

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

URBA-043-18465/25/BM

■ Autorisation de lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier PACA dans le cadre du projet d'extension de la ZAE des Plaines Sud à Saint-Chamas - Demande d'ouverture de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire 140372

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

La Zone d'Activités Economiques des Plaines Sud d'environ 28 hectares (ha), est située au Sud-Est de la ville de Saint-Chamas et classée au plan local d'urbanisme (PLU) communal principalement en secteur UEa, zonage correspondant à un secteur spécifique à dominante d'artisanat, d'industrie et de logistique. Deux parties se distinguent.

Le Nord de la zone accueille, sur environ 15 ha, des activités productives au fort rayonnement local, des activités artisanales mais également une déchetterie et plusieurs maisons individuelles. La partie Sud-Ouest, très partiellement occupée, représente une opportunité foncière pour le développement économique local et est, à ce titre, identifiée dans le DOFIE (Dispositif d'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises) élaboré par la Métropole Aix-Marseille-Provence (ci-après MAMP) et mis à jour le 5 décembre 2024.

Ce DOFIE 2 identifie des besoins toujours croissants dans un contexte de raréfaction du foncier. La Métropole envisage ainsi la production de 10 millions de m² sur la période 2024-2040 à destination des entreprises afin de répondre à son ambition d'être une métropole productive avec un tissu industriel et artisanal dynamique et créer ainsi 47 500 emplois productifs d'ici 2040. Elle affiche ainsi la volonté de localiser 7 millions de m² à destination de l'économie productive au sein des espaces d'activité et prévoit une réorientation des besoins vers d'autres polarités territoriales particulièrement à l'Ouest.

S'agissant du Pays Salonais, les projections de croissance issues des études conduites dans le cadre de l'élaboration du DOFIE 2 indiquent un besoin de 330 000 m² d'ici 2040.

Selon une étude récente portant sur le potentiel d'une zone d'activités à proximité, Saint-Chamas et ses environs s'avèrent être un périmètre attractif pour les TPE et PME. En effet, le secteur des Rives de l'Etang de Berre est l'un des plus recherchés au sein de la MAMP (environ 30% des demandes placées).

Toutefois, malgré son attractivité, le pourtour de l'étang de Berre souffre d'une tension importante sur le marché des locaux d'activités. L'offre actuelle reste limitée et contrainte et porte davantage sur de la location et de la seconde main. A ce jour les entreprises sont ainsi freinées dans leurs parcours résidentiels du fait d'un manque important de locaux neufs disponibles. Actuellement, les réserves foncières au sein de ce périmètre restent mobilisables sur une échéance à moyen-long terme (supérieur à 5 ans) venant ajouter à la tension. La ZAE des Plaines Sud constituée d'une partie existante à densifier et d'une extension à aménager en continuité, principalement sur une ancienne friche industrielle, participe de cette offre.

C'est dans le cadre de sa compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire », que la Métropole souhaitant développer une offre foncière économique de qualité à destination d'industries et d'artisanat a fait l'acquisition progressive depuis 2016, de 7,3 ha de terrains nus sur le secteur prévu en extension de la ZAE des Plaines Sud pour un montant de près de 2 millions d'euros et a mené des études pour son futur aménagement. Dans une première phase, il était envisagé de réaliser, sur les terrains déjà maîtrisés, une vingtaine de lots à bâtir pour une surface de plancher (SDP) totale de 20 000 m² afin de proposer une offre rapide de terrains pour le développement économique local. De nombreuses études ont été réalisées en ce sens et un premier Permis d'Aménager a été déposé à cet effet le 13 février 2023.

Dans un second temps, l'acquisition de l'ensemble des autres terrains permettait d'envisager un aménagement plus fonctionnel avec la réalisation d'un bouclage routier.

Parmi les terrains non maîtrisés se trouve une enclave de terrains privés en bordure de route départementale accueillant une activité économique ainsi qu'un tènement industriel ayant hébergé principalement des activités métallurgiques puis mis en location à destination d'entreprises spécialisées dans la gestion de déchets non dangereux.

