

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale N° 2

TOME 1

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Historique du P.L.U. Fos-sur-Mer	
Approbation du Plan d'Occupation des Sols par arrêté préfectoral <i>pour sa partie hors SCA, sauf ouest de l'étang de l'Estomac et bande littorale</i>	12 mars 1979
Approbation du Plan d'Occupation des Sols par arrêté préfectoral <i>Pour la partie ouest de l'Etang de l'Estomac et bande littorale</i>	01 décembre 1982
1 ^{ère} Approbation du Plan d'Occupation des Sols par délibération du Comité Syndical	12 octobre 1987
1 ^{ère} Révision approuvée par délibération du Comité Syndical	25 novembre 1991
2 ^{ème} Révision générale du POS en forme de PLU approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	19 décembre 2019
Ré-approbation de la 2 ^{ème} Révision générale du POS en forme de PLU par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	31 JUL. 2020

		
Métropole Aix-Marseille-Provence	Hôtel de Ville Service Urbanisme	Cabinet C. LUYTON
BP 48014 13567 MARSEILLE cedex 02 Tel. : 04 91 99 99 00 Territoire Istres-Ouest Provence BP 10647 13808 ISTRES CEDEX Tel. : 04 42 11 16 16	Avenue René Cassin BP 5 13771 FOS-SUR-MER cedex Tel. : 04 42 47 70 00 Fax : 04 42 05 52 15	Le Concorde 280 avenue Maréchal Foch 83000 TOULON Tel. : 04 94 89 06 48 Fax : 04 94 89 97 44
www.ampmetropole.fr	www.fos-sur-mer.fr	Courriel : sec@luyton.fr



SOMMAIRE

Introduction.....	1
Orientation n° 1 - Conforter la qualité de vie des Fosséens	5
1 - Continuer à développer une offre de logements équilibrée, pour répondre aux besoins des ménages dans leur diversité	5
2 - Requalifier et réaménager la RN568 et la RN569 en boulevards urbains	5
3 - Développer la desserte en transports en commun	6
4 - Continuer à développer les modes de déplacements doux	7
5 - Développer progressivement l'accès à la fibre optique	7
Orientation n°2 - Organiser un développement durable de la ville, à long terme	11
1 - Créer les conditions permettant de favoriser le renouvellement urbain	11
2 - Mobiliser les espaces non bâtis, inclus dans l'enveloppe urbaine	12
3 - Optimiser le potentiel des espaces bâtis de manière diffuse inclus dans l'enveloppe urbaine	14
4 - Prévoir, en complément et pour l'horizon 2030, des secteurs d'extension urbaine permettant une production de logements adaptée au regard des contraintes territoriales fosséennes existantes	15
5 - Prévoir et étudier les possibilités de développement de la ville au-delà de 2030	20
6 - Estimation de la consommation foncière maximale à envisager d'ici 2030	22
Orientation n° 3 - Assurer un développement économique équilibré	27
1 - Trouver le juste équilibre, au sein du périmètre de la Z.I.P., entre le développement des activités économiques, le développement de la ville et la préservation de l'environnement	27
2 - Aménager la Zone d'Activités du Guignonnet	28
3 - Optimiser le potentiel foncier de la Zone d'Activités de Lavalduc	28
4 - Conforter le tourisme et les loisirs à travers la mise en valeur des atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux	28
5 - Maintenir les commerces et services de proximité au sein des pôles de vie	29
6 - Renforcer l'attractivité des sites d'emplois à travers le développement de moyens de communication performants	30
Orientation n° 4 - Mieux prendre en compte l'environnement naturel, les paysages et le patrimoine fosséen	33
1 - Préserver et valoriser le patrimoine de Fos-sur-Mer	33
2 - Préserver les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame Verte et Bleue de Fos-sur-Mer	34
3 - Inciter à la restauration des milieux dégradés	35
4 - Etudier les possibilités de renforcer la biodiversité sous-marine	35
5 - Préserver et assurer une gestion optimale de la ressource en eau du territoire fosséen	35

Article L 101-1 du Code de l'Urbanisme :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

INTRODUCTION

A. Le contenu et la portée du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à moyen/long terme retenu par la commune. Le PADD expose ainsi les grandes orientations de développement définies pour le devenir de Fos-sur-Mer à l'horizon 2030, et au-delà.

Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, le PADD assure la liaison nécessaire entre d'une part, le diagnostic territorial – qui identifie les atouts/points forts et faiblesses/contraintes de Fos-sur-Mer – et d'autre part, le règlement et les documents graphiques – qui encadrent la construction sur le territoire de la commune.

Le contenu et la portée du PADD sont définis par l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, l'article L.151-5 établit que :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

B. Le contexte communal

a) Des lois qui rendent nécessaire l'évolution du document d'urbanisme communal

Le POS de Fos-sur-Mer a été approuvé par arrêtés préfectoraux du 12 mars 1979 et du 1^{er} décembre 1982, puis par délibération du Comité Syndical de Ouest Provence du 12 octobre 1987. Il a ensuite été révisé et approuvé par délibération du Comité Syndical de Ouest Provence du 25 novembre 1991.

Il a, depuis, fait l'objet de plusieurs modifications et mises à jour.

Les POS étant devenus aujourd'hui obsolètes, le document d'urbanisme de Fos-sur-Mer nécessite d'être entièrement revu afin d'une part d'être élaboré sous forme de PLU, et d'autre part de prendre en compte les évolutions législatives les plus récentes, dont notamment :

- la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi «Grenelle II»
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

- la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite «loi LAAF».

- l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme et au Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Les objectifs principaux de la loi «Grenelle II» visent à mieux prendre en compte les thématiques environnementales dans les documents d'urbanisme, notamment par l'identification et la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et par une gestion plus économe de l'espace, permettant de mieux préserver les espaces naturels et agricoles.

L'objectif principal de la loi ALUR, pour ce qui concerne les documents d'urbanisme, est de favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine dès que les conditions le permettent, tout en préservant la qualité architecturale et environnementale des lieux afin de limiter l'étalement urbain. Par ailleurs, cette loi demande de mieux prendre en compte la mixité sociale de l'habitat afin de faciliter l'accès au logement. L'entrée en vigueur de certaines dispositions de la loi ALUR a également entraîné la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) que le PLU règlementait. Il convient donc d'ajuster le règlement en conséquence.

La loi ALUR a également imposé une date butoir (trois années après sa promulgation - soit le 24 mars 2017), pour transformer les POS en PLU. Après cette date, les POS deviennent caducs, et en l'absence de PLU approuvé, les communes seront soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ; les permis sont alors délivrés après avis conforme du Préfet.

Les objectifs principaux poursuivis par la loi «LAAF» en matière d'urbanisme consistent à mieux préserver les zones agricoles et naturelles en encadrant l'évolution du bâti à travers un contrôle renforcé.

L'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ont apporté une réécriture complète du livre 1er du Code de l'urbanisme, livre qui régit l'utilisation des sols et les documents d'urbanisme. Cette réécriture s'est faite à droit constant, c'est-à-dire sans modification au fond des dispositions, avec deux exceptions toutefois. Le décret réforme la structure du règlement du PLU et actualise la liste des servitudes d'utilité publique (site classé ou inscrit, plan de prévention des risques, etc.) qui doivent être annexées aux PLU pour être opposables aux tiers.

b) Un SCoT approuvé, avec lequel le PLU doit être compatible

Le SCoT Ouest Etang de Berre a été approuvé le 22 octobre 2015. Il prévoit l'organisation du développement de l'intercommunalité à l'horizon 2030.

Le code de l'urbanisme impose, dans une certaine cohérence territoriale d'aménagement, que les PLU soient également compatibles avec les orientations et objectifs définis par les SCoT.

De ce fait le développement de Fos-sur-Mer doit s'attacher à entrer dans ce cadre.

c) Les enjeux de la révision du document d'urbanisme pour Fos-sur-Mer

Le diagnostic établi a permis de mettre en évidence la nécessité d'une remise à niveau du document d'urbanisme, mais aussi de repenser le projet de développement urbain de la commune afin de trouver le juste équilibre entre le développement de l'habitat, le développement des activités économiques, et une meilleure préservation de l'environnement naturel.

En effet :

- La zone urbaine, telle que délimitée au POS, ne permettra pas de répondre, en termes de possibilités d'habitat, aux besoins qui seront exprimés à un horizon relativement proche qui est

celui des 15 prochaines années, et encore moins à celui des générations futures. Il convient donc de redéfinir les contours de la ville de demain, afin de pouvoir satisfaire les habitants actuels, de continuer à accueillir de nouveaux résidents, et de garantir une production de logements sociaux en adéquation avec les objectifs fixés par l'Etat.

- Le développement des sites économiques méritait également d'être étudié. Selon les secteurs, les enjeux y sont différents. Les contours des espaces à réserver au développement des activités au sein de la Z.I.P., délimités dans le cadre de sa création dans les années 1970, par exemple, doivent aujourd'hui être repensés afin de laisser des possibilités à la ville résidentielle de se développer et de prendre en compte les enjeux environnementaux, aujourd'hui bien connus.

- Les espaces naturels, qui caractérisent l'identité de Fos-sur-Mer, sont insuffisamment protégés alors que leur appartenance à un réseau écologique nécessaire au maintien et à la préservation de la biodiversité est aujourd'hui avérée et qu'ils constituent la Trame Verte et Bleue communale. Les éléments de patrimoine, témoins de l'histoire de Fos-sur-Mer doivent également être préservés, valorisés et pris en compte dans les projets de développement.

Dans ce contexte, le PADD fixe l'ambition d'engager la commune de Fos-sur-Mer dans une réelle stratégie de Développement Durable visant à concilier l'ensemble des enjeux et des besoins à l'horizon 2030 mais aussi en vue de préserver les potentialités de développement de la ville résidentielle au-delà de cette échelle de temps, pour les générations futures.

Le PADD s'appuie sur quatre grandes orientations générales, se déclinant elles-mêmes en plusieurs objectifs :

Orientation n° 1 - Conforter la qualité de vie des Fosséens

- 1 - Continuer à développer une offre de logements équilibrée, pour répondre aux besoins des ménages dans leur diversité
- 2 - Requalifier et réaménager la RN568 et la RN569 en boulevards urbains
- 3 - Développer la desserte en transports en commun
- 4 - Continuer à développer les modes de déplacements doux
- 5 - Développer progressivement l'accès à la fibre optique

Orientation n°2 - Organiser un développement durable de la ville, à long terme

- 1 - Créer les conditions permettant de favoriser le renouvellement urbain
- 2 - Mobiliser les espaces non bâtis, inclus dans l'enveloppe urbaine
- 3 - Optimiser le potentiel des espaces bâtis de manière diffuse inclus dans l'enveloppe urbaine
- 4 - Prévoir, en complément et pour l'horizon 2030, des secteurs d'extension urbaine permettant une production de logements adaptée au regard des contraintes territoriales fosséennes existantes
- 5 - Prévoir et étudier les possibilités de développement de la ville au-delà de 2030
- 6 - Estimation de la consommation foncière maximale à envisager d'ici 2030

Orientation n° 3 - Assurer un développement économique équilibré

- 1 - Trouver le juste équilibre, au sein du périmètre de la Z.I.P., entre le développement des activités économiques, le développement de la ville et la préservation de l'environnement
- 2 - Aménager la Zone d'Activités du Guignonnet
- 3 - Optimiser le potentiel foncier de la Zone d'Activités de Lavalduc
- 4 - Conforter le tourisme et les loisirs à travers la mise en valeur des atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux
- 5 - Maintenir les commerces et services de proximité au sein des pôles de vie
- 6 - Renforcer l'attractivité des sites d'emplois à travers le développement de moyens de communication performants

Orientation n° 4 - Mieux prendre en compte l'environnement naturel, les paysages et le patrimoine fosséen

1 - Préserver et valoriser le patrimoine de Fos-sur-Mer

2 - Préserver les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame Verte et Bleue de Fos-sur-Mer

3 - Inciter à la restauration des milieux dégradés

4 - Etudier les possibilités de renforcer la biodiversité sous-marine

5 - Préserver et assurer une gestion optimale de la ressource en eau du territoire fosséen

CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES FOSSEENS

Objectif 1 - Continuer à développer une offre de logements équilibrée, pour répondre aux besoins des ménages dans leur diversité

Fos-sur-Mer offre actuellement une certaine diversité des formes et des typologies d'habitat facilitant le parcours résidentiel des ménages et garantissant une mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de son territoire.

