

REVISION DU POS EN FORME DE PLU DE  
FOS SUR MER



TOME 0

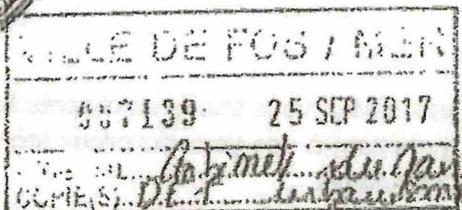
PIECE 1.13



N° 0717

Marseille, le 22 SEP. 2017

Le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence



Monsieur René Raimondi  
Maire de Fos-sur-Mer  
Mairie de Fos-sur-Mer  
Avenue René Cassin,  
13270 FOS-SUR-MER

Monsieur le Maire,

Nous avons examiné avec beaucoup d'intérêt le dossier qui nous a été soumis dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune de Fos-sur-Mer.

Notre Assemblée Générale du 15 septembre 2017 a donné un avis favorable à votre projet, assorti toutefois d'une réserve.

A nos yeux, le PLU arrêté tient compte des grands projets de développement du GPMM (PIICTO...); Toutefois, nous estimons que le déclassement du lieu-dit du « Coussoul de la Fosselle » en zonage agricole n'est pas justifié. Au regard de la zone, actuellement occupée par plusieurs activités et projets économiques, stratégiquement située (carrefour de la Fosselle) et non-concernée par les documents de protection de la nature et de l'environnement supra-communaux, il nous paraît primordial de préserver un zonage économique (UEC) sur ce secteur.

Au-delà de cette réserve, la CCIMP vous fait part de neuf recommandations que vous trouverez détaillées dans la note technique ci-jointe. Nos services se tiennent à votre disposition pour développer ces différentes observations et vous apporter une aide technique, en particulier sur la mise en place d'une stratégie de redynamisation urbaine et commerciale de votre centre-ville.

En outre, à l'issue de cette procédure, nous souhaiterions être destinataire de votre PLU approuvé et des conclusions de l'enquête publique.

En vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à notre avis, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Jean-Luc Chauvin

PJ/1



## Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer Avis technique CCIMP

Dossier suivi par : Xavier Lours

Tél : 04 91 39 56 48

Le 10 septembre 2017

Après réception du projet arrêté du PLU de Fos-sur-Mer, vous trouverez ci-après la réserve et les neuf recommandations de la CCIMP, permettant à nos yeux de mieux tenir compte des enjeux économiques actuels et futurs de la commune.

### 1- Une réserve : le déclassé du lieu-dit « Coussoul de la Fossette » en zone agricole (AC) n'est pas justifié

⇒ Permettre aux activités économiques présentes sur le site « Coussoul de la Fossette », précédemment en zonage NAE2 (POS), de perdurer et de se développer.

La transformation du POS de Fos-sur-Mer datant de 1982 en PLU a eu pour conséquence de diminuer l'emprise des zones urbaines et à urbaniser à vocation économique de 1618 Ha sur l'ensemble de la commune, dont près de 1400 Ha sur la ZIP (source : Rapport de présentation - PLU de Fos-sur-Mer). Au sein de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP), ont été instaurées une zone naturelle de « loisirs » (NSP-p), sur du foncier économique situé à proximité des entreprises ELENGY, une zone naturelle sur le Marais de Tonkin (NL) et un corridor écologique (NN) au sud de la zone du Ventillon. A l'exception du zonage NSP-p fixé sur du foncier GPMM, ces choix sont justifiés par différentes mesures supra-communales de protection des espaces naturels (Natura 2000, Réservoirs de biodiversité, SRCE).

En revanche, la CCIMP s'interroge sur le choix délibéré de changer le zonage du lieu-dit « Coussoul de la Fossette », anciennement zone à urbaniser à vocation économique (NAE2), en zonage agricole (AC). Le rapport de présentation cite une « mise en conformité » du PLU avec la Zone de Protection Spéciale (ZPS) du réseau Natura 2000, du réservoir de biodiversité du Schéma de cohérence Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et du réservoir de biodiversité du SCOT Ouest Etang de Berre. Or, l'unité foncière composée des parcelles 2560, 2562, 2563 et 2881 n'est explicitement pas concernée par ces mesures de protection. Ancienne installation de caravaning (PC accordé en 1974), cette zone accueille aujourd'hui le parc d'exposition de Fos-sur-Mer (marché aux puces le dimanche) et les entreprises SAS GUIMAR, SA ESL ou encore la SCEA Nectar de Crau. Elle est fortement anthropisée et constitue une réserve foncière importante à proximité du carrefour de la Fossette et de la Zone Industriale-Portuaire.