Or, le centre de tri de déchets exploité au-delà des seuils autorisés, a été ravagé par un incendie majeur fin 2021. En friche, le tènement d'environ 1,7 ha est, depuis cet événement, encombré de près de 14 000 tonnes de déchets incendiés, dont ni l'exploitant ni le propriétaire ne sont en mesure de procéder à l'évacuation.

Située au cœur de la future extension de la ZAE, cette friche est ainsi concernée par des enjeux environnementaux importants liés à la présence de déchets mais également de mise en sécurité du site. A ce jour, la première phase est largement compromise du fait de la présence de ces déchets donnant une image négative de la zone. Il a ainsi été décidé d'inclure rapidement l'ensemble des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la totalité du projet d'aménagement dont cette friche afin notamment de sécuriser celle-ci, la désencombrer au plus vite, sous toutes réserves de responsabilités et sans préjuger de l'identification du ou des responsables de la pollution des sols, de leurs ayants droits, et des recours pouvant être exercés à leur encontre, et ainsi de permettre la commercialisation de l'ensemble des tènements avec un parti d'aménagement cohérent.

Afin de mettre en œuvre le projet, une procédure de ZAC pour l'extension de la ZAE des plaines Sud a été lancée par délibération n°ECOR-007-15828/24/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024. Les objectifs poursuivis en matière d'aménagement, de développement urbain et de développement économique consistent, notamment, à :

- Développer une offre foncière immobilière à destination des entreprises productives.
- Contribuer à la densification et au renouvellement du site avec le traitement de la friche.
- Développer l'accessibilité du secteur, améliorer le fonctionnement de la zone avec un schéma viaire plus adapté.
- Proposer des espaces publics de qualité.
- Prendre en compte les risques inondations et feux de forêt dans l'élaboration et la mise en œuvre du projet.
- Garantir l'insertion paysagère et environnementale du projet.
- S'engager dans une démarche de labélisation pour prendre en compte les principes de développement durable.

Parallèlement, afin que l'Etablissement Public Foncier PACA (ci-après EPF PACA) puisse intervenir dans l'acquisition du tènement foncier encombré et potentiellement pollué, le site a été intégré à la Convention d'Anticipation Foncière à vocation économique conclue entre l'EPF PACA et la MAMP, et incluant plusieurs sites métropolitains.

Puis, du fait des enjeux et des difficultés d'acquisition, il a été décidé de conclure avec l'EPF PACA une Convention d'Intervention Foncière (CIF) dédiée uniquement à la ZAE des Plaines Sud. Cette CIF est en cours de rédaction.

Enfin une subvention dans le cadre du dispositif « Fonds vert-recyclage foncier » d'un montant de 3 000 000 d'euros a été accordée par l'Etat à l'EPF dont la convention relative à l'attribution a été signée le 6 novembre 2024 pour une durée de 3 ans en vue de l'acquisition du tènement foncier, du désencombrement et de la démolition des bâtiments existants dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZAE.

Le coût global de l'opération est estimé à près de 10 200 000 euros dont 2 500 000 d'acquisitions foncières au total. Les recettes sont estimées à 8 000 000 d'euros soit un déficit prévisionnel de près de 2 200 000 euros en incluant l'octroi du Fonds vert.

L'EPF PACA a engagé des discussions pour une acquisition amiable, formalisée par une proposition écrite qui n'a pas été retenue par les propriétaires. Au vu des enjeux environnementaux et économiques, il est pourtant nécessaire de procéder à l'acquisition des derniers terrains non maîtrisés dans l'extension de la ZAE des Plaines Sud pour permettre la réalisation de son extension selon un schéma cohérent, incluant le tènement aujourd'hui encombré de déchets incendiés et assurer ainsi son désencombrement dans des délais rapides.

Il convient donc d'engager la procédure d'expropriation en demandant au Préfet le prononcé d'une déclaration d'utilité publique ayant pour périmètre l'ensemble du projet d'extension de la ZAE.

