

Contribution CAN – Les Caillols

RÉOUVERTURE À L'URBANISATION de l'ancienne ZAC des Caillols dans les 11 ème et 12ème

1) La demande

Le Collectif Anti Nuisances Environnement demande que les parcelles actuellement classées AU passent en zone A ou N, afin que la trame verte existante soit respectée, libre de toute construction et que les espaces verts soient classés en zone naturelle ou en zone agricole.

2) Le constat

La Métropole et la Ville déclarent d'intérêt métropolitain l'urbanisation du secteur allant du jeu de boules de la Grognarde jusqu'à la ferme du Collet des Comtes, en passant par la butte de Butris (face à l'école de la Cadenelle).

Cette zone est largement occupée par des espaces verts au sein desquels les habitants peuvent se balader, acheter leurs légumes, promener leurs chiens, faire jouer leurs enfants, etc.

3) Une conformité contestée

a. Par rapport au Code de l'Urbanisme

Le projet de ZAC, objet de la modification n°4 du PLUi ne comporte pas d'OAP spécifique, qui est cependant rendue obligatoire par le code de l'urbanisme. Article R151-20 - Code de l'urbanisme (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720611).

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

On ne peut donc pas modifier le PLUi en y mettant une ZAC (plus de 1 000 logements) sans l'accompagner des modalités de détails contenus dans l'OAP correspondante obligatoire qui permettra de bien cerner le projet.

La demande de modification n°4 du PLUi est donc incomplète et doit être, pour l'heure, retirée

b. Par rapport au SCOT

Source : Fichier « PLUi_CT1_B1_Introgenerale »

Le SCOT est cohérent avec la protection de la trame verte existante :

« Le SCOT a défini, à travers une trame verte et bleue, un objectif de protéger les espaces naturels, supports de la biodiversité et de favoriser les continuités écologiques. Il préserve les espaces nécessaires à une agriculture de proximité. »

« Le PADD du PLUi pourra, sur la base des espaces protégés et des continuités définis dans le SCOT, définir sa propre trame verte et bleue, affinée en fonction des évolutions territoriales et de l'amélioration de la connaissance des continuités et réservoirs écologiques. La partie réglementaire pourra mettre en œuvre les

outils mis à disposition par le Code de l'urbanisme pour affirmer la préservation des espaces naturels et agricoles de grande valeur. »

La demande de modification n°4 du PLUi est incohérente avec le SCoT et doit être, pour l'heure, retirée

c. Par rapport au PADD

D'autre part, le PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES), avec lequel toute modification du PLUi doit être cohérente, précise :

[Source : AMP_PLUI MP_PADD_ PLUI APPROUVE LE 19 DECEMBRE 2019](#)

Page 15/204 :

- ✚ « limiter la consommation foncière et le mitage en privilégiant le développement par le renouvellement urbain et la densification, et en confirmant les extensions sur des sites stratégiques au contexte urbain, paysager et environnemental favorable ;
- ✚ protéger l'armature naturelle du territoire, composée d'espaces naturels, forestiers et agricoles ;
- ✚ protéger la biodiversité, en maintenant et en renforçant les cœurs de nature et les corridors écologiques ; »

Page 18/204 :

« 2.1.2 Préserver ou restaurer les corridors écologiques et les cours d'eau
Les corridors écologiques permettent aux espèces de se déplacer d'un espace naturel à un autre. L'imbrication de grands espaces naturels de qualité dans un territoire urbanisé et fragmenté par des grandes infrastructures rend leur préservation ou leur restauration tout particulièrement importante. »

Page 20/204 :

« 2.2 Qualifier les franges urbaines, interfaces entre la ville et la Nature (...) dans les cas où des chemins ruraux ou piétons ou encore des parcs ou jardins organisent déjà une transition, les aménagements possibles doivent respecter la porosité paysagère et écologique ; »

Page 23/204 :

« 2.3 Pérenniser les terres agricoles (...)
L'agriculture urbaine sur des petites surfaces de terre arable, à Marseille, Septèmes-les-Vallons, Allauch et Plan-de-Cuques notamment, doit être préservée, parce qu'elle présente un intérêt social majeur pour les petites unités maraîchères, les jardins familiaux ou partagés, ou encore les fermes pédagogiques » (comme la ferme du collet des comtes)