A travers cet objectif, la commune entend donc continuer à œuvrer en ce sens afin de garantir un développement durable de son territoire, adapté à la situation des familles, de leur évolution, de leurs revenus, et d'une manière plus générale, de leurs attentes.

Le diagnostic a mis en évidence le fait que la taille des ménages a tendance, comme sur l'ensemble du territoire national, à diminuer. Ainsi l'offre en logements doit accompagner à cette évolution, par la réalisation de logements de plus petite taille notamment.

En matière de logements locatifs sociaux, l'objectif fixé par l'Etat est d'atteindre une proportion correspondant à 20% des résidences principales. La part de cette catégorie de logement a atteint plus de 18% en 2015. Les efforts réalisés par la commune de Fos sur Mer tendent donc à s'approcher de cet objectif, presque atteint.

Cet engagement sera toutefois poursuivi d'une part pour « rattraper » le léger décalage observé par rapport au parc résidentiel actuel et d'autre part afin que le taux de 20% soit atteint, à terme, pour l'ensemble des résidences principales qui seront réalisées d'ici 2030.

Les secteurs de développement futurs prévus par le PLU, au sein desquels seront réalisées des opérations d'ensemble destinées à accueillir essentiellement de l'habitat, participeront donc à remplir des objectifs de mixité sociale que le règlement fixera. Celui-ci pourra également établir des dispositions particulières afin que, plus généralement, et pour toute opération d'ensemble comprenant un nombre de logements significatif, une part de logements locatifs sociaux soit réalisée, en dehors des secteurs de développement futurs, et ce, en vue de garantir un équilibre et une mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal.

Objectif 2 - Requalifier et réaménager les RN568 et RN569 en boulevards urbains

L'aboutissement du projet de confortement de la liaison Fos-Salon est prévu au plus tard d'ici 2030.

En complément, et en parallèle, le projet de contournement de Fos-sur-Mer est en cours d'étude. A ce jour, deux possibilités peuvent être envisagées. La première prévoit l'adaptation de la RP545 ou la création d'une nouvelle voie traversant la Z.I.P. du Nord au Sud, la seconde, prévoit la création d'une nouvelle voie jouxtant le réseau ferré, en bordure des Etangs de Lavalduc et d'Engrenier.

Ces infrastructures, une fois réalisées, auront pour conséquence une réduction significative du trafic routier sur les RN568 et RN569 et donc une réduction des nuisances. Dès lors, la requalification de ces deux voies qui ne seront plus considérées comme des axes de transit, ou de grand passage, mais comme des voies urbaines à part entière, pourra être envisagée.

De ce fait, leur vocation, en tant que boulevards urbains pleinement intégrés à la ville pourra être affirmée.

Dans cet objectif :

- des espaces dédiés aux modes de déplacements doux sécurisés seront aménagés ;
- des aménagements paysagers adaptés permettront de les revaloriser, d'offrir un cadre de vie plus agréable pour les habitants limitrophes ;
- les accès/carrefours avec les autres voies urbaines, voies d'ores et déjà existantes, pourront être restructurés, notamment en vue de faciliter et fluidifier les échanges Nord-Sud et Est-Ouest (par exemple au niveau du quartier des Crottes / Zone d'Activités de Lavalduc / Domaine de Fanfarigoule pour ce qui concerne la RN569, au niveau de la Zone d'Activités du Guignonnet / le quartier Plaine Ronde pour ce qui concerne la RN568), ceci afin d'établir des liaisons plus lisibles avec la ville, et d'intégrer pleinement ces espaces à la trame urbaine.

Objectif 3 - Développer la desserte en transports en commun

Aujourd'hui, la commune est essentiellement desservie par le réseau de bus intercommunal (réseau Ulysse) et départemental (réseau Carreize). Elle est également reliée au réseau TER grâce à la présence de la gare SNCF. Néanmoins cette dernière est située sur le territoire de Port-de-Bouc à la limite et à l'extrémité Est du territoire communal. Elle est donc relativement éloignée du cœur de ville. Par ailleurs, la fréquence de la desserte est peu propice à une utilisation régulière.

En conséquence et dans l'objectif de limiter l'usage de la voiture individuelle, l'intercommunalité, à travers le Plan de Déplacement Urbain (PDU) Ouest Etang de Berre, visait à proposer un renforcement de la desserte en transports collectifs grâce à la mise en place de Cars à Haut Niveau de Service (CHNS). Cet objectif est poursuivi à travers l'Agenda Métropolitain, grâce aux Lignes Premiums. Ces dernières permettront de relier les grands pôles urbains et les pôles d'activités/d'emplois (Z.I.P., filières aéronautiques d'Istres ou industrielle de Martigues...).

Deux lignes desserviront donc à terme la commune :

- l'une en direction de Marseille, via Port-de-Bouc et Martigues
- l'autre vers Aix-en-Provence, via Istres, Miramas, Salon-de-Provence

Une correspondance entre Fos-sur-Mer et Port-Saint-Louis est également prévue, elle permettra une desserte de la Z.I.P.

Afin d'en faciliter l'usage, une connexion (pôle d'échanges) entre ces deux lignes est également prévue au niveau du pôle de vie de la Jonquièrre. Ainsi l'attractivité de cet espace qui regroupe à la fois de l'habitat, des équipements publics, des commerces et services de proximité, en sera renforcée. Le site présente également l'avantage de comprendre déjà des aires de stationnements publiques pouvant facilement être utilisées pour l'organisation du covoiturage.

En complément, des espaces spécifiques adaptés au stationnement des deux roues seront aménagés en vue de connecter le réseau de transports en commun aux modes de déplacements doux.

Le PDU Ouest Etang de Berre envisageait également la mise en place d'une ligne maritime entre Martigues et Port-Saint-Louis-du-Rhône, en correspondance avec les lignes de bus, via le canal de Fos-sur-Mer. Cette possibilité pourrait être reprise dans le cadre du développement des transports collectifs métropolitains. Elle offrirait ainsi une alternative au réseau routier et pourrait être utilisée tant par les travailleurs se rendant à la Zone Industriale-Portuaire que par les touristes souhaitant se déplacer autrement dans un cadre privilégié. La mise en place d'aires d'embarquement/débarquement adaptées permettrait de desservir le quartier et les plages de Saint-Gervais mais aussi, de par sa proximité, le centre-historique de Fos-sur-Mer. Cette possibilité permettrait donc de conforter la fréquentation des pôles touristiques de la commune, par une desserte attractive.

Objectif 4 - Continuer à développer les modes de déplacements doux

La commune dispose d'un réseau de pistes cyclables permettant de sillonner la ville du Nord au Sud, et en partie Est.

Cette armature pourra être complétée par l'amélioration des espaces existants ou par l'aménagement de nouveaux espaces, dédiés aux modes de déplacements doux, notamment en partie Ouest de la ville résidentielle.

L'aménagement des RN568 et RN569 en boulevards urbains sera l'occasion de créer, en complément du réseau actuel, de nouvelles pistes sécurisées qui permettront de desservir l'ensemble des quartiers habités situés au Nord et à l'Ouest de la ville, mais aussi les sites d'emplois de proximité que sont les zones d'activités de Lavalduc et du Guignonnet.

En complément de la desserte envisagée par voie maritime, l'aménagement d'une piste cyclable longeant le canal et la mer pourra être étudié. Celle-ci permettrait en effet, de relier Fos-sur-Mer et Port-de-Bouc par une desserte sécurisée, dans un cadre exceptionnel. Les accès aux extrémités des plages et au quartier Saint-Gervais seraient ainsi facilités et le caractère/l'attractivité touristique des lieux seraient confortés, tout en mettant en valeur le littoral fosséen.

Enfin, les nouveaux quartiers qui seront créés pour répondre aux besoins des habitants en matière d'habitat notamment, intégreront des espaces sécurisés dédiés aux modes de déplacements doux et connectés au réseau existant, afin de garantir une certaine continuité dans les déplacements.

Objectif 5 - Développer progressivement l'accès à la fibre optique

Le réseau de communication Très Haut Débit est peu développé sur le territoire communal.



Les opérateurs étudient actuellement les possibilités d'un raccordement progressif de l'ensemble des quartiers de Fos-sur-Mer.

Celui-ci devrait être amorcé dès 2017.





Orientation n°1 - CONFORTER LA QUALITE DE VIE DES FOSSEENS







1. Continuer à développer une offre de logement équilibrée, pour répondre aux besoins des ménages dans leur diversité

-  Continuer à permettre la création de formes et de typologies d'habitat variées
-  Continuer à oeuvrer en faveur de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire, avec un effort un peu plus appuyé dans les secteurs de développement futurs


2. Requalifier et réaménager les RN568 et RN569 en boulevards urbains

-  Projet de confortement de la liaison Fos-Salon (échéance 2030 - tracé donné à titre indicatif) permettant, à terme, la requalification de la RN569 en boulevard urbain
-  Contournement de Fos-sur-Mer en cours d'étude afin de désengorger la RN568 des flux de transit (tracés étudiés donnés à titre indicatif)
-  Requalifier la RN568 et la RN569 en boulevards urbains (aménagement paysagers, modes de déplacements doux sécurisés, faciliter les échanges Nord-Sud et Est-Ouest par l'aménagement de carrefours adaptés)
-  Déviation de Martigues/Port-de-Bouc programmée


3. Développer la desserte en transports en commun

-  Renforcer la desserte en transport par la mise en place de lignes de Cars à Haut Niveau de Service (CHNS) à l'échelle intercommunale
-  Pôle d'échange
-  Aménager des espaces pour le stationnement des cycles afin de connecter le réseau de transports en commun aux modes de déplacements doux
-  Envisager, à l'échelle intercommunale, une ligne maritime entre Martigues et Port-Saint-Louis-du-Rhône en correspondance avec les lignes de bus permettant de desservir la commune (ville - sites touristiques - zone d'emploi de la ZIP)

4. Continuer à développer les modes de déplacements doux

-  Compléter le réseau de cheminements dédiés aux modes de déplacements doux au sein des quartiers déjà constitués, des secteurs de développement futurs, et des secteurs touristiques/de loisirs

5. Développer progressivement l'accès à la fibre optique

-  Raccorder, progressivement et à partir de 2017, l'ensemble des quartiers de Fos-sur-Mer à la fibre optique

ORGANISER UN DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA VILLE, A LONG TERME

Objectif 1 - Créer les conditions permettant de favoriser le renouvellement urbain

En cohérence avec les objectifs fixés par la loi ALUR notamment, la commune a mené une réflexion fine à l'échelle de l'ensemble de son territoire afin d'étudier en premier lieu les potentialités de renouvellement des espaces bâtis actuels, ceci afin d'optimiser le potentiel foncier et de limiter la consommation de l'espace.

En dehors des unités foncières isolées de petite taille et peu nombreuses sur le territoire fosséen, deux espaces significatifs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain ont été identifiés.

Inciter à la requalification des espaces en frange Est de la RN568

La zone urbaine comprend un espace composé de quelques unités foncières situées à l'Est de la RN568, correspondant à une partie des quartiers de la Plaine Ronde et des Vallins. Dans le POS, cet espace était exclusivement destiné aux activités économiques du fait de la présence des périmètres SEVESO liés à la prévention des risques industriels générés par les activités situées à l'Ouest de la RN568.

Suite aux études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRT Fos-Est, un premier ajustement de la zone de risques a été possible et a été intégré à la modification n°10 du POS.

L'approbation du PPRT permet de mieux apprécier aujourd'hui les risques sur l'ensemble de ce secteur, avec une réduction de la vulnérabilité par une réduction des risques à la source.

