

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Rognac – Zone d'activités des Plans / avis et examen conjoint des PPA

Contribution technique CCIMP

Dossier suivi par : Isabelle DAVID
Tél : 04 91 39 34 71

Le 11 juin 2019,

Après réception du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rognac avec l'opération d'aménagement de la zone d'activités des Plans, vous trouverez ci-après les points d'attention de notre organisme consulaire permettant de mieux tenir compte des enjeux économiques actuels et futurs du territoire.

1 - Privilégier l'implantation d'activités productives sur la future zone d'activités des Plans

La future zone d'activités des Plans se situe en continuité de la zone industrielle Nord de Rognac et, plus largement, sur les Rives de l'Étang de Berre. Le SCoT du Territoire du Pays Salonais approuvé en avril 2013 met en avant la spécificité de ce territoire productif dominé par l'industrie pétrochimique avec le complexe Berre-Rognac. Le site des Plans est identifié dans le SCoT comme un « site économique d'importance SCoT » à développer d'ici 2022 pour relancer l'économie sur les Rives de l'Étang de Berre et remédier à la saturation du foncier économique sur ce secteur.

La métropole Aix-Marseille Provence souffre d'un déficit d'offre foncière disponible à destination des entreprises de l'économie productive (industrie, artisanat) et logistique. Des travaux récents estiment que 1 450 hectares de fonciers aménageables devraient être mobilisés d'ici à 2030 dont 320 hectares (22%) sur le secteur « Est Étang de Berre » (Velaux, Berre-Rognac, Marignane, Vitrolles) pour répondre aux besoins desdites entreprises désirants s'implanter et/ou se développer. Ils démontrent par ailleurs que ces volumes de fonciers à mobiliser contribueraient à créer 20 000 emplois nouveaux sur le territoire.

Les emplois de l'économie productive, bien que moins nombreux, sont généralement plus stables (leurs capacités de résistance aux crises sont meilleures), de niveaux de qualification élevés et plus rémunérateurs que ceux générés par l'économie résidentielle (2 513€/mois en moyenne contre 1 962€/mois pour des emplois de l'économie résidentielle, source : INSEE 2012). La préservation d'espaces dédiés à l'implantation et au développement d'activités productives, condition sine qua non pour maintenir un bon niveau d'emplois dans ces secteurs, est une priorité soutenue par la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence.

Le site de la future zone d'activités des Plans bénéficie d'une bonne desserte routière/autoroutière, d'une assiette foncière suffisamment importante, de prix du foncier compétitifs et est éloigné du centre urbain. Ces conditions d'accueil répondent pleinement aux besoins spécifiques des activités productives qui ne pourraient être satisfaits ailleurs.

Recommandation 1 : Exclure les activités urbaines (commerces de détail, services, bureaux) à l'exception des commerces de gros et des services aux entreprises de la future zone d'activités des Plans afin d'éviter la mixité entre des activités non compatibles pouvant entraîner des conflits d'usage et le risque de mutations incontrôlées du foncier économique.

2 - Implanter prioritairement les activités urbaines (commerces, services, bureaux) en centre-ville

Les commerces et services constituent les activités économiques dominantes dans les centres-villes et participent pleinement à leur animation et attractivité. Mais ce sont aussi des activités qui ont besoin d'être

polarisées sur des lieux concentrant des aménités urbaines pour répondre à la diversité des besoins de proximité et assurer la rentabilité des points de vente.

Sensible à la problématique de redynamisation commerciale des centres-villes, la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence soutient la démarche du SCoT en vigueur qui privilégie « le maintien et le développement du commerce de proximité dans les centres-villes ».

Toutefois, la Chambre met en garde concernant l'offre de commerces et services projetée dans la future zone d'activités des Plans. Il existe un risque de concurrence avec celle du centre-ville et, par conséquence, de désertification commerciale du centre-ville.

La fonction commerciale du centre-ville sera d'autant plus forte si ce dernier accueille des activités de bureaux. En effet, ces dites activités génèrent des flux d'actifs qui sont également des usagers des commerces et services et contribuent pleinement à leur vitalité.

D'autre part, un des objectifs de la stratégie métropolitaine de l'immobilier de bureaux est de favoriser la production de bureaux neufs dans des polarités existantes, bien desservies en transports en commun (« zones de bonne desserte ») et intégrées au tissu urbain.

Recommandation 2 : Privilégier l'implantation d'activités urbaines (commerces de détail, services, bureaux) en centre-ville afin de renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du centre-ville.

3 – Assurer une coordination entre développement économique et desserte de la future zone d'activités des Plans

Assurer un niveau de desserte en infrastructures de transports à la hauteur du développement économique attendu, condition nécessaire au maintien et au renforcement de l'attractivité du territoire, est une priorité soutenue par la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence.

Le SCoT en vigueur conditionne la réalisation des grands projets économiques à leur desserte par un transport en commun. Dans le cas présent, le projet de réouverture aux voyageurs de la ligne ferroviaire Aix-Rognac permettrait de desservir la future zone d'activités des Plans par les transports en commun.

Néanmoins, au regard de l'Agenda de la mobilité métropolitaine approuvé en décembre 2016 dans lequel est inscrit le projet de réouverture de la ligne ferroviaire Aix-Rognac, l'échéancier de ce projet semble être retardé par rapport à celui de l'aménagement de la future zone d'activités des Plans. En effet, ledit projet, dont les études sont en cours, ne semble pas pouvoir être mis en service avant 2025.

Recommandation 3 : Conditionner la réalisation de l'opération d'aménagement de la future zone d'activités des Plans à un niveau de desserte satisfaisant.