

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

## 03 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

### HISTORIQUE DU PLU

- Approbation par le Conseil Municipal : le 13 mars 2017
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté du Maire de Saint-Mitre-les-Remparts : le 23 novembre 2017
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 octobre 2018
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 29 janvier 2019
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 2 novembre 2020
- Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 février 2021
- Modification n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 12 octobre 2023
- **Modification n° 1 du PLU approuvée par le Conseil de Métropole : le 06 octobre 2025**



*Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

*Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*



# SOMMAIRE

<b>PROPOS LIMINAIRES.....</b>	<b>7</b>
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, PRESENTATION DU DOCUMENT .....	7
Principes du développement durable.....	7
Portée du PADD .....	8
Débats sur le PADD .....	8
LA STRUCTURATION DU PADD DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS.....	9
<b>DECLINAISON DU PROJET DE TERRITOIRE .....</b>	<b>10</b>
1. EVOLUER EN PRESERVANT L'IDENTITE COMMUNALE .....	10
1.1. En se fixant un objectif de croissance démographique maîtrisé.....	10
1.2. ...Compatible avec une diversification de l'offre en logement.....	11
1.3. ...Et compatible avec le cadre de vie de Saint-Mitre-les-Remparts .....	12
2. EVOLUER EN RESPECTANT LES RICHESSES AGRICOLES ET NATURELLES DU TERRITOIRE .....	14
2.1. En limitant les extensions urbaines aux stricts besoins de la population à l'horizon 2030.....	15
2.2. En préservant les milieux naturels et le paysage .....	16
2.3. En préservant la richesse agricole de la commune .....	17
3. MISER SUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE COMME LEVIERS DE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LOCALE .....	19
3.1. En favorisant les projets croisés.....	19
3.2. En maintenant un pôle commercial d'envergure et en diversifiant les activités économiques .....	20
3.3. En valorisant toutes les facettes du patrimoine communal pour promouvoir Saint-Mitre-les-Remparts.....	21
4. AMELIORER CONTINUELLEMENT LE CADRE DE VIE DES SAINT-MITREENS.....	24
4.1. Grâce à des opérations d'aménagement exemplaires.....	24
4.2. Grâce à un apaisement des circulations .....	25
4.3. Grâce au développement de l'offre en loisirs .....	25



# PROPOS LIMINAIRES

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, PRESENTATION DU DOCUMENT

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document essentiel du PLU, qui, entre le rapport de présentation et le zonage, exprime la volonté des élus concernant l'avenir de leur commune.

Le PADD du PLU est défini à l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme :

*« 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. [...]»***

### Principes du développement durable

Le PADD est conçu dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés notamment à l'article L.101-2 du code de l'Urbanisme.

Il exprime une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire à l'horizon défini pour les prévisions économiques et démographiques du Diagnostic. Dans le cas du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts, ces perspectives sont établies à l'horizon 2030.

Il détermine les principales orientations du projet communal qui seront précisées et traduites par les plans de zonage et le règlement du PLU. Il exprime :

- Le souci du développement durable par une recherche d'équilibre entre :
  - un renouvellement et un développement urbains maîtrisés,
  - la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire :

- les besoins présents et futurs sans discrimination en termes d'habitat, d'activités et d'équipements,
  - l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, les moyens de transport et la gestion des ressources.
- Une utilisation économe des espaces en intégrant :
- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
  - la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, sol et sous-sol, écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages naturels et urbains,
  - la réduction des nuisances sonores,
  - la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
  - la prévention des risques naturels et technologiques prévisibles, pollutions et nuisances de toute nature.

## Portée du PADD

Le PADD est constitué des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts. Ce document est obligatoire, mais il n'est pas opposable aux tiers.

## Débats sur le PADD

L'article L.153-12 stipule qu'il a lieu au sein du Conseil Municipal.

*« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Les conditions de ce débat sont précisées par la circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 qui énonce le principe d'un document d'orientation non technique ni détaillé.

*« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. »*

Les orientations du PADD constituent une réponse aux enjeux connus du territoire. Ils s'inscrivent dans une dynamique prospective à l'échelle de la commune et apportent des orientations quant à la participation de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts à la dynamique de l'ouest Etang de Berre.

## LA STRUCTURATION DU PADD DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

---

Le PADD de Saint-Mitre-les-Remparts s'articule autour de 4 grandes orientations intégrant les principes du développement durable, à travers le fil conducteur du développement équilibré du territoire.

1. Evoluer en préservant l'identité communale
2. Evoluer en respectant les richesses agricoles et naturelles du territoire
3. Miser sur les ressources du territoire comme leviers de développement de l'économie locale
4. Améliorer continuellement le cadre de vie des Saint-Mitréens

Chaque orientation se décline ensuite en plusieurs objectifs.

# DECLINAISON DU PROJET DE TERRITOIRE

## 1. EVOLUER EN PRESERVANT L'IDENTITE COMMUNALE

---

### Le contexte :

*A l'exception d'un court épisode de décroissance démographique, Saint-Mitre-les-Remparts est une commune attractive, affichant un taux de croissance démographique annuel de 0,8% sur la dernière période (Insee, 2006-2011), dont 0,2% dû à l'arrivée de nouveaux habitants. Ses caractéristiques de petite commune résidentielle, entre pinède et étangs, à proximité des pôles d'emplois du pourtour de l'étang de Berre et d'Aix-Marseille, lui confèrent des atouts indéniables.*

*Afin de satisfaire aux attentes de ses habitants, des nouveaux arrivants mais aussi de s'inscrire dans la dynamique instaurée par le SCoT<sup>1</sup>, la commune doit se donner les moyens de maintenir son attractivité.*

### **1.1. En se fixant un objectif de croissance démographique maîtrisé...**

La commune de Saint-Mitre-les-Remparts souhaite conserver un taux de croissance démographique lui permettant d'assurer le renouvellement de sa population dans un objectif de mixité générationnelle, familiale, professionnelle.