Il est donc possible, aujourd'hui, d'envisager un nouvel avenir pour cet espace, en vue de permettre la création de nouveaux logements. Cette possibilité nécessite un changement de vocation de la zone.

Le PLU affirmera donc la nouvelle vocation de ce secteur qui pourra désormais accueillir de l'habitat par le biais de plusieurs opérations de renouvellement urbain. Cette nouvelle possibilité permettra par ailleurs et progressivement, de requalifier le paysage urbain actuellement peu valorisant de ce secteur au contact direct avec la RN568 qui, à terme, sera transformée en boulevard urbain. L'ensemble participera à améliorer la perception paysagère de la frange urbaine de Fos-sur-Mer.

Compte tenu de la relative proximité de la zone avec le risque industriel, et afin de respecter les préconisations issues du PPRT, le PLU s'attachera à définir des règles adaptées permettant de garantir une densité maîtrisée, sensiblement similaire aux quartiers adjacents, de l'ordre de 25 logements par hectare.

Il s'agira également de garantir une cohérence et une harmonie de la trame urbaine en privilégiant une typologie architecturale adaptée au regard de celle des quartiers voisins, majoritairement pavillonnaire. Des petits collectifs en niveau R+1 pourront toutefois être également réalisés, à condition que la densité s'inscrive dans le même cadre que celle des tissus urbains limitrophes constitués.

La transformation des espaces en frange Est de la RN568 ne sera que progressive compte tenu du fait que le foncier est essentiellement privé et qu'il dépend des initiatives individuelles des propriétaires de privilégier un renouvellement urbain pour de l'habitat. De ce fait, il peut être estimé qu'environ 30% du potentiel, soit environ 130 nouveaux logements, pourront être réalisés d'ici 2030.

Affirmer le Domaine de la Mériquette en tant que pôle de vie

Le site abritant autrefois l'école de police accueille aujourd'hui essentiellement des équipements collectifs communaux et une centaine de logements destinés à l'hébergement d'étudiants. Bien qu'inclus dans le périmètre de la Z.I.P., il n'est pas rattaché aux activités portuaires.

Le PLU affirmera donc la vocation urbaine de ce secteur, en tant que pôle de vie lié à la ville.

Certains bâtiments, désuets, ne répondant plus aux normes de confort ni de maîtrise de la consommation énergétique pourront être progressivement renouvelés.

Objectif 2 - Mobiliser les espaces non bâtis, inclus dans l'enveloppe urbaine

Toujours en cohérence avec les objectifs fixés par la loi ALUR, en termes de densification et de limitation de la consommation foncière, le PLU s'est également attaché à identifier les espaces à ce jour non bâtis situés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

En dehors des unités foncières privatives de faible superficie, réparties de manière éparse sur le territoire communal et donc ne pouvant accueillir à la marge que quelques logements, plusieurs espaces pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble et représentant un potentiel significatif ont été identifiés.

La Commune et la Métropole ont la maîtrise foncière de ces espaces qui pourront donc être rapidement mobilisés.

Le PADD affirme donc à travers cet objectif la priorité qui est donnée à l'urbanisation de ces sites afin de répondre aux besoins en termes de production de logements d'ici 2030.

Finaliser l'urbanisation de la ZAC des Portes de la Mer

Dans le prolongement du noyau villageois, le réinvestissement de cet espace autrefois occupé par une cartonnerie a permis de réaliser près de 65 logements sous forme de petits collectifs et de répondre pour partie aux besoins des habitants en matière de mixité sociale de l'habitat.

La seconde phase, qui nécessite au préalable une dépollution des sols due à la précédente activité, pourra être prochainement engagée. Une attention particulière doit être portée sur l'insertion des nouvelles constructions, au regard de la présence de la Chapelle Notre Dame de la Mer et du phare Saint-Gervais à proximité, inscrits au titre des Monuments Historiques, en contact direct avec l'opération envisagée.

Le projet de ZAC, tel qu'initialement établi, laisse apparaître qu'environ 110 logements pourraient encore y être réalisés.

Mobiliser l'unité foncière du Domaine de Fanfarigoule

Cet espace, représentant une superficie de près de 4,5 ha, était déjà destiné à être urbanisé avec le POS. Entouré d'une zone pavillonnaire déjà constituée, il s'agit donc d'une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine.

Son classement au POS en tant que zone NB ne lui permettait d'accueillir potentiellement qu'un nombre très limité de constructions, ce qui n'est ni en adéquation avec les objectifs fixés par la loi ALUR en termes de densification et de gestion économe de l'espace, ni avec la typologie des quartiers limitrophes déjà constitués.

Une réflexion d'aménagement a déjà été engagée en vue de mieux optimiser cet espace à travers une opération d'habitat remplissant des objectifs de mixité sociale et de diversité des formes d'habitat.

Avec une densité cible de l'ordre de 35 à 40 logements/ha, il est estimé qu'environ 170 logements pourront y être réalisés.

Conforter le quartier St Gervais en cohérence avec la morphologie de la trame urbaine existante

Le quartier Saint-Gervais, localisé à l'extrémité Sud de la commune, est le seul espace de la ville au contact direct avec la mer. Ainsi y sont particulièrement développées des activités orientées autour du nautisme (port de plaisance) et du tourisme (hôtellerie, restauration ...).

Il comprend également quelques espaces habités, notamment en partie Ouest, où a été réalisé le lotissement « Les Cabaniers de Saint-Gervais ».

La commune dispose d'une unité foncière sur le site de l'Estagnon, dans le prolongement du lotissement. S'agissant d'une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, un programme de logements pourra y être envisagé en compatibilité/complémentarité avec la vocation du secteur afin de conforter et dynamiser ce quartier.

La trame urbaine et l'aspect des constructions seront en harmonie avec les constructions immédiatement voisines du lotissement « Les Cabaniers de Saint-Gervais » afin de créer une morphologie urbaine adaptée au regard de l'existant.

Sur cette base, qui correspond à une densité cible de l'ordre de 40 logements/ha, il est estimé qu'environ 35 logements pourront y être réalisés

Mobiliser les espaces libres du quartier Plaine Ronde

En bordure du chemin de Chaland, les collectivités disposent de quelques parcelles dont certaines contenaient par le passé quelques constructions vétustes. Aujourd'hui libres, la mobilisation de ce réservoir foncier permettra de donner une impulsion de départ pour la requalification et la revitalisation de la frange Est de la RN568.

L'urbanisation de ce gisement foncier, en plusieurs phases et sous forme d'opérations d'ensemble, permettra de répondre également assez rapidement aux besoins en termes d'habitat, mais aussi en termes de production de logements locatifs sociaux, avec une répartition équilibrée de 30% pour chacun des projets.

En optant pour une densité cible de l'ordre de 25 lgts/ha, ce seront environ 90 logements qui pourront être réalisés pour les Fosséens.

En complément, la mobilisation de deux autres unités foncières communales, localisées au quartier des Carabins et chemin de Bos permettront également la réalisation d'environ 60 logements.

Objectif 3 - Optimiser le potentiel des espaces bâtis de manière diffuse inclus dans l'enveloppe urbaine

Afin d'œuvrer pour une gestion de l'espace la plus économe possible, toujours en adéquation avec les objectifs fixés par la loi ALUR, une réflexion a également été portée sur les espaces déjà bâtis pouvant être densifiés.

L'urbanisation de Fos-sur-Mer n'a pas généré de phénomène d'étalement urbain sous forme d'habitat diffus, contrairement à d'autres communes où celui-ci est parfois très important.

Par ailleurs, il ressort qu'au regard de la prise en compte des différentes contraintes qui s'imposent au territoire communal, et notamment celles liées aux risques technologiques, le tissu urbain actuel ne peut que très faiblement évoluer en termes de densité.

Ainsi, hormis le quartier des Crottes, qui est le seul quartier disposant d'unités foncières pouvant accueillir quelques constructions supplémentaires, aucun espace ne peut être considéré en tant que zone d'habitat pouvant être confortée de manière significative.

Equiper et conforter modérément le quartier des Crottes

Le quartier des Crottes situé au Nord de la commune est déjà partiellement urbanisé. S'agissant de mobiliser en priorité des espaces déjà partiellement artificialisés, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, et ce, dans l'objectif de gérer l'espace d'une façon économe, la vocation urbaine de ce quartier sera affirmée.

Ce secteur étant partiellement concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Istres, la densité devra être adaptée au sein de cette zone de nuisance de manière à ne pas exposer un nombre trop important d'habitants.

De ce fait, la densité cible pourra y être modulée et pourrait être de l'ordre de 20 logements par hectare dans la partie exposée aux nuisances et de 25 logements par hectare dans la partie qui ne l'est pas.

Toujours en compatibilité avec le Plan d'Exposition au Bruit, la typologie des constructions à privilégier au sein du secteur exposé est l'habitat sous forme de maisons individuelles. Dans les secteurs non exposés, des petits collectifs, limités à un niveau R+1 afin de s'insérer au tissu urbain existant, pourront en complément, être réalisés.

La densification de ce quartier ne se fera que progressivement compte tenu du fait que le foncier est essentiellement privé et qu'il dépend des initiatives individuelles des propriétaires de réaliser des détachements parcellaires ou non. De ce fait, il peut être envisagé qu'environ 30% du potentiel sera réellement mobilisé d'ici 2030, ce qui représente environ 65 nouveaux logements.

Objectif 4 – Prévoir, en complément et pour l’horizon 2030, des secteurs d’extension urbaine permettant une production de logements adaptée au regard des contraintes territoriales fosséennes existantes

Prévoir une production de logements suffisante pour répondre aux besoins actuels des ménages et évaluer les possibilités d’extension de la ville

Le diagnostic établi dans le cadre du PLU a permis de mettre en évidence que, progressivement, la commune accueille de moins en moins d’habitants.

Ainsi, alors que le taux de variation annuel moyen atteignait encore 2% entre 1990 et 1999, il représente désormais 1% pour la période 1999-2013. Sur une échelle de temps plus courte, il a même été observé qu’entre 2007 et 2012 la démographie communale n’a que très peu évolué, Fos-sur-Mer ne comptabilisant, sur cette période et en moyenne, que 5 habitants supplémentaires par an. Entre 2012 et 2013, la commune a même perdu 45 résidents.

Sur les 15 dernières années, l’essentiel de l’évolution démographique communale s’est donc opérée au cours de la période 1999-2007, avec, depuis, une quasi-stagnation de son effectif.

Le diagnostic a également permis de constater qu’au cours de la période 2007-2015, où la population communale n’a que très peu évolué, le nombre de résidences principales a continué de croître. Cela signifie donc que la majorité des nouveaux logements réalisés ont presque uniquement permis de répondre au phénomène de desserrement des ménages.

En effet, la taille moyenne des ménages diminue de manière régulière, tout comme sur l’ensemble du territoire national. Ainsi, à Fos-sur-Mer, alors que les ménages étaient en moyenne composés de 2,8 personnes en 1999, ils étaient, au regard des données disponibles en 2013, estimés à 2,5 personnes. La taille des ménages a donc diminué de -0,3 personnes au cours des 15 dernières années.

Ce phénomène devrait se poursuivre au cours des 15 prochaines années, et, au même rythme, atteindre un taux de 2,3 personnes par ménage en 2030, ce qui correspond à la taille moyenne des ménages déjà actuellement observable à l’échelle départementale. Il doit nécessairement être pris en compte.

Par ailleurs, il s’agit également de prévoir, en complément, une part de logements vacants et secondaires correspondant globalement à 8% de l’ensemble du parc immobilier, ceci afin de garantir la fluidité du parc, de faciliter le parcours résidentiel des habitants, de limiter la pression foncière et donc d’assurer une certaine qualité de vie. Ce taux est sensiblement proche de celui observé par le passé sur la commune, même s’il a, parfois, été quelque peu supérieur.

De ce fait, il est estimé que près de 680 logements seront nécessaires pour maintenir la démographie communale actuelle et permettre à Fos-sur-Mer de ne pas perdre d’habitants.