Recommandation n. 1 : A cet égard, la CCIMP recommande de ne pas appliquer de zonage agricole sur cette zone déjà fortement anthropisée et sujette à plusieurs projets de



développement économique. La CCIMP préconise l'application du zonage UEC, propre aux zones d'activités mixtes, sur l'ensemble des parcelles 2560, 2562, 2563 et 2881. (N.B : dans l'attente d'une connexion aux réseaux collectifs la zone s'est pourvue d'un réseau collectif privé, doté d'un numéro d'agrément préfectoral)

## **2. Développement des zones d'activités**

⇒ *ZA mixtes - Agir en faveur d'une densification et d'une priorisation des activités productives dans les zones d'activités mixtes de Lavalduc (UEC) et du Guignonnet (AUEC) :*

La CCIMP a commandité, avec l'EPF, la Mission Interministérielle de préfiguration de la Métropole AMP et la Caisse des Dépôts, une étude « relative au marché foncier économique de la future Métropole Aix-Marseille Provence ». L'étude démontre que le segment « activités<sup>1</sup> » de l'immobilier d'entreprise, dit secteur productif, représente 42% des effectifs salariés privés du territoire et pourraient créer 20 000 emplois d'ici 2030, à condition que soient levées certaines contraintes qui pèsent sur leur développement, au premier chef desquelles, le déficit de foncier disponible bien localisé.

Concernant le territoire Ouest – Etang-de-Berre, les besoins fonciers sont estimés à 440 ha sur 15 ans dont 260 ha pour les plateformes logistiques et 100 ha pour les pôles industriels. La demande de logistique est tirée par le projet de triplement du trafic de conteneur du GPMM l'horizon 2030 et par le développement de l'éolien Offshore. La demande adressée aux pôles industriels émane des filières de la chimie, de l'énergie, des matériaux, de la métallurgie/sidérurgie implantées sur le territoire, mais aussi de la filière dirigeable en structuration autour de la BA d'Istres.

A cet égard, et compte-tenu des enjeux économiques métropolitains sus-cités, la CCIMP recommande de prioriser l'implantation d'activités productives dans la zone d'activités de Lavalduc -dont environ 4,5 hectares restent à commercialiser- et la zone d'activités du Guignonnet. Sur la ZA Lavalduc, pourraient être priorisés tous types d'activités secondaires (artisanat, industries non-polluantes...) et tertiaires (bureaux, services...). Sur la ZA du Guignonnet, compte-tenu des contraintes liées au PPRT Fos Est et la proximité avec la ZIP, l'implantation d'activités industrielles non-polluantes pourraient être favorisée. En revanche, ni la demande locale et intercommunale ni l'insuffisance de l'offre ne justifie un développement des activités commerciales de détails sur ces secteurs.

<sup>1</sup> Les locaux productifs se divisent en trois catégories :

- Locaux « technologiques » utilisés pour des activités de conception R&D, l'industrie high-tech, et certains services supports techniques ;
- Locaux « d'activités » utilisés par l'industrie, la construction, l'artisanat et les services de support technique ;
- Entrepôts utilisés par les activités de logistique, de commerce de gros.

Recommandation n°2 : A cet égard la CCIMP suggère d'apporter les modifications suivantes. Dans l'article « 1 – Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits », seraient lisiblement interdites les sous-destinations « commerce de détail », « hébergement hôtelier et touristique », et « cinéma » conformément avec l'article R151-27 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Recommandation n°3 : Par ailleurs, dans une logique de densification des zones d'activités mixtes, la CCIMP suggère d'augmenter la hauteur maximale autorisée à 15m et 18m sur 20% de l'emprise bâtie (Cf. ZA Les Paluds à Aubagne). Egalement, la CCIMP recommande de rehausser le coefficient d'emprise au sol à 60% et encourage, dans la mesure du possible, encourage à la mutualisation des stationnements.

