

Monsieur Marcel GERMAIN  
Président de la commission d'enquête du PLUi d'Aix  
Direction Urbanisme  
BP 48014  
13567 MARSEILLE CEDEX 02

Marseille, le 2 avril 2024

Monsieur,

La Métropole Aix-Marseille Provence organise une enquête publique relative à l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix a pour vocation de planifier et de dessiner l'avenir du territoire du Pays d'Aix en définissant la vocation principale des différentes zones qui le composent et leurs modalités d'aménagement. Il est conçu en étroite collaboration avec les Maires du Pays d'Aix et les habitants. A terme, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix s'appliquera sur les 36 communes du Pays d'Aix.

Convergence 13 porte, la communauté des associations des Zones d'Activités Economiques et Clubs d'Entreprises des Bouches-du-Rhône. Les Zones d'Activités Economiques concentrent à elles seules près d'un emploi sur deux et plus d'une entreprise sur trois.

Créée à l'initiative de l'Upe 13 et de la CCI en 1972, c'est un véritable collectif d'associations qui partage une vision commune, qui assure un rôle d'intermédiation avec les pouvoirs publics, les acteurs économiques ou tout autre organisation départementale économique ou politique sur des sujets/dossiers communs et qui favorise la solidarité et le partage d'expériences entre ses membres.

La question du foncier économique d'une part et du développement harmonieux de nos Zones d'Activités Economiques d'autre part, sont deux sujets majeurs pour l'ensemble des associations des acteurs économiques adhérentes de Convergence 13. L'engagement de Convergence 13 dans le « Label Parc+ »<sup>1</sup> qui promeut une croissance responsable des Parcs d'Activités montre l'enjeu d'attractivité pour notre territoire.

Après avoir consulté les ZAE du pays d'Aix adhérentes de Convergence 13, **il nous semble réaliste d'apporter un avis favorable au PLUI du Pays d'Aix** tel que présenté dans les documents de l'enquête publique.

Cependant, ces échanges ont mis en exergue certains points techniques ou avis que nous souhaitons partager comme pistes de réflexion visant à amender le document du PLUI du Pays d'Aix.

### **Vers un PLUI des ZAE métropolitaines**

---

<sup>1</sup> Impulsé par la politique de la Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur et par les enjeux d'adaptation au changement climatique portés par l'ADEME, la DREAL, l'Agence de l'eau et le Département de Vaucluse, le label PARC+ animé par



Avec la loi 3DS, la métropole Aix-Marseille-Provence statue sur l'ensemble de son territoire. Si jusqu'alors, les Conseils de Territoire avaient une autorité administrative, notamment sur leurs PLUI, ce n'est plus le cas depuis janvier 2023.

Nous avons constaté, en interrogeant plus largement nos adhérents, que les PLUI des anciens territoires métropolitains comportent des différences sensibles. Si nous comprenons les spécificités territoriales, nous attendons un travail plus poussé sur l'harmonisation des règles du PLUI d'Aix avec celles des territoires limitrophes.

Une entreprise ne peut se soumettre à ces traitements différenciés sans y consacrer du temps de l'énergie et des ressources qu'elle pourraient investir à la création de richesse et au développement de son activité économique. A l'heure où nous pointons du doigt la complexification des directives européennes, la priorité doit être donnée par la métropole à l'harmonisation et la simplification de ses documents administratifs ainsi qu'à la cohérence avec la politique de développement économique qu'elle poursuit.

### **Vers une spécialisation fertile des ZAE plutôt qu'une mixité stérile.**

La question du foncier économique devient, avec les contraintes légales actuelles, un enjeu majeur. Le moindre carré de surface disponible représente un potentiel économique. L'ambition de la préservation du foncier économique portée par le PLUI du pays d'Aix est louable. Cependant la mixité qu'il induit nous paraît dangereuse parce qu'elle viendra consommer du foncier économique au profit d'usages autres que la production. Il en va de même pour les projets d'implantation d'habitations, tels que prévus à Egulles il y a quelques années. Nous sommes opposés à toute extension ou construction d'habitations à l'intérieur d'une ZAE.

Et si la variété et le nombre des ZAE du pays d'Aix représentent un atout d'attractivité, nous ne partageons pas l'idée de la mixité des usages que le PLUI induit. Les entreprises ont besoin d'un cadre urbain dédié. L'idée de faire des pistes cyclables, là où manœuvrent des poids lourds, interpelle la sécurité de tous. La possibilité laissée par le PLUI, d'insérer des commerces qui attirent du public sur un lieu de production, questionne la vocation même d'une ZAE. Ce qui se passe sur la zone des Paluds à Aubagne en témoigne. Le foncier économique s'efface au profit d'un foncier « commercial envahissant ».