En accord avec le SCoT Ouest Etang de Berre - qui fixe pour le territoire du SCoT un objectif de 0,8% de croissance démographique annuelle, et qui identifie Saint-Mitre-les-Remparts comme un « pôle de proximité » à potentiel de développement modéré – mais aussi en adéquation avec la tendance de ces dernières années sur Saint-Mitre-les-Remparts, la commune se fixe pour objectif le maintien du rythme de croissance démographique annuel de 0,8% et cela à l'horizon 2030.

Ce rythme de croissance amènera la commune à avoisiner les 6 500 habitants en 2030 (soit environ 900 habitants de plus qu'au recensement INSEE de 2011).

Ce rythme de croissance permettra à la commune d'assurer un renouvellement naturel de sa population, sa mixité sociale et générationnelle.

---

<sup>1</sup> SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest Etang de Berre, regroupant les territoires de la CAPM et d'Ouest Provence, établi sur la période 2015-2030.

## 1.2. ...Compatible avec une diversification de l'offre en logement...

Pour répondre aux besoins de ces 6 500 habitants tout en prenant en considération le phénomène de diminution de la taille des ménages <sup>2</sup>, Saint-Mitre-les-Remparts devra comptabiliser près de 3 100 résidences principales à l'horizon 2030 (soit 725 logements de plus qu'au recensement INSEE de 2011).

Le rythme moyen de 38 nouveaux logements par an permettra de répondre aux besoins des Saint-Mitréens, et permettra par la même occasion d'éviter la tension du marché de l'immobilier (équilibre offre/demande).

Ces nouveaux logements devront présenter une diversité de formes, de tailles et de statuts d'occupation facilitant le parcours résidentiel des Saint-Mitréens tout au long de leur vie.

### ***Que faut-il entendre par « parcours résidentiel » ?***

*Le parcours résidentiel s'entend à partir du moment où l'on quitte le foyer familial.*

*Par exemple, un jeune qui démarre dans la vie logera dans un petit appartement en location social ou privé, qu'il quittera lorsqu'il se mettra en ménage pour une petite maison en location ou en accession sociale à la propriété.*

*Une fois bien installé dans la vie active, le ménage pourra accéder à la propriété d'un pavillon, pavillon que quitteront les propriétaires âgés pour une surface plus réduite, par exemple un petit appartement en centre-ville, proche de toutes les commodités.*

La diversité des statuts d'occupation des logements est donc essentielle, particulièrement lorsque l'on sait que Saint-Mitre-les-Remparts compte en 2015 moins de 4% de logements sociaux pris en compte pour définir les obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, alors que plus de deux tiers des ménages y sont éligibles et que la loi SRU impose aux communes d'atteindre les 25% de logement social pris en compte pour définir les obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU d'ici 2025.

Le SCoT Ouest Etang de Berre et le PLH de la CAPM<sup>3</sup> ont donc traduit les obligations nationales en objectifs locaux, que le PLU de Saint-Mitre-les-Remparts se doit à son tour de respecter. Le projet de PLU, grâce au dimensionnement de ses zones urbaines et à urbaniser, et grâce aux outils offerts par le code de l'urbanisme, mettra donc en œuvre les moyens réglementaires lui permettant de respecter ces objectifs supra-communaux.

Au-delà du statut d'occupation des logements, la mixité dans les typologies et les formes urbaines proposées est indispensable pour satisfaire à la demande des habitants. Ainsi, des

---

<sup>2</sup> Phénomène observé à l'échelle nationale, qui se traduit dans le cas de Saint-Mitre par une diminution de la taille des ménages de 2,6 personnes en 1999 à 2,4 personnes en 2011.

<sup>3</sup> PLH : Programme Local de l'Habitat de la CAPM, établi sur la période 2010-2015.

opérations plus variées mixant individuel, habitat intermédiaire et petit collectif, viendront progressivement compléter le tissu composé aujourd'hui essentiellement de maisons individuelles et de grands logements.

Un urbanisme plus innovant devra être encouragé, favorisant l'intégration urbaine et paysagère des constructions, la création d'espaces communs de qualité et la limitation de l'imperméabilisation des sols au profit des espaces verts.

### **1.3. ...Et compatible avec le cadre de vie de Saint-Mitre-les-Remparts**

Bien entendu, le plan local d'urbanisme dont le projet est ici exposé n'a pas vocation à remettre en question les caractéristiques urbaines auxquelles les habitants de Saint-Mitre-les-Remparts sont attachés.

La concertation menée avec la population a en effet permis de mettre à jour un attachement profond des Saint-Mitréens à leur cadre de vie, au caractère villageois et résidentiel de leur commune et à des hauteurs modérées de construction.

L'objectif du présent PLU n'est donc pas de modifier le profil urbain de Saint-Mitre-les-Remparts, mais plutôt d'y introduire une diversité permettant de répondre à la demande en logements tout en rationalisant l'usage du sol. Le présent PADD devra donc se traduire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais aussi dans le règlement, par des prescriptions et des règles permettant une densification modérée du tissu urbain existant.

Il s'agit d'une véritable nécessité si Saint-Mitre-les-Remparts souhaite se montrer respectueuses de son environnement, et notamment préserver ses espaces naturels et agricoles d'un étalement urbain non maîtrisé. (*Cf. 2. Evoluer en respectant les richesses agricoles et naturelles du territoire*).

