

Département des Bouches-du-Rhône

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE
CONSEIL DE TERRITOIRE ISTRES-OUEST PROVENCE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS)
de la ville de FOS-SUR-MER
en Plan Local D'Urbanisme (PLU)

Enquête publique
du 13 mars 2019 au 19 avril 2019 inclus

Conclusions motivées

REVISION DU POS EN FORME DE PLU DE
FOS SUR MER

TOME 0

PIECE 4.2

Tribunal Administratif de Marseille

Décision du 15 décembre 2017

Dossier n° : E17000185 / 13

Commissaire enquêteur :

DUMARTIN Bernard

PLU FOS-SUR-MER

Conclusions Motivées

Table des matières

A - Introduction	2
B - Déroulement de l'enquête publique - Publicité	2
C - Acceptabilité socio-économique et environnementale	3
D - Synthèse des contributions	3
E - Modifications qui seront apportées au projet du PLU	4
F - Propositions refusées par les autorités	5
G - Autres	6
H - Analyse du projet et avis personnel	6
I - Recommandations formulées par le Commissaire Enquêteur	6
J - Réserve émise par le Commissaire Enquêteur	8
Avis du Commissaire Enquêteur	8

A. Introduction

La majorité des acteurs dont l'Etat, eu égard à la complexité du dossier liées aux différentes contraintes :

- ✓ situation géographique de Fos-sur-Mer
- ✓ problématique environnementale
- ✓ problématique industrielle
- ✓ risques climatiques (séismes, inondations, submersion)

ont salué l'effort de la Commune et Métropole pour optimiser le PLU.

Toutefois il émet un **AVIS FAVORABLE** avec des recommandations sur les grandes thématiques portant les principaux enjeux communaux.

L'ensemble des observations ou recommandations émis par les PPA ne remet pas en cause l'équilibre général du projet. Dans la majorité des cas, les PPA demandaient d'apporter des précisions et compléments d'information eu égard à l'évolution de la réglementation, à l'analyse de l'existant et à la justifications des choix.

Les modifications demandées allaient dans le sens de la protection de l'environnement ou pour favoriser les énergies renouvelables.

B. Déroulement de l'enquête publique - Publicité

Il a été mis en place un registre numérique, un registre papier à la Mairie de Fos sur Mer et un second au siège du Conseil de Territoire Istres Ouest Provence.

La commune a largement communiqué pendant la période de concertation avec TROIS réunions publiques (Cf Délibération du Conseil Municipal du 06 juin 2017 n° 2017-82 -Annexe 2). Lors de l'enquête publique l'ensemble des obligations réglementaires a été respecté et les 21 affiches d'avis d'enquête publique apposées dans la commune (Annexe 8) spécifiaient clairement le motif de l'enquête, les lieux de réception du public, les jours de permanence du Commissaire Enquêteur ainsi que le site sur lequel il fallait se connecter pour accéder au registre numérique et à tous les documents liés à l'enquête publique.

Pourtant on ne peut pas dire qu'il y ai eu une grande mobilisation du public pour cette mise en place du PLU. Cela peut s'expliquer par le fait qu'une grande partie du territoire est couverte par la zone industrialo-portuaire qui a peu d'impact direct sur la vie de la commune.

Le registre numérique a bien fonctionné.

On relève 152 visiteurs sur le registre.

Nombre de document visualisé 1 112

Nombre de document téléchargé 1 829

Sur l'ensemble de l'enquête publique il y a eu 39 contributions déposées.

Registre numérique	11	28%
Email	1	NS
Courrier	1	NS
Registre papier	26	67%

On notera que sur les 39 contributions déposées 20 se sont passées lors des permanences du Commissaire Enquêteur soit 51%.

C. Acceptabilité socio-économique et environnementale

La commune a fait un effort tout particulier pour répondre à l'ensemble des objectifs demandés par les textes en vigueur eu égard à la complexité de la situation.

La ville est limitée :

- ✓ au Sud par le golfe de Fos,
- ✓ à l'Est par les différents étangs (L'Estomac, l'Engrenier, Lavalduc),
- ✓ au Nord par le Coussoul de Crau
- ✓ à l'Ouest et le Nord-Ouest par les industries métallurgiques , chimiques et pétrolières.

Ces activités industrielles génèrent de nombreuses contraintes comme les PPRT Est approuvé et le PPRT Ouest en cours d'élaboration, les différentes servitudes d'utilités publiques liées entre autres aux canalisations (gaz, hydrocarbures, etc.), aux lignes électriques aériennes THT.

Par ailleurs nous avons également le PEB (périmètre d'exposition aux bruits) de la base aérienne d'Istres.

Il convient également de rajouter le contournement routier de Port-de-Bouc et la future liaison autoroutière Fos-Salon.