Le lancement de cette procédure n'interrompra pas les négociations amiables déjà engagées.

La présente délibération a ainsi pour objet d'autoriser l'EPF PACA à saisir le Préfet d'une demande de déclaration d'utilité publique du projet ainsi que de solliciter l'organisation conjointe de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire.

Conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier d'enquête publique et le dossier d'enquête parcellaire seront transmis à Monsieur le Préfet dès leur complétude.

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

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- 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 délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°URBA-001-12839/22/BM du Bureau de la Métropole du 15 décembre 2022 portant approbation d'une convention d'anticipation foncière à vocation économique de couverture métropolitaine avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- La délibération n°ECOR-007-15828/24/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024 portant lancement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour l'extension de la zone d'activités économiques des Plaines Sud à Saint-Chamas, définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation ;
- La délibération n°URBA-024-15615/24/BM du Bureau de la Métropole du 22 février 2024 portant demande de subvention pour la reconversion d'une friche industrielle située dans le projet d'extension de la zone d'activités économiques des Plaines Sud à Saint-Chamas ;
- Le courrier de la commune de Saint-Chamas en date du 22 mai 2023 sollicitant le président de l'EPF PACA pour l'acquisition du terrain en friche ;

- La convention conclue le 6 novembre 2024 entre l'État et l'EPF PACA relative à l'attribution d'une subvention d'un montant de 3 000 000 d'euros au titre du Fonds vert – mesure de recyclage foncier pour l'opération d'extension de la ZAE des Plaines Sud à Saint Chamas et le recyclage de la friche.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que l'extension de la zone d'activités économiques des Plaines Sud à Saint-Chamas relève, au titre de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, d'une logique d'extension ou d'accueil des activités économiques et pour partie de recyclage foncier ;
- Que le projet contribue à répondre aux besoins en foncier d'économie productive sur le secteur du Pays Salonnais ;
- Que le projet d'extension de la ZAE des Plaines Sud comprend une friche concernée par des enjeux environnementaux importants liés à la présence de 14 000 tonnes de déchets incendiés portant préjudice à l'environnement et à la commercialisation de l'ensemble du site ;
- Qu'il convient de sécuriser le site au plus vite et de le désencombrer en procédant à l'évacuation des déchets et à la démolition des bâtiments ;
- Qu'il est nécessaire de procéder dans des délais rapides aux acquisitions des parcelles constituant ce tènement foncier pour permettre sa remise en état et mettre en œuvre le projet, sous toutes réserves de responsabilités ;
- Que la convention d'anticipation foncière à vocation économique délibérée le 15 décembre 2022 a intégré l'ensemble du projet d'extension de la ZAE ;
- Qu'une convention d'intervention foncière dédiée au site sera signée avec l'EPF PACA et la commune de Saint Chamas ultérieurement afin de permettre l'EPF PACA de porter une procédure de déclaration d'utilité publique de l'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement par la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Qu'il convient d'approuver l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique afférente au profit de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et de charger celui-ci de sa en œuvre et d'intervenir sur les emprises foncières ci-avant définies ;
- Que l'EPF PACA sera bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité à venir.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) sur le périmètre ci-annexé au bénéfice de l'EPF PACA afin de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour l'extension de la ZAE des Plaines Sud à Saint-Chamas en intégrant le désencombrement de la friche occupée par des déchets incendiés.

Article 2 :

L'EPF PACA est chargé de la mise en œuvre de la procédure. Il est autorisé à requérir auprès de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire conjointe et préalable à l'arrêté de cessibilité, prononcés au bénéfice de l'EPF PACA, à conduire et mettre en œuvre toutes les formalités induites par la procédure d'expropriation, et à signer tous actes et documents à intervenir en vue de l'acquisition, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'extension de la ZAE des Plaines Sud à Saint-Chamas.

Article 3 :

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique afférente est habilité à solliciter, au terme de l'enquête, l'ensemble des actes subséquents.

Article 4 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer tous les actes nécessaires à l'engagement des procédures et à prendre toute disposition y concourant.

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