### **Densification n'est pas trop dense...**

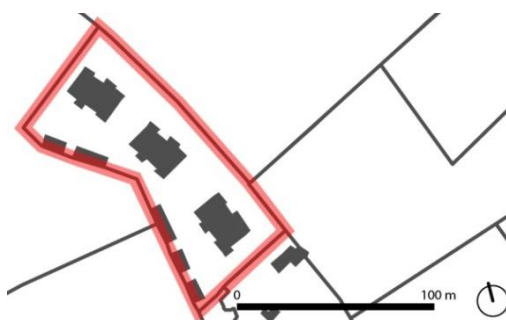
Un petit arrêt ici pour préciser le sens des termes utilisés. Lorsque l'on parle de « densification », on signifie avant tout la possibilité de combler les « dents creuses » encore existantes dans le tissu urbain constitué, afin de limiter les extensions urbaines plus coûteuses et consommatrices d'espace naturel.

Par « densification modérée », on entend une augmentation de la densité par rapport au tissu résidentiel traditionnel ; augmentation ponctuelle et limitée garantissant l'intégration des nouvelles opérations dans le tissu existant. Il est ainsi tout à fait possible de passer ponctuellement d'une densité de 10 logements à l'hectare à une densité de 30 logements à l'hectare sans dénaturer le caractère de la commune, voire même en maintenant une hauteur R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage). C'est ce qui a été fait avec la résidence du Belvédère, située chemin de Tartarin (petit collectif). Notons que si l'opération avait été réalisée en R+2, cela aurait laissé encore d'avantage de places aux espaces communs et espaces verts.

On notera également que la densité dépasse les 30 logements à l'hectare dans tissu pavillonnaire de Varage. Les espaces libres sont par contre nettement moins importants qu'au Belvédère.



10 logements/hectares (R+1)



Belvédère : 34 logements/hectares (R+1)



Varage : 37 logements/hectares (RdC+combles)

## 2. EVOLUER EN RESPECTANT LES RICHESSES AGRICOLES ET NATURELLES DU TERRITOIRE

---

### Le contexte :

Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel important, comme l'attestent les nombreux périmètres de protection ou de recensement de la biodiversité (Natura 2000, zone humide, ZNIEFF ...).

La trame verte et bleue repérée à l'échelle du SCoT est précisée à l'échelle de la commune par le PLU. Ce sont les massifs forestiers (Castillon, Cadéraou) qui constituent la base de la trame verte, auxquels sont associés les milieux plus ouverts de garrigues, pelouses et terres agricoles. La trame bleue s'articule quant à elle autour des étangs intérieurs du Pourra et de Citis, qui forment avec les étangs voisins d'Engrenier, Lavalduc et de l'Estomac un ensemble remarquable d'eaux douces et saumâtres favorables à l'accueil d'une flore et d'une faune très riche et diversifiée.

Plus de 80% de la superficie communale de Saint-Mitre-les-Remparts est aujourd'hui couverte par des espaces agricoles, naturels et forestiers (cf. Etat Initial de l'Environnement, analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Durant la dernière décennie, on constate toutefois qu'une 30<sup>aine</sup> d'hectares initialement naturels, forestiers voire agricoles ont disparu au profit du résidentiel (20ha) et de l'économique (10ha).

Un des objectifs fondamentaux du présent PLU sera donc de limiter les extensions urbaines aux stricts besoins de la population à l'horizon 2030, tout en mettant fin au mitage des zones naturelles, agricoles et forestières.

Enfin, la commune est soumise à des risques naturels connus, tels que les inondations par ruissellement ou les feux de forêt qui doivent être pris en compte dans le PLU.

### **Zoom sur la loi Littoral (L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme)**

La commune est soumise à la loi Littoral, qui s'applique autour de l'Etang de Berre. Cette loi est traduite à l'échelle du département dans la « Directive Territoriale d'Aménagement » puis dans le SCoT. Le PLU doit ensuite en préciser les contours à l'échelle communale. Elle impose notamment que :

- Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral soient préservés de l'urbanisation et protégés par un règlement strict.
- Des « coupures d'urbanisation » soient maintenues.
- Les boisements les plus significatifs soient classés en « EBC » au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme.
- L'urbanisation dans les « espaces proches du rivage » soit limitée et réalisée en continuité de l'urbanisation existante, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

## 2.1. En limitant les extensions urbaines aux stricts besoins de la population à l'horizon 2030...

Afin de mettre au point un projet de territoire équilibré à l'horizon 2030, les perspectives de croissance démographique ont été traduites en besoins en logements, eux-mêmes traduits en surface constructible nécessaire. Ce résultat a été croisé avec l'analyse du potentiel de densification de la zone bâtie de Saint-Mitre-les-Remparts réalisé dans le cadre du diagnostic communal.

Il en résulte que le tissu urbain actuel, si l'on respecte des densités mesurées compatibles avec l'identité du territoire, n'est pas en capacité d'accueillir la totalité du développement projeté à l'horizon 2030 (cf. p.7). Par contre, il est bien en capacité d'accueillir 20% au moins du développement résidentiel prévu à l'horizon 2030, conformément aux objectifs du SCoT. Ainsi, 150 à 200 logements pourront être réalisés par densification de la zone bâtie.

Cette densification se fera pour partie au gré des initiatives privées (division parcellaire, démolition/reconstruction...), et pour partie à travers des opérations d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de plusieurs logements à la fois, sur des emprises foncières maîtrisées par des opérateurs publics ou privés.

Si une part des logements peut être accueillie dans la zone urbaine, on comprend qu'une part importante du développement résidentiel de Saint-Mitre-les-Remparts devra tout de même être réalisée dans le cadre d'extensions urbaines strictement délimitées et réglementées. Rappelons à ce titre que le SCoT Ouest Etang de Berre fixe à 20ha maximum la superficie autorisée d'extension urbaine à vocation résidentielle sur la commune à l'horizon 2030.