⇒ *ZA mixtes - Encadrer les logements de fonction dans les zone d'activités mixtes de Lavalduc (UEC) et du Guignonnet (AUEC) :*

La CCIMP est attentive à la problématique du logement des actifs et, compte-tenu des contraintes pesant sur Fos-sur-Mer en matière de foncier dédié à l'habitat, salue les objectifs fixés par la commune en matière de création de logements à l'horizon 2025-2030. A titre d'exemple, les entreprises de Plaine-Ronde n'ont pas, à l'occasion d'une consultation effectuée par la CCIMP, fait émerger d'oppositions au sujet du déclassement en zone d'habitat, dans la mesure où leurs activités n'étaient pas compromises.

Toutefois, nous restons vigilants quant aux autorisations de logements au sein des zones d'activités. Les logements peuvent s'avérer indispensables à certaines activités (gardiennage, surveillance de matériaux...) mais il est important d'éviter toute forme de « détournement » de foncier économique pour des logements à moindre coût. Nous préconisons autant que possible l'interdiction des logements, y compris de fonction, dans les zones d'activités. Le cas de Fos-sur-Mer étant particulier, nous suggérons de mieux encadrer les conditions d'implantation de logements (superficie, desserte, bâti) plutôt que de les interdire.

Recommandation n°4 : A cet égard, la CCIMP recommande d'inscrire dans le règlement : « sont autorisées les constructions à vocation d'habitations, à condition que celles-ci soient strictement nécessaires au gardiennage ou à la gestion des établissements, intégrées au volume du bâtiment d'activités, disposant d'un accès unique à la parcelle (logement et activité) et d'une superficie maximale de 70m<sup>2</sup> »

⇒ *ZIP - Raccorder la zone d'activités du Ventillon au zonage industriel de la ZIP afin de favoriser l'optimisation du potentiel foncier :*

Le projet de PLU classe la zone du Ventillon en zonage AUEa car celui-ci ne serait pas raccordé à une station de traitement des eaux usées. Or, le raccordement au réseau du GPMM a été effectué courant 2017. Il s'agit donc d'une erreur réglementaire qu'il conviendrait de corriger.

Recommandation n°5 : La CCIMP recommande d'appliquer le zonage industriao-portuaire (UEa) de la ZIP à l'ensemble de la zone du Ventillon.

#### **4. Développement commercial**

⇒ Réaliser un diagnostic détaillé et spatialisé de l'offre commerciale afin de compléter le rapport de présentation :

Le PLU de Fos-sur-Mer (Rapport de présentation, PADD) aurait mérité d'être enrichi d'un diagnostic exhaustif de l'offre commerciale sur le territoire communal. A titre d'exemple, le nombre de locaux commerciaux ou le nombre de locaux vacants sont des données intéressantes pour identifier une stratégie commerciale. A cet égard, la CCIMP peut aider la commune, notamment en mettant à disposition sa base de données, pour enrichir le diagnostic.

Recommandation n°6 : Enrichir le paragraphe « 2.4 Le développement économique » du rapport de présentation, de données détaillées sur l'offre commerciale de la commune. Ces données, primordiales pour prendre la mesure du problème de désertification commerciale, pourraient faire ressortir : le nombre, le type des locaux commerciaux, le nombre de locaux vacants... Une stratégie de redynamisation urbaine et commerciale appropriée pourrait ensuite être mise en place.

⇒ Redéfinir les plafonds des surfaces planchers commerciales autorisées sur l'ensemble de la commune, afin d'agir en faveur d'une redynamisation des six polarités commerciales :

Actuellement, le projet de PLU fixe une surface de vente maximale autorisée à 300m<sup>2</sup> en centre-ville et ne fixe, sur le reste de la commune, aucune limite pour l'implantation des commerces de détails. De plus, la mention « doit correspondre aux besoins de vie et de la commodité des habitants », systématiquement présente dans le règlement, n'a pas de réelle valeur juridique.