Il y a également le développement souhaité des EBC dans la totalité du couloir compris entre les étangs de l'Estomac, l'Engrenier et du Lavalduc.

Compte tenue de ces contraintes et de ces développements les espaces disponibles pour programmer une urbanisation jusqu'en 2030 sont limités.

Malgré ces contraintes la Commune et Métropole arrivent à atteindre les objectifs en terme de :

- ✓ Réalisation du nombre de logement privés
- ✓ Réalisation du nombre de logements locatifs sociaux
- ✓ Ré-organisation des secteurs du Guignonnet et de la Feuillane
- ✓ Protection de certaines zones sensibles de la ZIP tout en libérant la possibilité des constructions sur ce secteur.
- ✓ Création de la trame verte et bleue
- ✓ Reconquête des zones naturelles et du Coussoul de Crau

D. Synthèse des contributions

Sur l'origine des contributions :

PPA	1
Collectivités locales	1
Société d'aménagement	3
Société	8
Association	1
Particuliers	25
Total	39

La liste des contributeurs se trouve en annexe n° 16

Le nombre de thèmes retenus est de 21
Le nombre d'observations à traiter est de 52

La métropole a tenu à répondre très précisément à chacune des observations formulées par le public, ainsi que les PPA.

Les principales contributions sont :

- ✓ Réglementaires dans la mesure où il s'agit d'améliorer le règlement du PLU ou d'apporter des précisions. (Trottoirs, nombre de places de parking, construction mitoyenne, niveau d'implantation des logements...)
- ✓ Préservations des espaces verts : Personnes qui s'inquiètent de la suppression de certains espaces verts, du manque de volonté pour la création de mode de déplacement doux.
- ✓ Servitudes hydrocarbures et connexes : Différents acteurs ont fait savoir qu'aussi bien la cartographie présente dans l'arrêté Préfectoral du 13 décembre 2018 concernant les SUP (Annexe 12) n'était pas à jour et que l'état des servitudes Tome 2 Annexes 5.2.1 ne l'était pas non plus.
- ✓ Demande de viabilisation d'une partie du quartier des Crottes par de nombreux propriétaires suite à la modification du zonage
- ✓ Zone UEB : Ouverture aux logements (Ancien hôtel à rénover)
- ✓ ZIP – Photovoltaïque : Demande de pouvoir installer des panneaux photovoltaïques dans la ZIP
- ✓ Zone AC de La Fossette : La modification de la zone de la Fossette en AC soulève l'incompréhension des deux propriétaires des terrains situés préalablement en NAE2.
- ✓ Défaut d'information et de publicité pour la bonne information fournie au public lors de l'enquête publique.

E. Modifications qui seront apportées au projet du PLU

Prise en compte de l'évolution de la réglementation et des servitudes mises en place par l'Etat

Depuis l'approbation du PLU par la Commune en juin 2017 différents textes réglementaires ont été publiés et des servitudes mises en place par l'Etat. La Métropole devra donc intégrer ces éléments dans le PLU.

Sur les servitudes mises en place par l'Etat nous avons :

- ✓ Servitudes d'Utilité Publique concernant les réseaux de gaz, hydrocarbures et divers dans l'arrêté n° 2018-401 SUP du 13 décembre 2018 (Annexe 12)
- ✓ PPRT Fos-Est approuvé le 30 mars 2018 n° 191-2010-PPRT/11. (Annexe 13)

Sur les textes réglementaires il faudra prendre en compte :

- ✓ la loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018,
- ✓ le décret 2017 780 du 5 mai 2017 relatif aux plans de prévention des risques technologiques l'article 10
- ✓ La loi Barnier (Ajouter le L 111-7)

Cette liste n'est pas exhaustive.

Cartographie

- ✓ Une partie de la zone NPS p, secteur Ouest Le Cavaou, en limite du site Elengy sera transformée en secteur NNe pour permettre l'implantation de panneau photovoltaïque. (Annexe 11)
- ✓ Dans la ZIP, la zone du marais de l'Audience, à l'Est de la darse 1, classée UEA sera classée en 2AUE (Annexe 18)
- ✓ La zone du Ventillon le secteur classé en AUEa, sera partiellement reclassée en 2AUE(Annexe 19)
- ✓ Les terrains compris dans la base militaire devront passer de NN à NM
- ✓ L'aire d'accueil des gens du voyage NV prévue au nord-est de la commune devra à cause du PEB, être déplacée au sud de la zone 1AUB du secteur Pont du Roy.
- ✓ Corriger le périmètre de l'OAP Les Crottes sur les plans
- ✓ Dans le secteur AC le périmètre du SDI fera l'objet d'un zonage spécifique. Sachant que in fine l'objectif est de reconstituer le Coussoul de Crau
- ✓ Le site ESSO du Guignonnet sera classé en totalité en UEA
- ✓ Le secteur AC sera subdivisé en ACa et ACb