Le secteur de projet prioritaire est pressenti depuis de nombreuses années (zone à urbaniser « NA » du POS). Il s'agit du secteur de l'Anglon, en entrée de ville sud, qui sera urbanisé sous forme de ZAC<sup>4</sup>. Ce sont près de 300 logements qui pourront être accueillis sur une superficie d'environ 8 hectares, dont 30% minimum de logement social pris en compte pour définir les obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU. Dans le respect de la mixité fonctionnelle, le secteur accueillera également des équipements éducatifs et locaux économiques.

Pour compléter l'offre en foncier à vocation résidentielle, deux secteurs supplémentaires sont identifiés : au sud de Varage, en continuité du tissu existant et au nord de la zone agglomérée centre, dans la continuité du chemin de Calieux. Ne dépassant pas les 10 hectares en superficies cumulées et respectant le principe de continuité urbaine, ces deux secteurs pourraient accueillir au total près de 250 logements.

En se basant sur une densité résidentielle moyenne d'une 30<sup>aine</sup> de logements à l'hectare (cf. p.7), le territoire de Saint-Mitre-les-Remparts est donc en capacité de répondre aux besoins de ses habitants à l'horizon 2030, en accueillant environ 725 résidences principales, et en limitant les extensions urbaines à vocation résidentielle à moins de 20 hectares.

---

<sup>4</sup> Zones d'Aménagement Concertée (opération publique d'aménagement d'ensemble).

*Les secteurs de projet feront chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)<sup>5</sup>.*

En terme de zonage enfin, pour faire la transition avec les paragraphes suivants mais aussi pour préfigurer des pièces réglementaires, les zones urbaine et à urbaniser du PLU représenteront moins de 15% de la superficie communale.

## **2.2. En préservant les milieux naturels et le paysage**

Située sur la rive ouest de l'étang de Berre, la commune de Saint-Mitre-les-Remparts est soumise à la Loi Littoral.

Elle se doit ainsi de protéger les espaces naturels les plus remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral à travers un règlement strict et le classement des espaces boisés les plus significatifs. Ainsi, les massifs entre Caderaou et Figuerolles à l'est et la forêt du Castillon à l'ouest bénéficieront d'un traitement particulier, et ceux d'autant plus qu'ils constituent des réservoirs de biodiversité et participent aux coupures d'urbanisation identifiées par la DTA<sup>6</sup> et entérinées par le SCoT.

Par ailleurs, dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation sera limitée conformément à l'article L146-4 du code de l'urbanisme. En espace proche du rivage, seul Varage fera l'objet d'une extension urbaine à dominante résidentielle (cf. 2.1), dans la continuité du tissu urbain existant, dans le respect de la topographie du site, et avec pour objectif une amélioration de la desserte du quartier résidentiel préexistant de Varage et du lotissement de la Marjolaine jusqu'ici isolé.

L'objectif de limitation des extensions urbaines s'applique également aux anciennes zones « NB » du POS situées à l'Ouest de la route départementale n°5. En effet, pour des motifs aussi bien paysagers, qu'urbains, sanitaires et sécuritaires, ces zones à dominante naturelle n'ont pas vocation à être densifiées. Une analyse technique sera toutefois réalisée en phase réglementaire, basée notamment sur le zonage d'assainissement eaux usées, afin de déterminer si certains secteurs sont aptes à recevoir de nouvelles constructions compatibles avec le caractère boisé du secteur.

Concernant à présent la biodiversité, les études spécifiquement menées ont permis d'une part de confirmer et de préciser la définition des corridors écologiques à préserver, et d'autre part d'identifier les secteurs potentiels de projet devant être réduits ou abandonnés en raison d'enjeux écologiques forts (présence d'espèces protégées et/ou de milieux remarquables).

Ainsi, les secteurs de l'Anglon et de Varage ont été redéfinis pour éviter la détérioration des milieux à forts enjeux faunistiques et floristiques. Quant à une éventuelle extension de la zone

---

<sup>5</sup> Les OAP sont définies par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

<sup>6</sup> Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône.

économique des Etangs, sa localisation et sa superficie seront adaptées en fonction des enjeux détectés.

Enfin, l'évaluation des incidences du PLU sur Natura 2000 a permis de conclure sur l'absence d'incidence notable du projet de PLU sur le réseau Natura 2000.

### **2.3. En préservant la richesse agricole de la commune**

La commune de Saint-Mitre-les-Remparts est soucieuse non seulement de protéger ses espaces agricoles, mais aussi de soutenir les agriculteurs sans lesquels la préservation des terres perdrait de son sens (cf. Orientation 3).

Ainsi, les espaces agricoles seront très largement protégés par le projet de PLU, et les terrains agricoles et pâturages classés en zone naturelle seront, lorsque nécessaire et après avis de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites, libérés du classement en EBC<sup>7</sup> qui les couvraient jusqu'ici, afin de restaurer leur légitimité. En plus de leur caractère agricole, ces terrains peuvent représenter des coupe-feux particulièrement intéressants dans les massifs, le retour en l'état boisé n'a donc pas lieu d'être encouragé.

Par ailleurs, un travail en collaboration avec la Chambre d'Agriculture et la Société du Canal de Provence (SCP) est en cours afin d'étudier l'opportunité de desservir le vallon de Massane par le réseau d'eau brute de la SCP. Cela permettrait d'améliorer sensiblement les conditions de travail des agriculteurs en place, et inciterait à la création de nouvelles exploitations.

Si, comme détaillé dans l'orientation suivante, de nouveaux débouchés sont recherchés pour dynamiser l'agriculture locale, la zone agricole n'en est pas moins soumise aux mêmes enjeux de protection de l'environnement que les zones naturelles. Cela signifie que des restrictions strictes y sont parfois imposées, notamment en matière de constructibilité.

Ainsi, lorsque la zone agricole présente les caractéristiques d'un milieu humide, ces caractéristiques seront préservées à travers le maintien et l'entretien des canaux et de leur ripisylve, le maintien des haies agricoles, ou encore la limitation de l'imperméabilisation des sols.