Or, l'offre commerciale sur le territoire Ouest – Etang-de-Berre et plus particulièrement sur la commune de Fos-sur-Mer est à ce jour satisfaisante. Ni la demande ni les potentialités foncières ne justifient la création de nouvelles moyennes ou grandes surfaces commerciales. Par ailleurs, la CCIMP fait de la redynamisation commerciale et urbaine l'un des axes forts de sa nouvelle mandature. Plusieurs conventions ont été passées avec les communes de la Métropole en ce sens.

Recommandation n°7 : La CCIMP propose de traiter les six polarités commerciales de manière différente :

- Dans les polarités types « centre-bourg » (centre-ville, la Jonquièrre Saint-Gervais, le Mazet), soit les zones UA(a,b,c) et UB(a,b,c), la CCIMP recommande de ne pas

réglementer la surface de plancher maximale ni les stationnements afférents. La taille des parcelles est déjà, pour ces zones, suffisamment limitantes. Cette réglementation vise à favoriser l'implantation commerciale autour de ces polarités prioritaires. Actuellement, elles concentrent à la fois des commerces de détails de petites tailles et des services (Mairie, La Poste, futur Pôle d'Echange Multimodal).

- Dans les quartiers résidentiels incluant des polarités commerciales « périphériques » (Les Vallins, Les Carabins), soit les zones UD(b,c) : la CCIMP recommande d'inscrire lisiblement dans l'article « 1 – Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits » que sont interdites les sous-destinations « commerce de détail de plus de 200m<sup>2</sup> » et dans l'article « 2.1 – Types d'occupations et d'utilisations du sol admis sous conditions » sont autorisées « les extensions des constructions de commerce à condition que la totalité des extensions n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ». Basée sur la taille des commerces existants, cette réglementation limite les nouvelles constructions aux commerces de proximité de petite taille. En parallèle, elle permet aux moyennes et grandes surfaces déjà présentes d'exister et de s'étendre à minima.

- En zone UC(a,b,c) et UD(a) : la CCIMP recommande d'inscrire lisiblement dans l'article « 1 – Types d'occupations et d'utilisations du sol interdits » que sont interdites les sous-destinations « commerce de détail » et dans l'article « 2.1 – Types d'occupations et d'utilisations du sol admis sous conditions » sont autorisées « les extensions des constructions de commerce à condition que la totalité des extensions n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ». Tout en autorisant les commerces existants à s'étendre à minima, cette interdiction vise à orienter le développement commercial autour des six polarités commerciales identifiées dans le diagnostic.

Recommandation n°8 : En matière de stationnement, la CCIMP recommande de ne pas réglementer les stationnements pour les commerces dans les zones UA(a,b,c) et UB(a,b,c). Ailleurs, nous suggérons qu'au-delà de 200m<sup>2</sup> de surface de vente, une 1<sup>ère</sup> place soit imposée par 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **5- Développement de l'activité touristique**

⇒ Réintroduire la notion de « tourisme de découverte économique » dans le projet de PLU :

La CCIMP soutient la volonté de diversification économique de Fos-sur-Mer, et notamment les projets de développement touristique énoncés dans le PADD (orientation n°3), qu'il s'agisse de l'étude de faisabilité sur l'implantation d'un récif artificiel ou l'agrandissement de la plage du Cavaou vers la Grande Plage. Les services de la CCIMP peuvent être un support pour le développement de telles activités. Des actions touristiques sur la thématique de l'eau, visant à mettre en valeur le territoire Ouest – Etang-de-Berre, sont actuellement en préparation dans le cadre d'une charte passée entre la CCIMP et GlennMaccarthur.

En revanche, nous questionnons le choix définitif et explicite de mettre un terme au développement de « tourisme industriel ». Afin de profiter de toutes les potentialités du territoire fosséen, la CCIMP suggère de ne pas mentionner l'abandon de ce secteur dans le

PADD et de développer, plus largement, le « tourisme de découverte économique » : tourisme d'entreprises en activité, tourisme de patrimoine industriel ou tourisme scientifique.

Recommandation n°9 . La CCIMP recommande de ne pas mentionner l'abandon du développement du tourisme industriel et propose de l'élargir, plus largement, à tous les secteurs économiques. Le tourisme de « découverte économique », déjà en cours de développement dans plusieurs régions françaises, est en pleine expansion. En lien avec les services de la CCIMP, ce secteur viserait à ouvrir diverses entreprises aux publics, pendant l'été notamment.