Règlement du PLU – Modifications - Précisions

- ✓ A la demande de la CCIMP, suppression de la nécessité de créer des parkings dans les secteurs UA et UB pour les constructions destinées à l'artisanat et aux commerces.
- ✓ La TVB figurant sur les planches graphiques du PLU, le tableau figurant dans les DG du règlement, et l'Annexe répertoriant les éléments de la trame verte et bleue, seront complétés comme indiqué dans la réponse à la MRAe
- ✓ Réalisation de trottoir dans les voies en impasse.
- ✓ Imposition de créer pour les maisons une place de parking privative non close accessible depuis la voirie
- ✓ Réflexion sur le nombre de place visiteur par logement
- ✓ Prévoir une dérogation aux règles d'urbanisme pour les équipements publics
- ✓ Calcul hauteur des façades sur terrain en pente
- ✓ Aspect des façades. Le centre ancien est soumis à l'avis de l'ABF. Voir pour les autres secteurs de la ville
- ✓ ER 40 au Pont du Roy. Compléter la liste des ER
- ✓ OAP de Fanfarigoule. Validation du projet présenté pendant l'enquête publique.
- ✓ OAP Les Portes de la Mer. Validation du projet présenté pendant l'enquête publique.
- ✓ Augmentation des hauteurs maximales en zone UEC sous certaines conditions (15 m au lieu de 12m)
- ✓ Redéfinir la destination de la zone UEC Lavalduc pour permettre l'installation de petites industries.

F. Propositions refusées par les autorités

L'Etat refuse

- ✓ la traversée de la ZIP par une piste cyclable

La MOA maintient le règlement relatif à :

- ✓ l'implantation des constructions sur une même parcelle
- ✓ l'interdiction d'utiliser la possibilité de dépasser les règles de construction (Hauteur, gabarit)
- ✓ l'application des règles pour les terrains issues d'une division

- ✓ la règle de calcul des Logements Locatifs Sociaux
- ✓ l'interdiction d'installation de panneaux photovoltaïque au sol hors zone NNe
- ✓ réalisation d'équipements sportifs en secteur UEA (ZIP)
- ✓ au secteur UEB qui ne permet pas de réaliser des logements
- ✓ aux clôtures et masquage de stockage pour le règlement UEC
- ✓ la zone de la Fossette qui sera classée à la demande de la CDPENAF en ACa et ACb
- ✓ à la largeur des voies

G. Autres

Equipement du secteur AUDc.

L'équipement en eau potable et assainissement est de compétence Métropolitaine. L'équipement de la zone doit préalablement être inscrit au programme des travaux, qui ne peut être envisagé qu'après approbation du PLU.

L'amélioration des aménagements de la Draille du Bois Vert est de compétence communale. Elle pourra avoir lieu en même temps que la réalisation des réseaux, ces derniers nécessitant des affouillements et donc des interventions sur la voie actuelle.

H. Analyse du projet et avis personnel

Comme repris ci-dessus la commune de Fos-sur-Mer est soumise à de très nombreuses contraintes.

Un effort particulier a été fait sur la ZIP pour faciliter l'installation de nouvelles industries tout en préservant l'environnement avec la création de zone 2AUE.

Sur la partie urbaine, le PLU apporte plus de souplesse pour la réalisation des projets tout en préservant la qualité architecturale des projets.

Par ailleurs, la commune maîtrise une bonne part des futurs terrains constructibles, les OAP de Fanfarigoule, des Portes de la mer, du terrain communal de Saint-Gervais, des anciens ateliers municipaux.

Enfin le coté volontariste de la commune pour la réalisation de logements locatifs sociaux est affirmé en imposant le taux de 30% de LLS à la fois en nombre et en surface de plancher. Cela se traduit déjà dans les OAP de Fanfarigoule et des Portes de la Mer.

La commune a su optimiser l'ensemble de ses ressources foncières tout en renforçant la protection de l'environnement.

I. Recommandations formulées par le Commissaire Enquêteur

Zone AUDc

Ce secteur devrait être destiné à recevoir uniquement des habitations. L'implantation de commerces et bureaux serait plus judicieuse sur les secteurs 1AUDc et 2AU qui eux sont vierges de toute construction. Cela permettrait également une accroche avec le Pôle de vie de la Mériquette. Le secteur AUDc étant quant à lui déjà bien typé avec de grandes maisons individuelles.

Zone ACb

Constructibilité

Sauf erreur, les possibilités de construction offertes par le POS n'ont pas été utilisées.