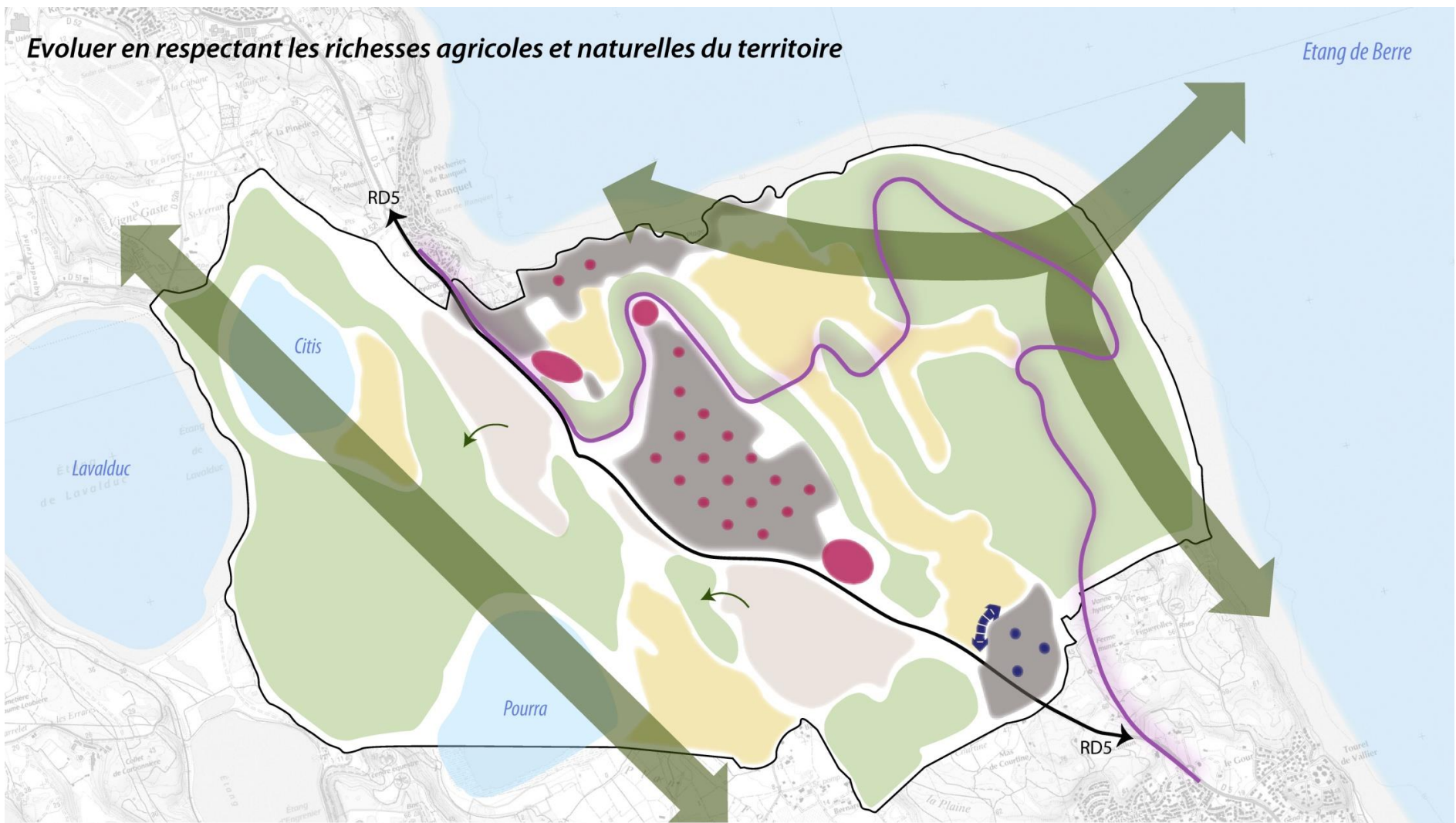
Concernant l'application de la loi Littoral, elle ne permet pas, dans les espaces agricoles situés en espace proche du rivage ou en espace remarquable, les constructions nouvelles non continues de l'urbanisation. Ainsi, seules les constructions légères, de surface très réduite et permettant un retour en l'état naturel du site, pourront être autorisées.

---

<sup>7</sup> Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

**Evoluer en respectant les richesses agricoles et naturelles du territoire**

Etang de Berre



**Occupation des sols**

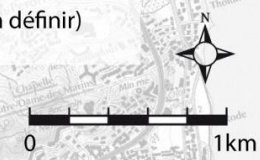
- Espace urbain
- Secteurs d'habitat diffus sous-équipés
- Espace agricole
- Etangs

**Traduction de la loi Littoral**

- Espaces remarquables du littoral
- Espaces proches du rivage
- Coupures d'urbanisation

**Réponse urbaine aux besoins à l'horizon 2030**

- Secteur de projet à dominante résidentielle en extension urbaine
- Secteur de projet à vocation économique (localisation à définir)
- Densification ponctuelle du tissu urbain
- Retour en zone naturelle en l'absence d'une desserte suffisante



### 3. MISER SUR LES RESSOURCES DU TERRITOIRE COMME LEVIERS DE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LOCALE

---

#### Le contexte :

*Saint-Mitre-les-Remparts accueille la plus importante zone commerciale (hors alimentaire) de l'Ouest Etang de Berre, avec une centaine d'entreprises et près de 700 emplois. Cela vaut à la zone des Etangs le statut de « pôle commercial d'agglomération » dans le SCoT.*

*Mais l'économie locale compte également plusieurs dizaines d'établissements en centre-ville et ailleurs sur le territoire (commerces, professions libérales, artisans...) et une activité agricole dynamique.*

*La part d'actif a augmenté ces dernières années, tout comme le nombre d'emplois et d'établissements sur la commune.*

