera un village artisanal et le pôle tertiaire (parcelles de

1 500 à 5 300 m²) ; le troisième espace (3 hectares) sera réservé aux grandes entreprises (parcelles de 2 000 à 6 000 m²). Le

projet d'aménagement sera ourlé d'une trame verte et bleue s'appuyant sur le canal de Paty qui traverse le site. Ses accès feront

la part belle aux modes doux (cheminements piétons, voies cyclables). Enfin, le site sera desservi par un axe structurant est/ouest permettant d'accueillir le cas échéant, le passage du Bus à haut niveau de service (BNHS)".

Le débat public ouvert par le maire à la fin de la présentation a permis à Christian Marquis d'alerter sur les conséquences environnementales du projet. Il a demandé que la société Naturalia puisse intervenir dans le suivi. Une demande que Frédéric Vigouroux a suggérée à SPL Sens urbain de prendre en compte.

Ch.L.

LE COÛT DE L'OPÉRATION : 9,94 M€

Afin d'équilibrer le bilan des dépenses de l'opération établi sur un coût global de 9,94 millions d'euros HT (dont 3,45 M€ de travaux et 4,75 M€ d'acquisitions foncières), les recettes de la vente des terrains seront complétées par la Métropole AMP qui a programmé une participation financière de 1,85 million d'euros qui viendra en complément de l'enveloppe de 700 000 euros du Fonds friche du dispositif France relance. À l'issue de la phase de concertation, un bilan sera soumis à l'approbation de l'assemblée métropolitaine. Si les clignotants passent au vert, les travaux d'aménagement pourraient démarrer au second semestre 2024 pour une durée de deux ans.