L’analyse fine, menée sur les possibilités de densification, de renouvellement urbain et de mobilisation des dents creuses incluses au sein de l’enveloppe actuelle laisse apparaître qu’au sein de celle-ci :

- environ 465 logements pourront être réalisés dans les secteurs où le foncier est d’ores et déjà maîtrisé (ZAC des Portes de la Mer, Domaine de Fanfarigoule, l’Estagnon, Plaine Ronde, les Carabins, la Courbedonne)
- environ 380 logements pourront être réalisés par mobilisation du foncier privé (unités foncières libres, pouvant faire l’objet de divisions parcellaires ou encore d’un renouvellement urbain)

Au regard des possibilités offertes et à envisager, l'enveloppe urbaine actuelle représente donc un potentiel de 845 logements, ce qui permettra à la commune de conserver sa démographie actuelle et d'accueillir de nouveaux résidents.

Le SCoT Ouest Etang de Berre, approuvé le 22 octobre 2015, établi pour la période de référence 2015-2030, envisage une évolution démographique basée sur un rythme annuel moyen de 0,8% sur l'ensemble de l'intercommunalité, soit 22 000 habitants supplémentaires.

Istres, Martigues et Miramas doivent, à terme, et en tant que pôles structurants, capter environ 75% des 22 000 habitants supplémentaires.

Les communes de Fos-sur-Mer, Port-de-Bouc et Port-Saint-Louis-du-Rhône, considérées en tant que pôles d'équilibre, ont vocation, ensemble, à accueillir environ 15% des nouveaux résidents. Cela représente donc pour chacune des trois communes, 5% des nouveaux résidents.

Enfin, Grans, Saint-Mitre-les-Remparts et Cornillon-Confoux, en tant que pôles de proximité accueilleront 10% des nouveaux résidents.

Fos-sur-Mer comptabiliserait donc, selon l'hypothèse de développement envisagée par le SCoT Ouest Etang de Berre, environ 1 100 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2015, soit un effectif communal d'environ 17070 habitants à l'horizon 2030.

Cette évolution correspond à un taux de variation annuel moyen de l'ordre de 0,45%.

Avec un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage, tel qu'il faut l'envisager, et la part de logements vacants/secondaires à prendre en compte, cette projection démographique nécessite la réalisation de 520 logements supplémentaires, en complément des 680 nécessaires pour répondre aux besoins de la démographie actuelle, soit un total de 1200 logements d'ici 2030.

Le potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine actuelle est donc insuffisant pour répondre aux futurs besoins. Il convient en conséquence, avec le PLU, de définir des secteurs d'extension urbaine.

Le développement urbain de Fos-sur-Mer est fortement contraint, au Sud par la présence de la mer, à l'Ouest par la présence des activités, à l'Est par les Etangs, au Nord, par la présence des Dépôts Pétroliers de la Crau et le périmètre de la zone concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à l'aérodrome d'Istres.

Il convient donc de prévoir un développement axé en priorité sur la mobilisation d'espaces libres :

- au contact de la zone urbaine existante,
- bénéficiant, actuellement ou à terme, de la proximité d'une desserte en transports en commun, des équipements collectifs et commerciaux nécessaires à la vie quotidienne,
- ne présentant pas d'enjeux environnementaux particuliers ou, tout au moins, sur des espaces à enjeux moindres,
- compatibles avec la prise en compte des risques technologiques et des nuisances.

Sur la base de ces critères et des possibilités limitées qu'offre le territoire fosséen, les espaces d'extension urbaine susceptibles de pouvoir accueillir de nouveaux logements ont été identifiés.

Il s'agit :

- de deux espaces libres situés dans le prolongement du tissu urbain actuel au quartier Pont du Roy,
- des espaces libres situés au Nord de la ville, délimités au Sud par la RN569, à l'ouest par la RN568, au Nord par les Dépôts Pétroliers de la Crau et la limite de la zone de bruit générée par l'aérodrome d'Istres (périmètre PEB), à l'Est par le quartier des Crottes
- du secteur de la Marronède, localisé au Sud et dans le prolongement du centre ancien.

Le PPRT peut, dans une certaine limite, autoriser de nouvelles constructions en bordure de la RN569. Néanmoins, la commune ayant connaissance des risques potentiels le choix est fait de n'affirmer, en tant que zone d'extension urbaine à l'horizon 2030 et à travers le PADD, que le secteur qui n'est pas impacté, localisé en partie Ouest du quartier des Crottes.

Conforter le quartier Pont du Roy à travers une extension modérée

Le quartier Pont du Roy, constitué d'un tissu pavillonnaire relativement récent, est situé à l'extrémité Est du territoire communal, dans le prolongement des espaces urbanisés de Port-de-Bouc.

Il bénéficie d'une desserte en transports en commun de par la proximité de la gare TER et du réseau de bus, qu'il est prévu, à terme et par la Métropole, de renforcer par la mise en place d'une desserte par Car à Haut Niveau de Service.

Une piste, adaptée à la circulation des piétons et des cycles permet également de relier ce quartier au noyau villageois, via un cadre privilégié qui est celui des Etangs.

Une extension peut être envisagée sur deux sites, l'un au Nord du quartier, l'autre au Sud.

S'agissant de secteurs présentant peu d'enjeux environnementaux, ils peuvent être mobilisés pour accueillir quelques logements supplémentaires.

Afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans la trame urbaine existante, une densité-cible de l'ordre de 25 logements par hectare doit être privilégiée.

Le secteur Nord dispose, à proximité immédiate, de l'ensemble des équipements nécessaires aux futures constructions. Le secteur Sud nécessitera d'être conforté et sa desserte depuis la RN568 dans le sens Fos/Port-de Bouc repensée.

Concernant le secteur Nord, la présence d'un pipeline au Nord du quartier conditionne la limite de son développement. Ainsi, la superficie mobilisable est limitée à 2,5 ha et représente un potentiel d'environ 60 logements.

Le secteur Sud quant à lui, est clairement délimité par le passage de RN568 et la présence du canal. La RN568, après la réalisation de la voie expresse de contournement Martigues/Port de Bouc sera réaménagée en boulevard urbain. Ainsi, les nuisances sonores aux abords de cette voie seront réduites et le boulevard urbain permettra de créer une véritable liaison urbaine de part et d'autre de celui-ci.

La superficie de ce secteur est de l'ordre 5 ha. Toutefois, cette superficie comprend l'emprise de la RN568 ainsi que celle des voies desservant actuellement la zone. Ainsi il est estimé qu'environ 2,5 ha d'espaces au caractère actuellement naturel seront réellement, à terme, consommés, ce qui représente donc également un potentiel d'environ 60 logements.

Agrandir le quartier des Crottes

Au Nord de la RN569, se situe le quartier des Crottes classé en zone NB au POS. A travers l'objectif 3 « *Optimiser le potentiel des espaces bâtis de manière diffuse inclus dans l'enveloppe urbaine* » la Commune confirme les potentialités de densification progressive de ce quartier.

Dans le prolongement de cette ancienne zone NB, une superficie d'environ 8 ha, délimitée à l'Ouest par la présence d'un pipeline, permettra un développement modéré de la ville et participera à l'accueil de nouveaux résidents.

Cet espace est inclus dans le périmètre de la Z.I.P. et appartient aujourd'hui au GPMM.

Cependant, s'agissant du seul espace qui n'est que faiblement exposé aux risques technologiques à cinétique lente et qu'il constitue, en dehors des secteurs de petite taille identifiés quartier Pont du Roy, le seul espace de développement envisageable pour la ville à court terme qu'est l'horizon 2030, le PADD affirme donc, à travers cet objectif, la nécessité d'afficher ce secteur en tant que zone d'urbanisation future pour une vocation d'habitat.

La mobilisation de cet espace permettra par ailleurs de garantir les contours d'une enveloppe urbaine cohérente pour le quartier des Crottes.

Afin de garantir une bonne organisation de l'ensemble du quartier, l'urbanisation de l'espace mobilisable à l'horizon 2030 sera nécessairement conçue sous forme d'une opération d'ensemble.

En adéquation avec les préconisations/précriptions du PPRT, mais aussi avec celles issues du PEB, la densité urbaine et la typologie des constructions à envisager devra nécessairement être adaptée.

Ainsi :

- La zone étant concernée par le phénomène de cinétique lente (comme la majorité des espaces urbanisés de la commune), la densité des constructions devra être sensiblement identique à celle des tissus urbains voisins déjà constitués. Elle n'excèdera donc pas 25 logements par hectare. La typologie des constructions sera orientée vers de la maison individuelle ainsi qu'éventuellement, quelques petits collectifs en R+1 qui devront s'intégrer au tissu urbain limitrophe majoritairement pavillonnaire.
- Dans le secteur concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Istres, la densité devra également être adaptée au sein de cette zone de nuisance de manière à ne pas exposer un nombre trop important d'habitants (tout comme cela est prévu dans les espaces déjà urbanisés et précisé à l'objectif 3). De ce fait, la densité cible sera de l'ordre de 20 logements par hectare et la typologie des constructions à privilégier est l'habitat sous forme de maisons individuelles de niveau R+1.

Au regard des différentes contraintes qui s'imposent sur l'ensemble des secteurs mobilisables au Nord de la RN569, notamment au regard des densités maximales qu'il conviendra de respecter, l'ensemble représente un potentiel global d'environ 190 logements.

Confirmer la vocation urbaine, à terme, du site de la Marronède

Il s'agit d'un espace localisé au Sud du village, en entrée de ville et dans le prolongement des Arènes. Ce secteur était déjà destiné à être urbanisé avec le POS. Compte tenu des enjeux paysagers en partie Nord de la zone à urbaniser délimitée par le POS, choix a été fait de ne retenir, pour son urbanisation future, que la partie la plus au Sud de la zone.

Une réflexion d'aménagement est actuellement engagée en vue d'optimiser cet espace à travers une opération remplissant des objectifs de mixité sociale et de diversité des formes d'habitat. Il s'agit également, à travers cette dernière, de prévoir les conditions permettant de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions, compte tenu de sa situation en entrée de ville, dans le prolongement du centre ancien, et de sa proximité avec l'espace naturel des Salins.

Cet espace représente une superficie d'environ 6 ha potentiellement mobilisables pour accueillir de nouveaux logements et, le cas échéant, de nouveaux équipements publics. Au regard de sa localisation et afin de préserver, notamment depuis la RN568 et les Etangs, la perception du village perché du noyau villageois historique et de l'Hauture, une hauteur des constructions à un niveau R+1 est à préférer sans pour autant exclure du R+2 en certains endroits.

Au regard de ces contraintes, une densité cible de l'ordre de 40 logements par hectare est à envisager, ce qui correspond à une typologie de maison de ville ou d'individuel groupé.

Le site pourrait en conséquence accueillir environ 240 logements. Cette potentialité devra néanmoins être diminuée dans l'hypothèse où un équipement public complémentaire serait également réalisé.

Néanmoins, il est actuellement traversé par deux lignes à Très Haute Tension. Les possibilités d'urbanisation sont donc conditionnées à l'enfouissement ou au détournement des lignes et, au vu des échanges avec RTE, il est très peu probable que ces contraintes techniques soient levées d'ici 2030.

Les potentialités, en termes de création de logements, ne seront donc pas prises en compte pour répondre aux besoins à l'échéance 2030. Toutefois, si, par chance, le déplacement/enfouissement des lignes électriques intervenait plus tôt qu'envisagé, il s'agirait de laisser la possibilité de pouvoir réaliser cette opération qui pourrait permettre de compléter l'offre en nouveaux logements.

Le PLU affirmera donc cet espace en tant que zone à urbaniser afin de pouvoir le mobiliser, dès lors que les contraintes techniques conditionnant son urbanisation seront levées.

Un potentiel d'accueil limité à l'horizon 2030

Au vu des contraintes liées à la configuration du territoire fosséen et à la prise en compte des risques, technologiques notamment, les capacités d'extensions urbaines sont donc très limitées.