Les données ne sont plus les mêmes et les ZAE perdent petit à petit leur usage au profit de « centre de vie » qui, s'ils font sens pour le collectif des salariés de la ZAE, deviennent aujourd'hui des centres commerciaux ouverts à tous. C'est pour éviter cela que le PLUI doit être plus précis sur la quantité et la qualité des implantations d'établissements non productifs. Le PLUI doit tout mettre en œuvre pour « contrôler » cette mixité qui, si elle semble attirante sur le papier, devient impossible à l'épreuve du terrain. Nous militons pour que chaque nouvelle ZAE fasse l'objet d'un comité Adhoc ou d'un règlement métropolitain, arbitrant l'implantation de telle ou telle activité en fonction de la spécialisation de la ZAE ?

### **Densification, il faut aller plus loin et plus haut.**

Sans foncier disponible, il faut donc faire la « Zone sur la Zone ». Pour cela, faut-il que le PLUI « soit à la hauteur ». Les entreprises sont prêtes à s'élever, pas le PLUI. Nous attendons que le PLUI s'interroge sur cette impasse et autorise les entreprises à augmenter leur structure de façon suffisante à garantir la création d'un plancher supplémentaire.

Le PLUI conditionne également les droits à construire à la surface réservée aux espaces verts. Si l'on peut comprendre l'équilibre entre le bâti et les espaces naturels, ne pouvons accepter un taux supérieur à 10% maximum, quelle que soit la hauteur, avec pour objectif principal la conservation de l'activité sur site dans le cas d'une prévision de croissance. IL n'est pas concevable qu'une entreprise implantée dans une ZAE soit contrainte de déménager alors même qu'elle se développe. Le PLUI doit prévoir cette situation et proposer



des bases de négociation. Dans le cas contraire, avec le déménagement de l'entreprise, nous prenons le risque de la perte directe d'emplois et donc de la richesse produite par l'activité économique qui sera délocalisée.

Sur ce point, ne pourrions-nous pas convenir d'un « espace naturel collectif » aux entreprises de la ZAE ?  
Pouvons-nous imaginer un poumon vert dans une ZAE, celui-ci correspondant aux exigences collectives des entreprises de la ZAE pour le PLUI ?

### **PLUI et transport**

Les deux vont de pair. Comment raisonner le développement économique des ZAE par le foncier économique sans penser leurs dessertes. Ce n'est plus un choix et cela deviendra une évidence. Les transports en commun doivent être pensés en lien avec les besoins des salariés des ZAE.

Le pôle d'Activité d'Aix en Provence ne peut se contenter de voie de bus fussent-ils à « haut niveau de service ». Le récent engagement<sup>2</sup> de la métropole vers un BHNS entre la ville d'Aix-en-Provence et le Pôle d'Activité d'Aix-en-Provence ne suffira pas à « éponger » les besoins d'un centre-ville de plus de 25 000 personnes. Peut-on imaginer un moment des villes comme Vitrolles ou La Ciotat sans une desserte ferrée ? Si l'on doit se projeter dans 10 ans, la prochaine « révolution ferrée » (Gare sous terraine Saint Charles) permettra de doubler les fréquences de TER entre Aix et Marseille. Mais à quoi bon si le train ne dessert pas le pôle d'activité d'Aix-en-Provence ?

Il s'agit maintenant de remettre en jeu la ligne Aix-Rognac, seule garante d'un usage efficace et décarboné des transports en commun sur le territoire métropolitain. C'est le « maillon faible » de notre organisation des transports. La première étape de cette réouverture devra être celle d'Aix-en-Provence vers le Plan d'Aillane.

Convergence 13 est complétement engagée sur le foncier économique. L'attractivité de nos ZAE dépendra non seulement du foncier disponible et/ou mobilisable dans le cadre de la densification, mais aussi du subtil équilibre entre les différentes activités. Le PLUI d'Aix-en-Provence représente un cadre d'avenir en lien avec la croissance de nos entreprises. Il ne doit surement pas devenir un cadre réglementaire.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes respectueuses salutations.



**Michel SOUCHON**  
Président

*Convergence 13 porte la communauté des associations des zones d'activité économiques et clubs d'entreprises des Bouches-du-Rhône. Créée à l'initiative de l'Upe 13 et de la CCI en 1972, c'est un véritable collectif d'associations qui partage une vision commune, qui assure un rôle d'intermédiation avec les pouvoirs publics, les acteurs économiques ou tout autre organisation départementale économique ou politique sur des sujets/dossiers communs et qui favorise la solidarité et le partage d'expériences entre ses membres.*

---

<sup>2</sup> Annonce faite au Conseil d'Administration du GIPm du 14 mars 2024