*Bien que la commune offre environ 1 170 emplois sur son territoire pour 2 310 actifs ayant un emploi (Source : Insee 2011), seuls 420 d'entre eux travaillent sur la commune, les autres actifs Saint-Mitréens se rendant ailleurs dans le département pour exercer leur activité professionnelle, le plus souvent en voiture.*

*Accompagner la croissance démographique de Saint-Mitre-les-Remparts d'une croissance économique est donc indispensable pour offrir aux Saint-Mitréens des possibilités d'emploi encore plus nombreuses et variées sur leur commune de résidence, et limiter ainsi leurs distances de déplacement et leur impact environnemental.*

*Enfin, il ne faut pas l'oublier, Saint-Mitre-les-Remparts bénéficie d'un patrimoine naturel et historique riche dont la renommée dépasse la commune. La commune compte d'ailleurs 230 emplacements en camping au bord de l'étang de Berre, ainsi qu'une résidence de tourisme d'une 30<sup>aine</sup> d'appartements. Le développement de l'économie touristique, culturelle et environnementale a donc toute sa place dans un projet de territoire global.*

#### **3.1. En favorisant les projets croisés**

La commune souhaite encourager les partenariats entre acteurs de l'économie locale, offrir de nouveaux débouchés à l'agriculture et favoriser les filières courtes. Si toutes les actions ne sont pas directement liées aux prescriptions réglementaires du PLU, elles participent par contre au projet de territoire et doivent être présentées.

C'est donc dans cet esprit que la commune accueillera, au nord-est de la zone des Etangs, le projet phare porté par la CAPM<sup>8</sup> de « Pôle Cosmétologique ». Ce pôle devrait accueillir une dizaine d'entreprises de la filière, travaillant à partir « d'ingrédients » issus de l'agriculture locale. Ce pôle offrira de nouveaux débouchés aux agriculteurs déjà en place tout en encourageant les nouvelles installations. En effet, Saint-Mitre-les-Remparts compte encore

---

<sup>8</sup> Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues.

de nombreuses parcelles non exploitées dans le vallon de Massane, qui pourraient se prêter à la culture de plantes aromatiques.

On pourrait également retrouver sur ce pôle un équipement culturel ayant pour objectif la sensibilisation et l'information du public sur la filière (ex : « aromathèque », jardin pédagogique...).

Les ateliers de travail participatifs mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLU ont également fait émerger des projets croisés entre Saint-Mitréens. Par exemple, des locaux d'activité économique inexploités pourraient être aménagés en lieux de transformation et/ou de ventes de produits agricoles (moulin à huile, fabrication de confiture...). Cela serait d'autant plus intéressant pour les agriculteurs que la loi Littoral limite les possibilités de construction dans la zone agricole.

Un autre exemple de projet croisé, la mise à disposition de locaux communaux en centre-ville pour la vente de produits artisanaux locaux. Ce principe de « boutique éphémère » tout en participant à l'attractivité commerciale du village, offre une vitrine aux petits entrepreneurs.

C'est en effet en encourageant les animations en centre-ville que l'on entre dans un cercle vertueux entre commerces temporaires (maraichers...) et commerces permanents (cafés...).

Un projet de requalification de la place de la Manare est d'ailleurs envisagé en ce sens. Dans l'hypothèse d'un parking enterré, la place pourrait accueillir en surface :

- quelques nouvelles constructions avec commerces en rez-de-chaussée,
- des marchés et animations ponctuelles,
- un belvédère qui offrirait une vue dégagée sur l'est du territoire, par-delà la RD5,
- enfin, un accès direct à la place depuis la RD5 pourrait être envisagé.

*Il ne s'agit là que d'un échantillon des possibilités d'échanges, de mutualisation et de dynamisation qui pourraient voir le jour dans les années à venir, en faveur d'une économie durable.*

### **3.2. En maintenant un pôle commercial d'envergure et en diversifiant les activités économiques**

La commercialisation de la zone d'activités des Etangs n'est pas encore tout à fait terminée. Elle accueillera à court terme des activités de type galerie marchande et hôtel « d'affaires ». Les espaces publics et le fonctionnement circulatorie doivent être revus à l'échelle de la zone économique (de part et d'autre de la RD5) pour permettre la poursuite de cette commercialisation dans de bonnes conditions.

Comme nous l'avons vu, l'extension de la zone à l'est accueillera un pôle cosmétologique d'envergure, qui permettra, en plus d'offrir un nouveau débouché à l'agriculture locale, de créer de nouveaux emplois tournés vers la recherche et l'industrie.

Au-delà des projets à court terme, et afin d'anticiper sur la fin des disponibilités foncières dans les zones existantes, la commune souhaite identifier une zone à urbaniser à vocation économique, dans la continuité nord-ouest de la zone des Etangs. La localisation et la superficie de cette zone d'urbanisation future restent à préciser en fonction des enjeux faunistiques et floristiques potentiels.

Et si la zone des Etangs est identifiée par le SCoT comme une zone d'intérêt communautaire, la commune compte d'autres espaces économiques aux dimensions plus modestes dont le PLU veillera à assurer la pérennité.

Enfin, car il s'agit aujourd'hui d'une condition indispensable au développement économique, la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, dans le cadre de son programme d'enfouissement des réseaux de télécommunications, met à disposition des opérateurs les canalisations nécessaires à l'acheminement des réseaux à haut débit (fibre optique). Ainsi, les entreprises de la zone des Etangs, tout comme les entreprises et les particuliers en centre-ville, peuvent prétendre au raccordement à la fibre optique.

### **3.3. En valorisant toutes les facettes du patrimoine communal pour promouvoir Saint-Mitre-les-Remparts**

Le tourisme qu'il soit de loisir, culturel ou environnemental, qu'il soit de courte ou longue durée, est une sphère de l'économie locale qui se doit d'être développée compte-tenu du patrimoine important dont dispose le territoire de Saint-Mitre-les-Remparts.