Compte tenu des possibilités en matière d'extension et des densités adaptées établies, il est estimé qu'environ 310 nouveaux logements pourront être réalisés au sein des secteurs d'extension du quartier Pont du Roy et des Crottes, en complément des 845 réalisables au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, le potentiel total est estimé à environ 1155 logements sur l'ensemble du territoire communal, à l'horizon 2030, ce qui est assez proche de l'objectif fixé par le SCoT (1200 logements).

Au regard du phénomène de desserrement des ménages, il a préalablement été estimé qu'une augmentation du parc immobilier actuel de près de 680 logements à l'horizon 2030, permettrait tout juste de préserver le nombre de résidents de la commune, estimé en 2015, à 15 970 individus.

Avec 475 logements supplémentaires, Fos-sur-Mer pourra donc accueillir environ 1000 nouveaux habitants, soit un total de 16 970 habitants en 2030, ce qui correspond à un taux de variation annuel moyen de 0,41 %.

Ce chiffre est légèrement inférieur à la moyenne envisagée par le SCoT à l'échelle intercommunale (0,45%), mais correspond aux seules possibilités qu'offre le territoire fosséen à l'horizon 2030.

Dans l'hypothèse où les contraintes présentes sur le site de la Marronède seraient entre temps levées, ce qui semble malgré tout difficilement envisageable, le parc immobilier serait augmenté, dans l'hypothèse la plus haute, d'environ 240 logements et permettrait l'accueil de près de 510 habitants supplémentaires.

Dans ce cas, la commune compterait alors près de 17 480 résidents, soit environ 1 500 de plus qu'en 2015, ce qui correspondrait à un taux de variation annuel moyen très légèrement supérieur à 0,6%. Il s'agit ici de l'hypothèse la plus haute à envisager.

Objectif 5 - Prévoir et étudier les possibilités de développement de la ville au-delà de 2030

A échéance 2030, l'ensemble du potentiel foncier aujourd'hui mobilisable, hormis le site de la Marronède sur lequel un doute subsiste, sera urbanisé. En l'état actuel des contraintes qui s'imposent au territoire, Fos-sur-Mer ne disposera donc plus d'unité foncière lui permettant d'accueillir de nouveaux habitants.

Soucieuse de penser aux générations futures, dans un horizon qui, somme toute, est relativement proche, la commune a porté une réflexion particulière en vue d'étudier certaines possibilités. Ces dernières sont donc intégrées au PLU de manière à permettre la réalisation, le cas échéant, et au-delà de 2030, de certaines opérations, et donc de préparer l'avenir.

Dans le prolongement de la ville, la totalité des espaces localisés au Nord la RN569 ont été intégrés au sein du périmètre de la Z.A.C. de la Z.I.P. lors de sa création dans les années 1970. Le foncier appartient donc actuellement au GPMM.

Le règlement du POS, renvoyant à celui de la ZAC, sous-entend que ce secteur géographique a vocation à être spécifiquement dédié au développement des activités, industrielles notamment.

Or, la DTA établie en 2007 précise la localisation des activités liées à la Z.I.P., contenues en partie Ouest de la ville et nonobstant le périmètre de la ZAC préalablement défini. La partie Est de la ZAC est quant à elle affirmée au sein de la DTA en tant que couronne de nature.

Le SCoT Ouest Etang de Berre reprend également les principes de la DTA : « *Le SCoT opte pour la logique de territoire développée par le GPMM, visant à regrouper les activités par pôles thématiques et l'identification stratégique d'une « couronne de nature » assurant la préservation de près de 3 800 hectares d'espaces agri-naturels littoraux.* »

De plus, compte tenu de l'ampleur du périmètre affecté à la Z.I.P. et du développement des activités moins important que le projet initial ne l'envisageait, la Z.I.P. comprend encore de nombreux et vastes espaces au sein desquels l'activité peut se développer, tant sur la commune de Fos-sur-Mer- que sur celle de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Par contre, en ce qui concerne la commune de Fos-sur-Mer, le Nord de la RN569 représente le seul réservoir foncier libre potentiellement mobilisable pour son développement résidentiel.

Réserver l'ensemble des espaces au Sud des dépôts Pétroliers de la Crau et aux abords du quartier de la Mériquette pour un développement ultérieur de la ville

Cet espace est actuellement concerné par le PPRT Fos-Est et est délimité au Nord par les contraintes liées au PEB.

Le PPRT autoriserait l'urbanisation d'une partie de ce secteur pour une vocation d'habitat, limitée à environ un tiers de la zone envisagée, au plus proche de la RN569, et sous condition d'une densité limitée au regard du risque identifié.

La commune étant soucieuse de limiter l'exposition des personnes face aux risques potentiels, choix est fait d'affirmer cet espace en tant que secteur privilégié pour un développement ultérieur de la ville. S'il n'est actuellement qu'en partie urbanisable, rien ne dit qu'un jour il ne le soit pas en totalité. En effet, les zones de danger définies par le PPRT découlent du type d'activités présentes sur le secteur occupé par les Dépôts Pétroliers de la Crau. En cas d'évolution de leur activité amenant une

réduction des risques à la source, les zones de dangers peuvent évoluer dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité, à l'image de ce qui s'est passé pour les espaces situés en bordure de la RN568 et qui pourront désormais accueillir de nouveaux logements. La levée de ces restrictions (liées au risque technologique) pourrait permettre une meilleure optimisation du foncier disponible.

Le PADD réaffirme donc ici la nécessité de préserver cet espace de l'implantation de nouvelles activités économiques qui pourraient compromettre cette éventuelle potentialité pour les générations futures.

Le PLU affirmera donc sa vocation, en tant que zone à urbaniser à long terme, de manière à pouvoir le mobiliser, le cas échéant, au-delà de 2030, dès que les conditions le permettront.

Afin d'intégrer ce nouveau quartier qui sera développé au Nord de la RN569 de la ville existante, et de constituer une trame urbaine cohérente il s'agira de tisser des liens entre celui-ci et la ville déjà constituée par le biais notamment :

- de la requalification de la RN569 en boulevard urbain ;
- de la création des connexions/continuités viaires ainsi que de liaisons adaptées aux modes de déplacements doux entre ce nouveau quartier situé au Nord et ceux déjà constitués, au Sud du boulevard urbain ;
- de liaison viaires et douces entre ce nouveau quartier et celui des Crottes situé plus à l'Est ;
- d'une desserte en transports en commun à organiser/prolonger, pour desservir ce secteur.

La zone à urbaniser bénéficiera avantageusement de la présence du Pôle de vie de la Mériquette regroupant notamment plusieurs équipements collectifs, qui sera pleinement intégré à ce nouveau quartier et qui pourra être conforté.

Le projet de développement urbain sur cette bande foncière reste compatible avec la préservation de la couronne verte de la DTA, dans la mesure où celle-ci est limitée.

Etudier les possibilités de développement au sein du secteur actuellement contraint par le PEB

Le dernier espace pouvant potentiellement être mobilisé à très long terme pour les besoins résidentiels est l'espace actuellement couvert par le Plan d'Exposition au Bruit lié aux nuisances sonores générées par l'aérodrome militaire d'Istres, délimité à l'Ouest par les Dépôts Pétroliers de la Crau, au Sud par le quartier des Crottes et au Nord, par la voie ferrée que la future liaison routière Fos-Salon longera.

Au regard des servitudes opposables, l'urbanisation pour une vocation d'habitat n'y est, à ce jour, pas autorisée.

Néanmoins, compte tenu du fait que la dernière modification du PEB a été réalisée il y a déjà 15 ans et que les avancées technologiques en matière d'aéronautique permettent de réduire une partie des nuisances des avions, il est probable que les périmètres d'exposition définis ainsi que les règles établies, ne soient plus adaptés à la situation actuelle, ou ne le soient plus à très long terme, lorsque la nécessité d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera ressentir.

Afin d'envisager l'avenir à plus long terme, un rapprochement auprès des services de la Défense sera donc établi en vue de mettre à jour le PEB de l'aérodrome d'Istres et d'étudier les possibilités de développement de la ville résidentielle dans ce secteur, et dans le prolongement du précédent, à très long terme.

Tout comme le précédent secteur, cet espace a été intégré dans le périmètre de la ZAC de la Z.I.P. lors de sa création. Le foncier appartient donc actuellement au GPMM.

En conséquence, le PADD affirme, à travers cet objectif, la nécessité d'adapter le zonage et le règlement du PLU afin que ce secteur préserve ses caractéristiques naturelles actuelles en compatibilité avec la couronne verte de la DTA et dans l'objectif d'éviter la présence de nouvelles activités économiques qui pourraient compromettre une possible évolution d'une partie de ce secteur, en tant que zone d'habitat, pour les générations futures.

Objectif 6 – Estimation de la consommation foncière maximale à envisager d'ici 2030

Un peu plus de 70 % des nouveaux logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle

Le SCoT Ouest Étang de Berre fixe un objectif à atteindre pour toutes les communes couvertes par le document d'urbanisme supra communal : au moins 20 % des nouveaux logements nécessaires pour répondre aux besoins résidentiels d'ici 2030 doivent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle de chaque commune.

Les opérations prévues par la commune au sein de l'enveloppe urbaine, à travers les projets sur les sites ZAC des Portes de la Mer, Domaine de Fanfarigoule, l'Estagnon, ainsi que sur les autres unités foncières maîtrisées par les collectivités (quartier Plaine Ronde, les Carabins, la Courbedonne) représentent un potentiel d'environ 465 logements.

Il est estimé, avec le PLU, qu'environ 30% du potentiel foncier privé inclus au sein de l'enveloppe urbaine pourra être mobilisé d'ici 2030, soit par comblement des dents creuses, divisions parcellaires ou encore renouvellement urbain. Cela représente environ 380 logements.

Les projets envisagés par la commune en extension de l'enveloppe urbaine, quartier des Crottes et quartier Pont du Roy, représentent un potentiel de 310 logements.

La capacité d'accueil globale, portée par le PLU à échéance 2030 est donc d'environ 1155 logements.

Il peut en conséquence être estimé qu'un peu plus de 70% des nouveaux logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit bien plus que ce que le SCoT prescrit. Ceci est à rattacher au fait que la commune ne dispose pas de secteurs permettant une extension urbaine conséquente. L'essentiel des nouvelles constructions devront donc être réalisées au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

Des possibilités d'extensions urbaines fixées par le SCoT à repenser

Le SCoT fixe également un objectif maximal en termes de consommation de l'espace pour les zones d'extension futures. Pour Fos-sur-Mer, le document d'urbanisme supra communal prescrit 30 ha maximum.

Il localise cependant, à travers un document graphique, un seul secteur d'extension possible, qui correspond à celui du quartier de la Marronède.

Compte tenu de la présence des Arènes (qui occupent environ $\frac{1}{4}$ de la zone potentiellement constructible) et des enjeux paysagers, plus au Nord de la zone, qui impliquent un classement en tant que zone naturelle plutôt qu'en tant que zone à urbaniser, la superficie « consommable », à terme, par la future opération sur le site de la Marronède, ne sera que de 6 ha environ.

Il y a donc un certain décalage entre les possibilités offertes par le SCoT (30 ha), et la superficie mobilisable au sein de la zone délimitée par le même document (6 ha).

De plus, comme précisé précédemment, il est peu probable que ce secteur, au regard des contraintes techniques, soit ouvert à l'urbanisation d'ici 2030, même s'il s'agissait pour la Commune d'un des sites préférentiels.

En outre, la densité envisagée par le SCoT sur le site de la Marronède représente 50 logements minimum par hectare. Cela impliquerait la construction d'habitations sous forme de petits collectifs, majoritairement à un niveau R+2. Or cette typologie semble difficilement compatible avec la prise en compte des paysages et notamment de la volonté communale de préserver la perception de l'Hauteur et du village perché, éléments identitaires du patrimoine de Fos-sur-Mer, notamment depuis la RN568. Des constructions majoritairement à un niveau R+2 sur ce site pourraient venir estomper la différence de relief entre la partie basse de la ville, rattachée aux abords de l'Etang, et la partie haute du noyau historique, édifiée sur le rocher.