La Commune et Métropole ont suivi la recommandation de la CDPENAF et ont classé en ACb le secteur déjà artificialisé. Ce classement permettant la réalisation de bâtiment à usage agricole.

Après analyse du tableau du foncier de ces zones (Annexe 15) le propriétaire P1 qui a la plus grande partie des terrains en zone ACa ne dispose d'aucun droit à construire en ACb alors que c'est lui qui en aurait le plus besoin.

Est-ce bien utile de prévoir des possibilités de telles constructions ? Ne pourrait on pas les limiter simplement à de simple abris, comme cela se faisait avant. Environ 40 m2 maximum ce qui aurait l'avantage de mieux se fondre dans le paysage, comme les bergeries. Sachant que nous parlons de construction pour les vergers
Il ne faudrait pas que la possibilité de construire en ACb soit dévoyée de son objectif premier.

Qualité architecturale des toitures.

Le règlement de la zone AA imposé des couvertures en tuiles rondes ou canal **uniquement** pour les habitations. Dans le règlement AC qui interdit les habitations, mais autorise les constructions liées à l'exploitation agricole, le règlement précise que : « Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal ». De ce fait les bacs aciers sont interdits.

Ambiguïté à lever ou à corriger.

Zone OAP Pont du Roy

Hauteur des constructions

Dans sa réponse la MOA stipule :

« Comme vu précédemment la règle de calcul de la hauteur des constructions indiquée au règlement du PLU **sera reformulée/ajustée.**

Par des jeux de déblai/remblai, et création de terrasses les constructions pourront le cas échéant tout à fait être d'apparence plein pied côté voie, et R+1 face aux étangs, ou de R+1 sur l'ensemble du bâtiment en observant une marge de recul par rapport à la voie (à minima celle de 4 m imposée par le règlement), tout en respectant les 7 mètres de hauteur maximale. **Il n'est donc pas utile aujourd'hui d'ajuster cette disposition. »**

Ambiguïté à lever.

Gestion des EBC

Il demeure une ambiguïté sur la gestion des EBC concernant à la fois les pipelines (gaz et hydrocarbures) et le réseaux d'électricité aériens.

Le Préfet précise dans son courrier du 3 octobre 2017 que « Les EBC, significatifs ou pas, ne doivent pas impacter les couloirs de canalisations enterrées ou de réseaux électriques existants ni l'emplacement réservé pour le contournement Martigues-Port de Bouc.»

Idem pour la CDNPS hormis les lignes aériennes.

Par ailleurs, les notes techniques émises par GRT gaz et RTE confirment cette position.

La Commune et Métropole ne répondent que partiellement à cette demande, aussi bien pour GRT gaz que RTE (p 31 et 54 du mémoire en réponse)

Le repérage des réseaux n'étant pas réalisé, la Commune et Métropole ne sachant où ils passent précisément ne peuvent pas appliquer les servitudes sur un plan.

Rappel du courrier RTE du 8 août 2017

« ses servitudes sont incompatibles avec les EBC. Le même courrier précise que soit retranché des EBC une bande de 80 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 000 volts. (Ligne 400 000 volts exploitée en 2 x 225 000 volts) »

Qu'est-ce qui doit primer ? : L'avis de de la CDNPS ou les servitudes imposées par la réglementation ou les exploitants

Ambiguïté à lever.

OAP Quartier des Crottes et de la Mériquette

L'OAP devrait mieux préciser la destination de ces 3 secteurs.

Maintenant que le PPRT Fos Est est connu, je préconiserai la réalisation de plusieurs OAP pour faciliter la réalisation de celles-ci.

UC 6 -Stationnement pour le commerce et l'artisanat

Le § du règlement ne précise pas la notion de « premier 100 m² ».

Proposition : compléter l'article en ce sens.

Zone UEC – Clôtures

Il n'est pas mentionné que les clôtures sont obligatoires.

Est ce que le « masquage » du stockage ne fait pas double emploi avec les clôtures du terrain.

Toute publicité et affichage sur les clôtures sont interdits. Ne pourrait-il pas y avoir une dérogation pour l'enseigne de l'entreprise.

Espaces verts - Piscines

Attention, dans le règlement du PLU « Dispositions générales – Article 12 – page 58 » il est spécifié que les jardins et espaces verts correspondent aux espaces libres, végétalisés et plantés. Ils peuvent : comprendre des bassins d'ornement ou des piscines.

Dans le § suivant « Ne sont pas considérés en tant qu'espaces verts.. »

les piscines ne sont pas mentionnées

Ambiguïté à lever.

J. Réserve émise par le Commissaire Enquêteur

Pas de réserve émise.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer

Fin des conclusions

DUMARTIN Bernard
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif Marseille