A l'ouest, c'est autour du site archéologique de Saint-Blaise, de l'étang intérieur de Citis et de la forêt du Castillon, que la commune souhaite porter, avec la CAPM<sup>9</sup>, un projet de gestion intégré permettant d'élargir encore le rayonnement du site.

L'objectif poursuivi est celui d'une gestion globale du site archéologique de Saint-Blaise, du patrimoine agricole bâti de la ferme du Ranquet, et des espaces naturels environnants (Natura 2000). Un projet d'une telle ampleur demande bien entendu une large concertation avec les acteurs locaux concernés, mais il permettrait d'élargir au patrimoine naturel et à la biodiversité communale, les activités de découverte, de sensibilisation et de recherche actuelles. Des travaux de valorisation du site sont d'ores et déjà en cours, tels que la création d'un bâtiment d'accueil, des aménagements paysagers, l'aménagement du parking etc.

A l'est à présent, le centre historique de Saint-Mitre-les-Remparts possède un patrimoine bâti riche, avec les remparts, l'église ou encore les « petits » jardins protégés par leurs hauts murs de pierre. Le PLU veillera à la conservation de ce patrimoine, et au maintien d'un tissu urbain respectueux des gabarits historiques du village. L'aménagement de l'entrée de ville sud, la requalification progressive des espaces publics du centre et sa dynamisation économique et sociale, sont autant d'éléments qui mis bout à bout participeront à rendre plus accessible et plus visible le centre historique de Saint-Mitre-les-Remparts.

---

<sup>9</sup> Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues.

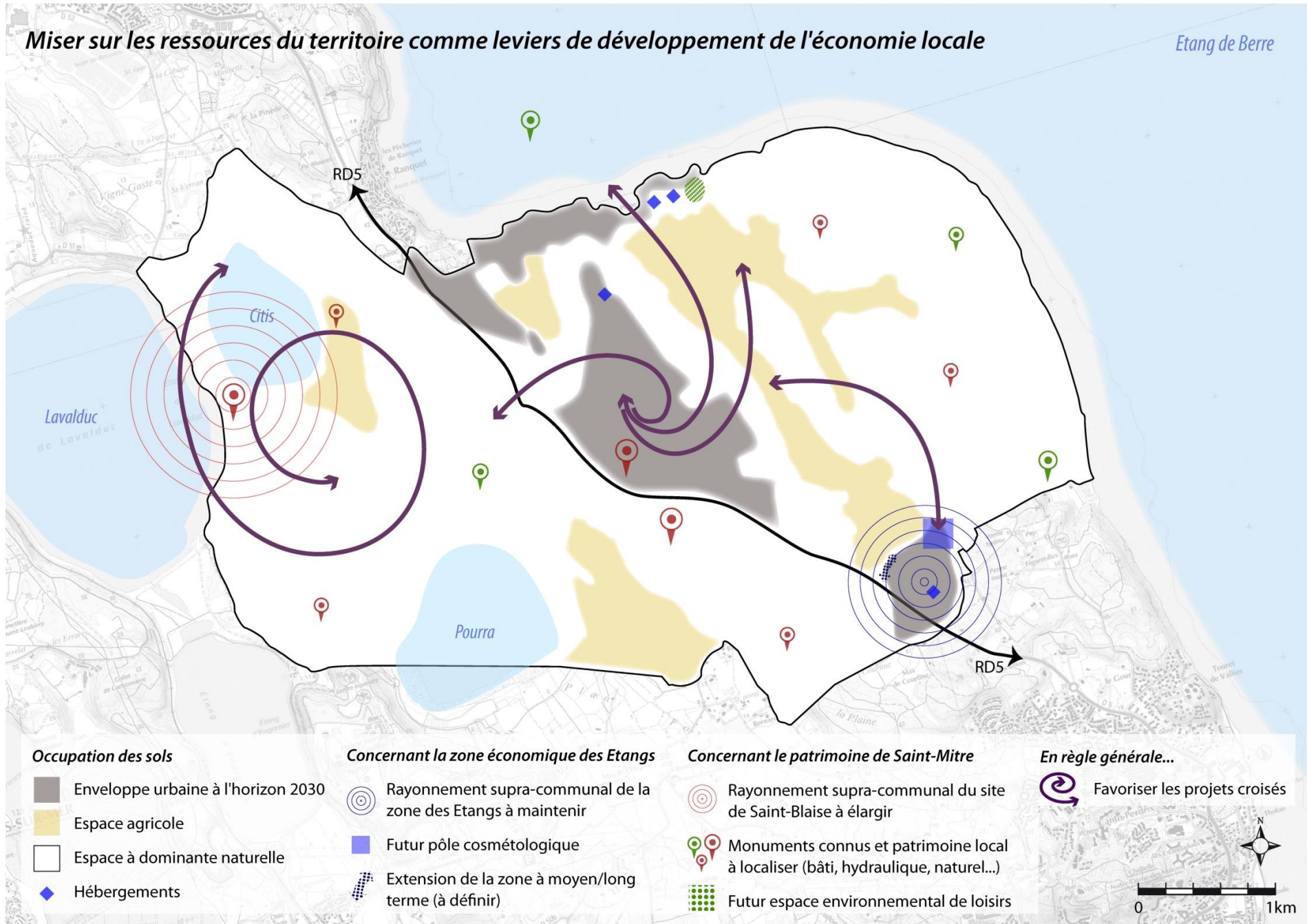
Enfin, sur le littoral de l'étang de Berre, la commune porte un projet d'espace environnemental de loisirs, présenté dans l'orientation suivante car destiné prioritairement aux habitants de la commune.