Une densité de l'ordre de 40 logements/ha, correspondant à des petits collectifs, des maisons individuelles groupées et/ou maisons de ville majoritairement en R+1 est donc plus appropriée, avec quelques possibilités en R+2 qui devront être finement étudiées lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Une extension de l'urbanisation adaptée au regard des contraintes qui s'imposent au territoire fosséen et moins importante que celle envisagée par le SCoT à l'horizon 2030

Aujourd'hui, le PLU permet de mieux apprécier d'une part, la localisation des espaces et les superficies potentiellement mobilisables pour son développement et, d'autre part, les conditions de leur urbanisation, notamment en termes de densité maximale et de typologie, au regard de l'ensemble des contraintes qui s'imposent au territoire fosséen.

Fos-sur-Mer comprendra trois espaces de développement futurs pour répondre aux besoins d'ici 2030 :

- au quartier des Crottes (qui pourra comprendre des sous-secteurs en adéquation avec les densités établies au regard de la prise en compte du PPRT, du PEB, et des conditions d'urbanisation), pour 8 ha
- au Nord du quartier Pont du Roy, pour 2,5 ha
- au Sud du quartier Pont du Roy, pour 5 ha, dont 2,5 ha déjà occupés par les infrastructures

En fonction des sites retenus et des densités établies, précisées à l'objectif 4 « *Prévoir, en complément et pour l'horizon 2030, des secteurs d'extension urbaine permettant une production de logements adaptée au regard des contraintes territoriales fosséennes existantes* », l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces permettra donc, à terme la réalisation d'environ 310 logements.

L'ensemble représente une consommation foncière globale, au terme du PLU, d'environ 15,5 ha en extension urbaine ; 13 ha en réalité, en considérant les espaces déjà occupés par les infrastructures quartier Pont du Roy.

Un quatrième site d'urbanisation future sera également inscrit au PLU :

- le site de la Marronède, au Sud du noyau villageois, pour 6 ha.

Il est ici rappelé que, pour ce site, une incertitude persiste quant à la possibilité de son urbanisation effective à l'horizon 2030. Il convient toutefois de clairement l'afficher en tant que zone d'urbanisation future de manière à pouvoir, le cas échéant, l'urbaniser dès que les contraintes techniques seront levées.

Avec un potentiel de l'ordre de 240 logements supplémentaires, son urbanisation permettrait de compléter l'offre en nouveaux logements.

Dans cette hypothèse, l'ensemble des espaces qui seraient consommés à l'horizon 2030 en extension urbaine représenterait une superficie globale d'environ 21,5 ha maximum, et permettrait la réalisation de 550 logements.



Cette superficie est moins importante que celle envisagée par le SCoT (30 ha) mais correspond aux faibles possibilités de la commune en matière d'extension, au regard des différentes contraintes qui s'imposent à Fos-sur-Mer.

Le PLU peut donc être considéré comme plus vertueux que le SCoT, dans la mesure où celui-ci permettra de répondre à l'hypothèse de croissance démographique prévue par ce dernier, tout en optant pour une consommation foncière moindre.





Orientation n°2 - ORGANISER UN DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA VILLE, A LONG TERME




1. Créer les conditions permettant de favoriser le renouvellement urbain

-  Inciter à la requalification des espaces en frange Est de la RN568 à travers un renouvellement urbain orienté vers l'habitat
-  Affirmer le Domaine de la Mériquette en tant que Pôle de vie pleinement rattaché à la ville résidentielle




2. Mobiliser les espaces non bâtis, inclus dans l'enveloppe urbaine

-  Finaliser l'urbanisation de la ZAC des Portes de la Mer
-  Mobiliser l'unité foncière du Domaine de Fanfarigoule
-  Conforter le quartier St Gervais en cohérence avec la morphologie de la trame urbaine existante
-  Mobiliser les espaces libres du quartier Plaine Ronde






3. Optimiser le potentiel des espaces bâtis de manière diffuse inclus dans l'enveloppe urbaine

-  Equiper et conforter modérément le quartier des Crottes

4. Prévoir, en complément et pour l'horizon 2030, des secteurs d'extension urbaine permettant une production de logements adaptée au regard des contraintes territoriales fosséennes existantes

-  Conforter le quartier Pont du Roy à travers une extension modérée
-  Agrandir le quartier des Crottes
-  Confirmer la vocation urbaine, à terme, du site de la Marronède

5. Prévoir et étudier les possibilités de développement de la ville au-delà de 2030

-  Réserver l'ensemble des espaces au Sud des Dépôts Pétroliers de la Crau
-  Etudier les possibilités de développement au sein du secteur actuellement contraint par le PEB
-  Zone exposée aux risques technologiques (PPRT Fos-Est)
-  Zone exposée aux nuisances sonores de l'aérodrome d'Istres (PEB)
-  Tisser des liens avec la ville constituée à travers la réalisation d'une desserte viaire et de cheminements doux adaptés

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE

Objectif 1 - Trouver le juste équilibre, au sein du périmètre de la Z.I.P., entre le développement des activités économiques, le développement de la ville et la préservation de l'environnement

En compatibilité avec la DTA et le SCoT Ouest Etang de Berre, le PADD du PLU reconnaît les enjeux de développement de la Z.I.P. comme fondamentaux en termes économiques et d'aménagement.

Les objectifs sont donc de permettre :

- la poursuite du développement des aménagements portuaires,
- le renforcement de la densification industrielle, dans les espaces dédiés à cet effet en favorisant le passage d'une logique strictement foncière à une logique de bassins d'activités (incluant des zones de vie),
- le percement de la Darse 2 afin de développer la quadrimodalité de la Z.I.P. et d'organiser le secteur dans sa globalité, en compatibilité avec la prise en compte des enjeux liés à la présence d'un patrimoine naturel exceptionnel au Caban,
- le renforcement de la liaison fret entre la Z.I.P. de Fos et la gare de Miramas,
- le développement d'une logistique créatrice d'emplois (transformation, traitement des marchandises...),
- la mobilisation d'espaces disponibles pour l'accueil de PME - PMI à valeur ajoutée et tertiaire,
- le développement d'activités innovantes, comme par exemple le stockage de l'énergie, la valorisation du CO₂, le développement de la filière hydrogène, le bioraffinage, etc., permettant de recycler/valoriser les effluents générés par les activités industrielles présentes et à venir, ceci en vue, d'une part, de limiter les rejets dans l'environnement et donc d'améliorer la qualité de l'air, et d'autre part, de diversifier les ressources énergétiques.

Néanmoins :

Face aux différentes contraintes conditionnant les possibilités de développement de la ville à long terme au seul espace disponible au Nord de la RN569 tel que défini à travers l'Orientation n°2, il convient de réserver cet espace pour une vocation résidentielle.

Face à la présence, au sein du périmètre de la Z.I.P., de plusieurs sites d'importance majeure pour la préservation de la biodiversité, aujourd'hui connus, participant à la Trame Verte et Bleue de Fos-sur-Mer et dont les objectifs de préservation sont affirmés à travers l'Orientation n°4 du PADD, il convient de préserver leurs caractéristiques actuelles, naturelles, et donc d'affirmer ces espaces en tant que tels avec le PLU.

Il est donc aujourd'hui nécessaire de réajuster le périmètre des espaces qui doivent être spécifiquement dédiés au développement des activités économiques du GPMM de façon à répondre à ces enjeux tout en offrant un potentiel de développement adapté à la configuration du territoire communal, aux besoins et à la réalité économique.

Parallèlement, un assouplissement des règles d'urbanisme devrait permettre de mieux optimiser le foncier disponible. L'ensemble des objectifs permettra en outre de répondre aux politiques nationales

en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en privilégiant un regroupement des activités plutôt qu'une dispersion sur le territoire fosséen.

Objectif 2 - Aménager la Zone d'Activités du Guignonnet

A travers son projet de développement, la commune souhaite affirmer la RN568 en tant que boulevard urbain et par là même revaloriser l'ensemble du linéaire de cet axe de circulation majeur constituant l'entrée de ville de Fos-sur-Mer. La perception visuelle de la Zone d'Activités du Guignonnet étant aujourd'hui peu qualifiante, il s'agira donc de prévoir des aménagements paysagers adaptés permettant de redonner une autre image à ce secteur.

Par ailleurs, la Zone d'Activités est actuellement insuffisamment équipée et aménagée. Il s'agira donc de créer les conditions permettant un bon fonctionnement de la zone d'activités à travers le réaménagement des voies de desserte, la mise en place des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement ainsi que des dispositifs nécessaires à de lutte contre l'incendie.

Objectif 3 - Optimiser le potentiel foncier de la Zone d'Activités de Lavalduc

La Zone d'Activités de Lavalduc est localisée au Nord-Est de la ville.

Relativement récente, elle comprend encore quelques unités foncières disponibles.

Il s'agira donc de continuer à accueillir au sein de cet espace de nouvelles activités compatibles avec la proximité des zones habitées, telles que les activités artisanales, commerciales, bureaux et services.

Objectif 4 - Conforter le tourisme et les loisirs à travers la mise en valeur des atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux

A travers son projet de développement la commune entend conforter l'attractivité touristique de Fos-sur-Mer grâce à la poursuite d'une valorisation des espaces singuliers et emblématiques. Cet objectif vise également à participer à la qualité de vie des Fosséens.

Le centre historique, de par sa richesse patrimoniale, mais aussi de par sa situation en belvédère depuis l'Hauture offrant des vues panoramiques sur l'ensemble du Golfe de Fos, attire de nombreux visiteurs.

En complément, les actions engagées par la commune ont permis de valoriser l'espace naturel des Etangs et des Salins ainsi que les collines boisées qui les accompagnent.

Les aménagements légers et adaptés, compatibles avec la préservation des milieux, des sites et des paysages, tels les sentiers balisés ou encore des sentiers d'observation/interprétation écologique et botanique attirent aujourd'hui de plus en plus de visiteurs, notamment le week-end.

De plus, les actions menées sur les Salins avec l'association E.V.E. (Eau et Vie pour l'Environnement) permettent également d'observer le retour progressif de certaines espèces ornithologiques, plus nombreuses, qui viennent y nidifier.

Toujours en vue de continuer à préserver et à valoriser ce secteur ainsi que les collines boisées qui l'accompagnent, et d'affirmer la volonté politique communale en matière de préservation de l'environnement, Fos-sur-Mer étudie actuellement les possibilités d'un partenariat avec le Conservatoire du Littoral, en vue de leur confier ces espaces de protection prioritaires.

Dans le même objectif de préservation de l'environnement et du renforcement de la biodiversité, un projet de récif artificiel, permettant de favoriser l'implantation de la faune et de la flore marine, est actuellement à l'étude, à proximité de la Grande plage à l'Est du quartier Saint-Gervais.

Renforcer les liens entre la ville et les espaces littoraux

En complément du port de plaisance permettant d'accueillir de nombreux plaisanciers et pour lequel la commune attache un engagement particulier à l'entretien, Fos-sur-Mer dispose d'un ensemble de plages constitué de sable fin des plus importants du secteur. Celles-ci connaissent un franc succès à la saison estivale et profitent à l'ensemble des communes du pourtour de l'Étang de Berre. Elles disposent par ailleurs du label pavillon bleu depuis une vingtaine d'années. Au regard de sa fréquentation, et de l'intérêt qu'elle représente, la zone de plage et de baignade doit être confortée.

En partie Ouest du quartier Saint-Gervais, la plage du Cavaou est la plus fréquentée. La plage fait l'objet d'une concession permettant sa fréquentation. Inclus dans le périmètre de la Z.I.P., l'ensemble de cet espace (plage et espaces encore naturels en second plan) était destiné, avec le POS, à accueillir des activités portuaires et industrielles. Il convient aujourd'hui, à travers le PLU, de préserver et de conforter cet espace important à l'échelle intercommunale et nécessaire aux habitants en tant qu'espace fédérateur de liens sociaux en affirmant sa vocation naturelle pouvant, le cas échéant, accueillir des structures légères destinées aux loisirs.

Un projet d'agrandissement de la Grande Plage a été envisagé et a déjà fait l'objet d'études. Il n'a pu jusqu'à aujourd'hui voir le jour en raison de contraintes techniques liées à sa mise en œuvre. Le PLU s'attachera toutefois à préserver cette possibilité pour permettre sa réalisation lorsque les conditions le permettront. Ce projet permettrait de relier la Grande Plage actuelle à celle localisée au Sud du quartier Pont du Roy

Enfin, en corrélation avec l'« objectif 4 - Etudier les possibilités de renforcer la biodiversité sous-marine » de l'Orientation 4 du PADD, la réalisation d'un récif artificiel permettant un redéploiement de la faune et de la flore sous-marine permettrait de proposer des activités touristiques complémentaires à celles existantes en matière de nautisme, liées à la découverte des fonds marins.

Ainsi, à travers le PLU, la commune de Fos-sur-Mer entend affirmer et renforcer les liens entre la ville et la mer.

Ces liens pourront également être renforcés par la réalisation de cheminements doux permettant de relier notamment le centre-ville au quartier Saint-Gervais ou de longer la mer, en empruntant la digue du canal jusqu'à Port-de-Bouc.

Objectif 5 – Maintenir les commerces et services de proximité au sein des pôles de vie

Fos-sur-Mer comprend plusieurs polarités commerciales et de services de proximité telles que celles présentes au niveau du centre ancien, de la Jonquière, des Vallins et des Carabins, mais aussi à

proximité de l'Hôtel de Ville. Bien réparties au sein des différents quartiers de la commune, elles permettent de satisfaire les besoins les plus fréquents des Fosséens. En ce sens, elles participent à la qualité de vie des habitants.

Le quartier de la Presqu'île Saint-Gervais en comprend également un, plus orienté cependant vers les activités liées au tourisme telles que par exemple la restauration ou l'hébergement hôtelier.

Facilement accessibles, que ce soit à pied, à vélo, ou en transports en commun les pôles de vie participent également à limiter l'usage de l'automobile, et donc l'émission de pollutions.

Le renforcement de la présence d'équipements publics prévu au niveau du pôle du centre ancien ainsi que l'urbanisation à terme des sites Portes de la Mer et de la Marronède participera à augmenter la fréquentation des commerces et des services de proximité déjà présents et pourrait favoriser l'installation de nouvelles activités complémentaires.

Le pôle d'échanges des transports en commun, prévu au niveau du quartier de la Jonquière, permettra également de conforter la fréquentation des activités présentes.

Les polarités commerciales des Vallins et des Carabins, qui constituent une complémentarité aux espaces commerciaux de superficies plus importantes localisées sur les communes voisines d'Istres et Martigues, doivent également être préservées.

Il importe donc de maintenir la diversité du tissu commercial et de services de proximité au sein des pôles de vie existants.

Objectif 6 - Renforcer l'attractivité des sites d'emplois à travers le développement de moyens de communication performants

Aucune des zones d'activités (y compris la Z.I.P.), n'est équipée du réseau de communication numérique THD (Très Haut Débit - fibre optique).

Or, ces moyens de communications actuels sont aujourd'hui nécessaires à la compétitivité et aux performances des activités.

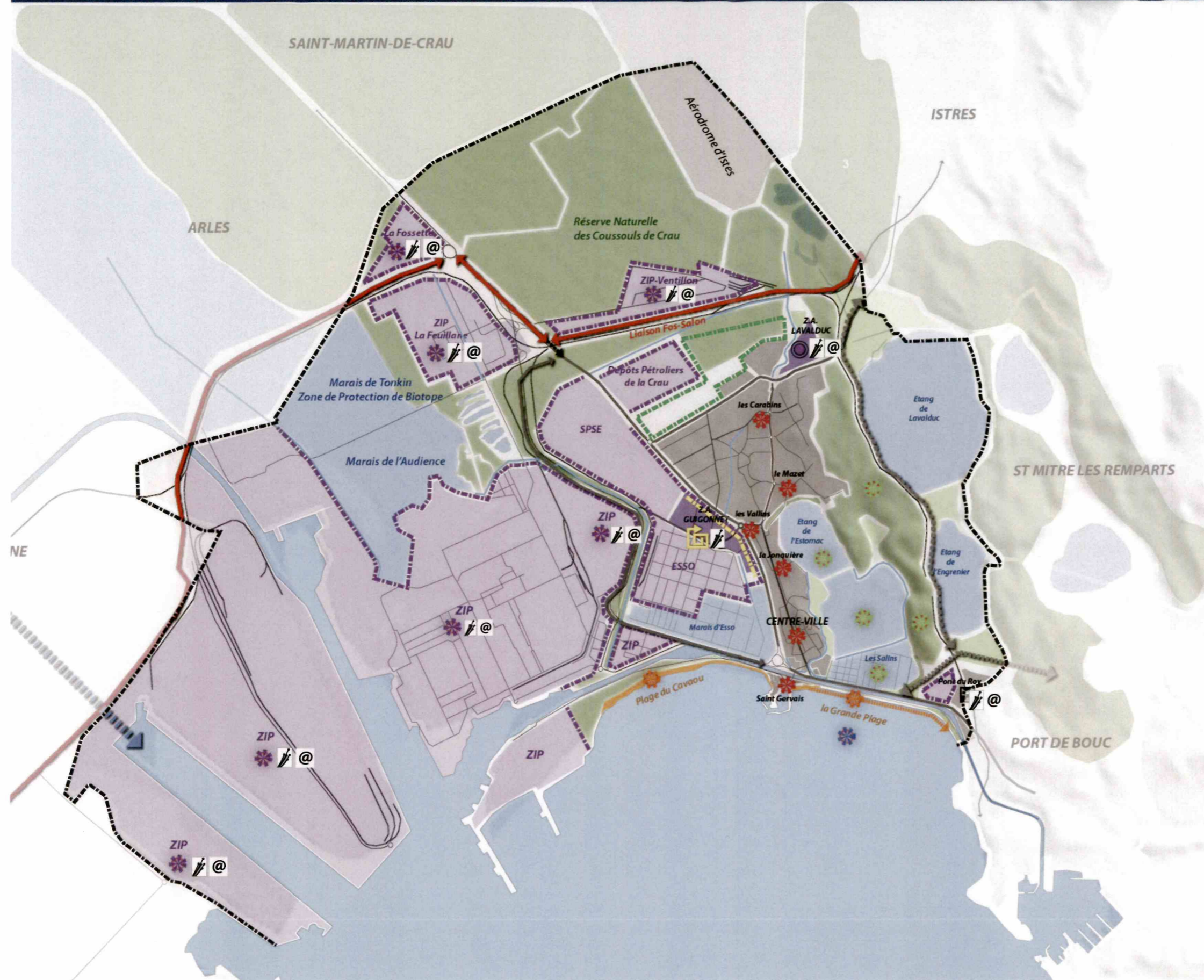
En effet, le Haut Débit (HD) correspondant au service ADSL, permet, dans le meilleur des cas, des débits de l'ordre de 15 à 20 Mbit/s, et est de moins en moins suffisant pour les sociétés et les économies développées.

Les entreprises, ainsi que les services publics, ont besoin, afin de se développer, de services de plus en plus gourmands en bande passante, pour notamment :

- Echanger des fichiers de plus en plus lourds ;
- Passer à la téléphonie sur IP ;
- Interconnecter des sites distants ;
- Sauvegarder à distance de données ;
- Répondre efficacement aux marchés publics sous une forme dématérialisée ;
- S'adapter à l'utilisation des logiciels partagés sur des serveurs ;
- Communiquer avec leurs partenaires dans le monde entier par visioconférence ;
- ...

La mise en place du réseau doit donc être un objectif prioritaire à rechercher avec les opérateurs et partenaires afin de conforter la compétitivité des entreprises existantes et de renforcer l'attractivité des sites d'emplois pour favoriser l'installation de nouvelles entreprises.

Orientation n°3 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EQUILIBRE



1. Trouver le juste équilibre, au sein du périmètre de la ZIP, entre le développement des activités économiques, le développement de la ville et la préservation de l'environnement

- Définir de nouvelles limites compatibles avec les enjeux de préservation de l'environnement naturel
- Optimiser le potentiel foncier
- Prévoir le percement de la darse 2
- Préserver un potentiel de développement de la ville pour les générations futures

2. Recomposer et aménager la Zone d'Activités du Guignonet

- Améliorer la perception paysagère de la zone d'activités depuis la RN 568
- Aménager la zone d'activités (voirie, réseaux d'eau potable et d'assainissement, bornes incendies)

3. Optimiser le potentiel foncier de la Zone d'Activités de Lavalduc

- Optimiser le foncier disponible et continuer à accueillir de nouvelles activités compatibles avec la proximité des zones habitées, telles que les activités artisanales, commerciales, bureaux et services

4. Conforter le tourisme et les loisirs à travers la mise en valeur des atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux

- Continuer à préserver et à valoriser les Salins et les collines boisées
- Renforcer les liens entre la ville et les espaces littoraux
 - affirmer le caractère naturel des espaces libres situés dans le prolongement de la plage du Cavaou et prévoir la possibilité d'y aménager des aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air
 - préserver la possibilité d'agrandir la Grande Plage plus à l'Est, lorsque les conditions le permettront
- Etudier les possibilités de création d'un récif artificiel favorable à la biodiversité sous-marine, et développer les activités de tourisme autour de la découverte des fonds sous-marins

5. Maintenir les commerces et services de proximité au sein des pôles de vie

- Maintenir la diversité des tissus commerciaux et de services de proximité participant à la qualité de vie des habitants au sein des pôles de vie

6. Renforcer l'attractivité des sites d'emplois à travers le développement de moyens de communication performants

- Rechercher, avec les opérateurs et partenaires, les possibilités de raccordement au réseau Très Haut Débit - fibre optique afin de conforter la compétitivité des entreprises existantes, renforcer l'attractivité des sites d'emplois et favoriser l'installation de nouvelles entreprises

MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT NATUREL, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE FOSSEEN

Objectif 1 - Préserver et valoriser le patrimoine fosséen

Préserver l'image identitaire du village perché et les qualités architecturales du centre ancien

Le centre ancien, établi sur un promontoire rocheux, domine, de par sa position en belvédère, l'ensemble du golfe de Fos. Surmonté par le château médiéval de l'Hauture et l'église Saint Sauveur, il constitue également un point de repère identitaire et remarquable du paysage fosséen, notamment depuis l'Est, l'Ouest et le Sud du territoire communal.

Ainsi des perspectives singulières se détachent, par exemple, en zone urbaine depuis la Corniche des Flamants Roses et l'avenue du Général de Gaulle, depuis les espaces naturels des Etangs, des Salins, des Marais d'ESSO, mais aussi depuis les grandes infrastructures routières que sont la RN568 et la RP545.

Le PLU s'attachera donc à préserver les perspectives singulières donnant sur le centre ancien, notamment à travers la définition de hauteurs de bâti adaptées au sein des espaces urbanisés et à urbaniser, par exemple.

Il s'agira également de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien (alignement de façades, hauteur, toitures, traitement des façades/proportion des ouvertures, matériaux) tout en permettant une expression contemporaine de l'architecture, si celle-ci vise à mieux valoriser la construction ou son environnement bâti.

Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux singuliers

La commune abrite de nombreux éléments architecturaux et patrimoniaux, qu'il s'agisse d'édifices ou d'éléments religieux, de bâtisses ou de mas singuliers, ou encore d'arbres remarquables, dont notamment l'allée des Pins. Certains, comme par exemple la Chapelle de la Mer, la Nécropole et les remparts de l'Hauture, ou encore le phare Saint-Gervais, sont protégés au titre des Monuments Historiques (MH) ou en tant qu'élément archéologique.

Certains alignements de façades permettant de créer des continuités architecturales, tels que ceux présents au niveau du centre ancien et au niveau de l'avenue Jean Jaurès, méritent également d'être préservés.

Enfin, les alignements d'arbres, tels que ceux présente Allée des Pins, témoignent également de l'histoire de Fos-sur-Mer

La présence de ce patrimoine riche et diversifié représente un atout indéniable pour la commune, tant pour les habitants que pour le développement des activités touristiques. Il est donc essentiel d'assurer sa préservation et sa mise en valeur.