Bien entendu, tous ces projets devront être couplés à une amélioration du maillage « modes doux » sur la commune, afin de faciliter les déplacements des visiteurs comme des habitants dans le cadre de leurs loisirs.

Et parce qu'on ne peut protéger que ce que l'on connaît, un travail sur le repérage du patrimoine bâti ou non, représentatif de l'identité communale, est engagé dans le cadre du présent PLU sur tout le territoire communal avec pour objectif de pouvoir garantir sa conservation au travers du règlement.

# Miser sur les ressources du territoire comme leviers de développement de l'économie locale

Etang de Berre



## 4. AMELIORER CONTINUELLEMENT LE CADRE DE VIE DES SAINT-MITREENS

---

### Le contexte :

*Saint-Mitre-les-Remparts bénéficie à la fois des atouts du village - dans ses dimensions, dans la proximité des espaces naturels, dans son ambiance - et des atouts de la ville de taille moyenne, par sa proximité des bassins d'emplois, son niveau d'équipement, ses infrastructures, sa zone économique...Et cela participe sans aucun doute à l'attractivité de la commune.*

*Pour autant, une commune ne doit pas se reposer sur ses acquis, au risque de voir son attractivité baisser. Elle doit sans cesse se remettre en question et rechercher à améliorer l'existant*

### 4.1. Grâce à des opérations d'aménagement exemplaires

La commune se doit d'allier maintien de son attractivité, amélioration de son cadre de vie, et densification intelligente et progressive de son tissu urbain. Pour se faire, les opérations à venir, quelles que soient leurs dimensions, devront être exemplaires en matière :

- de mixité des formes urbaines et de qualité environnementale des constructions, en veillant notamment à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant par des hauteurs adaptées, une large place laissée aux espaces communs et aux espaces verts non imperméabilisés, des logements traversant dès que le terrain le permet, etc ;
- de mixité sociale dans l'habitat comme exposé dans la 1<sup>ère</sup> orientation ;
- de mixité des fonctions urbaines, en répartissant les surfaces bâties entre logements, locaux économiques et équipements de proximité ;
- de développement des moyens de transports alternatifs à la voiture individuelle : transports en commun et cheminements « doux » permettant aux Saint-Mitréens de se déplacer à pied ou en vélo entre leur logement et les commerces de proximité, les écoles, etc ;
- de partage des espaces de vie, d'ouverture des opérations d'aménagement sur le tissu alentour, notamment en évitant les impasses pour les modes doux et en prévoyant des espaces publics ouverts à tous, etc ;
- de mise en valeur du patrimoine bâti préexistant et du paysage de la commune ;
- de respect de la biodiversité, par des aménagements favorisant la place de la nature en ville.

A titre d'exemple, la commune souhaite porter un projet de quartier durable sur le secteur de l'Anglon, en entrée de ville sud. Il s'agit du plus important projet urbain à l'horizon du PLU.

## 4.2. Grâce à un apaisement des circulations

En matière de déplacements, plusieurs améliorations peuvent être apportées sur le territoire de Saint-Mitre-les-Remparts, voire à l'échelle de l'agglomération (comme pour les transports en commun).

Concernant la RD5 tout d'abord ; la commune souhaite son apaisement par sa requalification en « boulevard urbain ». Cela passe par une diminution des vitesses et donc une diminution des nuisances sonores pour les riverains, accompagnées d'une augmentation de la sécurité au niveau des entrées-sorties sur la voie. De nouveaux accès sur la RD5 ainsi que la sécurisation de ceux existants pourraient alors être réalisés, au niveau des entrées sud et nord de la zone agglomérée, ou encore au niveau de la place de la Manare,

Son apaisement permettrait également de sécuriser la circulation des cyclistes le long de la route, et d'envisager de nouveaux franchissements « modes doux » qui ne soient pas souterrains.

Mais la sécurisation du réseau routier ne s'arrête pas à la RD5. La commune souhaite étudier la dangerosité de l'ensemble du réseau routier (communal et départemental), pour pouvoir par la suite supprimer les « points noirs » identifiés, et réduire l'accidentologie sur la commune.

Concernant à présent les modes doux, compte-tenu de la configuration de Saint-Mitre-les-Remparts, l'enjeu concerne principalement les itinéraires « loisirs » dans les massifs, qui permettent de rejoindre Saint-Blaise, Varage, Massane et l'Étang de Berre ou encore le parc de Figuerolles. Si une base de sentiers préexiste, l'enjeu est ici de repérer et affirmer l'usage des cheminements doux, en travaillant sur les continuités et le jalonnement des itinéraires.

Des améliorations peuvent également être apportées dans le tissu urbain, notamment à travers les futurs projets d'aménagement, qui devront intégrer des cheminements modes doux et veiller à la porosité des opérations (éviter les impasses pour les modes doux !). Des liaisons piétonnes directes entre les groupes scolaires et le complexe sportif René Jauras sont par ailleurs recherchées.

## 4.3. Grâce au développement de l'offre en loisirs

Comme abordé dans l'orientation précédente, la commune souhaite offrir aux Saint-Mitréens un nouvel espace de loisirs de pleine nature, en lien avec l'étang de Berre. Cet espace prendra place à Massane, et sera dédié à la promenade, la détente, ou aux activités sportives, ludiques et culturelles, nécessitant très peu d'infrastructures ni d'imperméabilisation des sols, et cela pour conserver les caractéristiques de milieu humide de la zone et l'intégrité de son paysage.

Le projet prévoit également la création d'une base nautique pour les petites embarcations non motorisées (ex : canoës, pédalos). La construction nécessaire au stockage du matériel respectera la loi Littoral.

Enfin, la pinède surplombant l'est de la commune, à proximité du plateau sportif, pourra être valorisée comme espace de promenade menant à la Fontaine du Loup et au circuit de randonnée.

# Améliorer continuellement le cadre de vie des Saint-Mitréens

Etang de Berre