La protection des éléments d'intérêts patrimoniaux/paysagers situés au sein ou à proximité d'espaces urbanisés constitue un objectif particulièrement important. Des dispositions spécifiques pourront en conséquence être établies au sein du PLU en ce sens, comme par exemple à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le zonage et le règlement.

Objectif 2 - Préserver les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame Verte et Bleue de Fos-sur-Mer

Le territoire de Fos-sur-Mer comprend de vastes espaces naturels/agricoles renfermant une biodiversité remarquable. Cette biodiversité s'exprime à la fois à travers la diversité et la richesse écologique des différents milieux présents (espaces boisés, étangs, marais, Crau sèche,...) mais aussi des espèces animales qui les occupent.

La majorité de ces espaces sont identifiés soit en tant que réservoirs de biodiversité¹, soit en tant que corridor écologique² au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ce même document précise que, sur ces espaces, un objectif de préservation et/ou de remise en état optimal doit être recherché.

Certains de ces espaces font déjà l'objet d'un classement réglementaire et sont donc strictement protégés, comme par exemple la réserve naturelle des Coussouls de Crau au lieu-dit Ventillon, ou encore le marais de Tonkin protégé grâce à un arrêté de protection de biotope. Ces derniers ainsi que d'autres espaces situés dans leur prolongement, au Nord de la Z.I.P. dédiée aux activités économiques, sont en outre entretenus et valorisés par le biais d'un Plan de Gestion des Espaces Naturels (PGEN) établi par le GPMM, dans le cadre de la préservation d'une couronne agri-environnementale, dont le maintien est prévu par la Directive Territoriale d'Aménagement.

D'autres espaces d'intérêt majeur pour le maintien des continuités écologiques, tel que notamment le marais de l'Audience localisé dans le prolongement du marais de Tonkin, et donc caractérisé par une typologie de milieu similaire à celui-ci, ou encore les Marais d'ESSO, qui avec le POS de 1991, ne sont pas, ou que partiellement, protégés.

En outre, au regard de leurs caractéristiques et des enjeux environnementaux que ces sites représentent en tant qu'espaces nécessaires au maintien des équilibres biologiques, la grande majorité de ces espaces peut être assimilée à des espaces remarquables au sens de la loi littoral.

Le PADD fixe donc comme objectif de préserver au maximum les espaces constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) de Fos-sur-Mer afin d'organiser les conditions d'une urbanisation durable du territoire, respectueuse de son environnement, en adéquation et compatibilité avec les objectifs principaux de la loi «Grenelle II», mais aussi de la loi littoral.

Le PLU doit, en conséquence, viser à préserver au maximum ces espaces singuliers et remarquables pour leur vocation naturelle/agricole.

¹ *Réservoir de biodiversité : espace qui présente une biodiversité remarquable et dans lequel vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation et repos, reproduction et hivernage, ...).*

² *Corridor écologique : les corridors écologiques sont des axes de communication biologique, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité.*

Objectif 3 - Inciter à la restauration des milieux dégradés

La commune comprend, dans le prolongement de la Réserve Naturelle des Coussouls de Crau localisée au Nord du territoire communal, des espaces cultivés sous forme d'arboriculture, d'anciennes carrières qui ne sont plus exploitées ainsi que quelques activités établies de manière éparses.

Ces activités ont perturbé les caractéristiques écologiques du milieu naturel initial, unique et exceptionnel, des Coussouls de Crau.

Le PADD fixe donc comme objectif d'affirmer le caractère agricole et/ou naturel de cet espace et la nécessité de restaurer progressivement l'écosystème des Coussouls sur l'ensemble du secteur.

Il s'agira, également, de privilégier des pratiques agricoles adaptées permettant de gérer et de renforcer cet écosystème.

Enfin, la commune comprend des zones humides naturelles ainsi que des zones humides, créées par l'exploitation de carrières. Il est aujourd'hui essentiel de les préserver dans leurs caractéristiques actuelles en tant qu'espaces nécessaires au maintien et au déploiement de la biodiversité liée à ce type de milieu. Il est également, au Nord du territoire communal, essentiel de les préserver dans leurs caractéristiques actuelles afin de maintenir la qualité de la masse d'eau souterraine de la Crau affleurante, celle-ci alimentant de nombreuses communes en eau potable.

Objectif 4 - Etudier les possibilités de renforcer la biodiversité sous-marine

Fos-sur-Mer étant une commune littorale, il est également nécessaire de porter une attention particulière à la biodiversité marine. Ainsi la commune a pour ambition de mener une réflexion particulière sur ce type de milieu, et envisage la réalisation d'un récif artificiel permettant un redéploiement de la faune et de la flore sous-marine. Cette possibilité s'accompagnera nécessairement d'études spécifiques propres à ce type de projet. Il aurait également l'avantage de pouvoir proposer des activités touristiques liées à la découverte des fonds marins.

Objectif 5 - Préserver et assurer une gestion optimale de la ressource en eau du territoire Fosséen

La nappe phréatique de Crau constitue la plus grande réserve d'eau potable d'Europe. Localisée au Nord-Est du territoire communal, elle alimente plusieurs communes dont Fos-sur-Mer. Il est donc indispensable de continuer à veiller à sa bonne gestion, tant quantitative que qualitative.

Le maintien du niveau de la nappe phréatique est d'autant plus essentiel qu'il retient, par un jeu d'équilibre entre les masses d'eau, les intrusions salines partiellement observées au sud du territoire. Ses capacités de recharge sont essentiellement liées à l'irrigation de prairies cultivées pour le foin de Crau (à 70%) par ailleurs labellisé AOC. De ce fait les ouvrages et les pratiques d'irrigation qui contribuent directement à soutenir le potentiel de recharge de la nappe doivent être maintenus.

Les mesures engagées par la commune, notamment les travaux de réfection des conduites d'alimentation en eau, ont permis de réduire significativement la consommation d'eau puisque, à un nombre d'habitants croissant, la commune n'a pas augmenté ses prélèvements. A travers un développement modéré envisagé pour les 15 prochaines années, tel qu'exprimé à travers l'Orientation

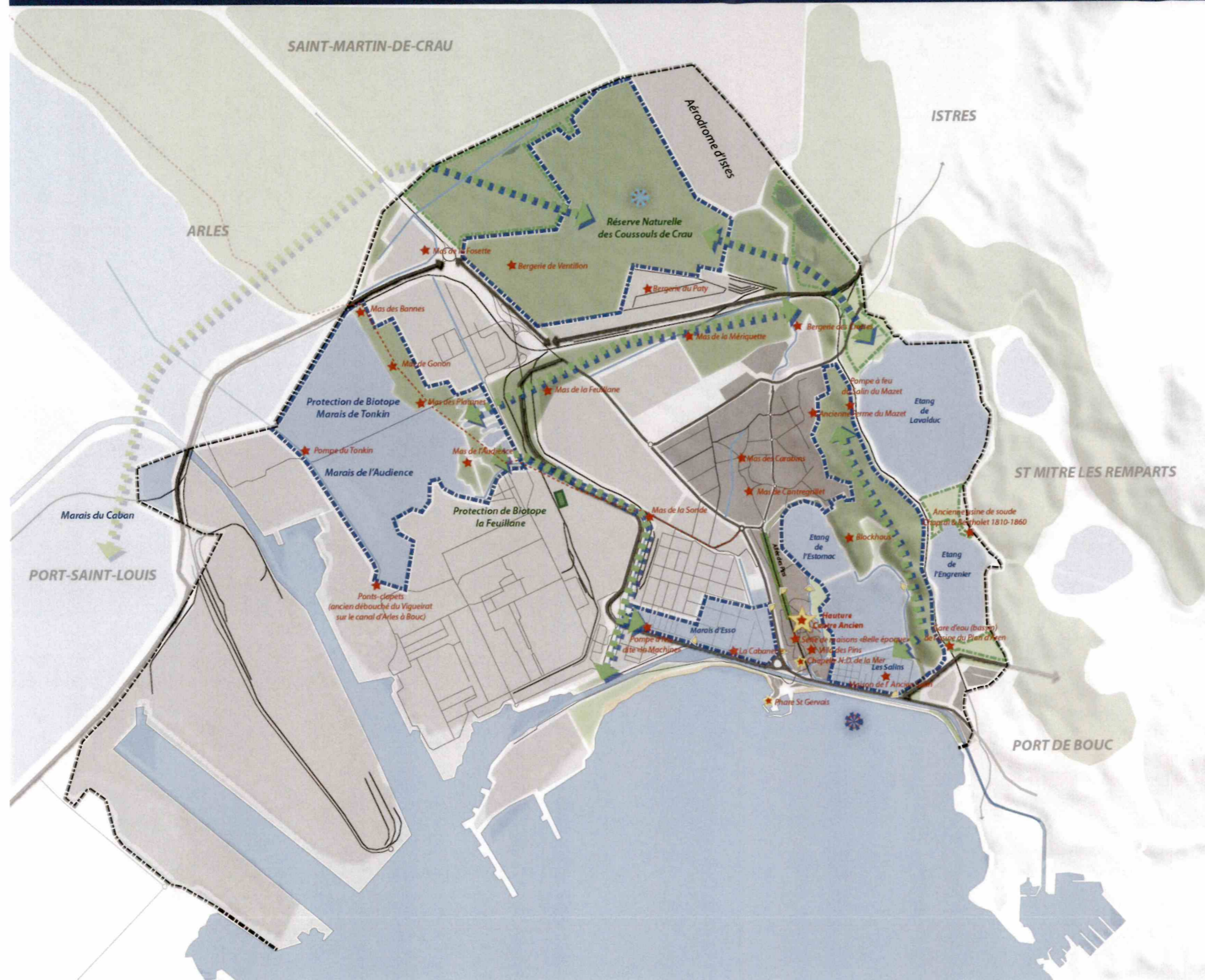
n°2 du PADD, Fos-sur-Mer continuera à participer à une gestion maîtrisée et raisonnée de la ressource.

En complément, il s'agit aussi de veiller au maintien de la qualité sanitaire de cette ressource commune.

Le Syndicat Mixte de Gestion de la Nappe Phréatique de la Crau (SYMCRAU) a engagé une démarche visant à définir les conditions de préservation de la ressource souterraine mais aussi de protection des captages d'eau potable à travers la définition de zones de sauvegarde, en complémentarité et en résonance avec les objectifs fixés par le SDAGE 2016-2021.

La commune de Fos-sur-Mer réaffirme donc sa volonté de veiller au maintien du bon état de la nappe d'eau souterraine de la Crau en soutenant cette démarche qui doit permettre de trouver le juste équilibre entre le développement urbain et la préservation de la ressource, à travers des mesures adaptées.

Orientation n°4 - MIEUX PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT NATUREL, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE FOSSEEN



1. Préserver et valoriser le patrimoine fosséen

- Préserver l'image identitaire du village perché et les qualités architecturales du centre ancien
- Préserver les perspectives sur l'Hauture et le centre ancien
- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux singuliers
- Monument historique
- Alignement de Pins à préserver
- Canal / roubine à préserver
- Ancienne Draille Marseillaise

2. Préserver les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame Verte et Bleue de Fos-sur-Mer

- Trame verte - Réservoir de biodiversité
- Trame bleue - Réservoir de biodiversité
- Trame verte et bleue - Corridor écologique
- Espace remarquable à préserver au titre de la loi Littoral

3. Inciter à la restauration des milieux dégradés

- Restaurer progressivement l'espace du Coussoul de Crau et préserver les zones humides

4. Etudier les possibilités de renforcer la biodiversité sous-marine

- Envisager la réalisation d'un récif artificiel permettant un redéploiement de la faune et de la flore sous-marine

5. Préserver et assurer une gestion optimale de la ressource en eau du territoire Fosséen

- Porter une attention particulière quant à l'aspect quantitatif et qualitatif de la nappe de Crau souterraine, ressource en eau potable pour plusieurs communes.