Page 164/204 :

Le PADD précise cependant :

« 4 Pour un urbanisme raisonné et durable (...)
Bénéficiant de voiries et réseaux suffisants ou d'une desserte en transports en commun proche, les tissus urbains de cinq grands secteurs de la ville disposent d'une capacité d'évolution : (...)
- Le quartier des Caillols : au contact des voiries et équipements équilibrés, une potentialité d'évolution existe entre la zone dense au bord de la D8n et l'actuel village des Vieux Caillols qui est en secteur de conservation. »

[Source : PLUi_CT1_F_ResumNonTech](#) (franges urbaines)

Page 23 :

« L'objectif recherché par les orientations du PADD est la préservation maximale de l'environnement naturel, des continuités écologiques et du paysage dans ces espaces particuliers. Ainsi, à l'exception des secteurs de frange particulièrement bien équipés et desservis dans lesquels des opérations de constructions

intégrées à leur environnement pourront voir le jour, le PADD vise une limitation de l'urbanisation et des aménagements pour éviter de perturber les paysages mais aussi limiter le nombre de personnes soumises au risque feux de forêt. »

Page 14 :

« La préservation des espaces agricoles pour leur multifonctionnalité (alimentaire, économique, sociale, paysagère et écologique) est indispensable au développement durable du territoire. Cela passe par une délimitation claire des espaces à vocation agricole (inconstructibles), des espaces urbains ou à urbaniser.

Dans un des territoires les plus peuplés de France, la mise en place de conditions favorables à l'agriculture urbaine ou périurbaine au plus près des bassins de consommation est un levier pour le développement des circuits courts, dont les agriculteurs et les consommateurs bénéficieront (qualité, prix, réduction des pollutions). Le développement de jardins familiaux ou partagés est également une alternative possible. »

Page 12 :

« Enfin, le patrimoine écologique se retrouve également en ville, dans les espaces où la densité de jardins, d'arbres, la présence de parcs permettent l'installation ou la circulation des petites espèces animales et favorisent la pollinisation d'essences végétales. Ces espaces sont vitaux, car au-delà de leur caractère écologique, ils contribuent fortement à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction de la chaleur en ville. Le patrimoine écologique et la qualité du cadre de vie sont ainsi intimement liés. »

Page 9

« En fonction du bilan effectué, ou du besoin d'intégrer de nouveaux projets urbains d'intérêt général, le PLUi pourra être modifié dès lors que les orientations du PADD ne sont pas impactées, ou sensiblement révisé pour l'intégration de projet d'importance particulière. »

La demande de modification n°4 du PLUi est incohérente avec le PADD et doit être, pour l'heure, retirée

d. Par rapport à la volonté affichée de concertation

<https://ing-avocat.legal/article/enquete-publique-plan-local-urbanisme>

« Le processus d'élaboration du PLU implique la collecte de données, l'analyse des enjeux et des besoins du territoire, la concertation avec les habitants, les associations, les entreprises et autres acteurs locaux. Une fois validé par les autorités compétentes, le PLU devient opposable et s'impose à tous les projets d'aménagement et de construction dans la commune.

Le PLU constitue un outil de gestion du territoire qui permet aux autorités locales de prévoir et de contrôler l'urbanisation, de garantir une certaine qualité de vie, de préserver l'environnement et d'assurer la mixité sociale. Il est également utilisé pour maîtriser l'évolution de l'habitat, favoriser les déplacements doux, protéger les paysages et les espaces naturels, et promouvoir le développement économique local. »

4) Maintien, voire extension de la ferme ; préservation de la trame verte ; lutte contre les îlots de chaleur

La ferme du Collet des Comtes qui actuellement classée en zone A2 a besoin de s'étendre afin de répondre à la demande croissante des habitants. L'objectif est d'intensifier l'agriculture vivrière de proximité (accueil de près de 18 400 personnes par an) et les actions éducatives en direction de tous les publics (accueil de près de 10 000 personnes par an). L'agriculture biologique pratiquée ne fonctionne que s'il y a de la biodiversité autour. Elle fait partie d'un écosystème qui la rend viable.

De plus, ces espaces verts contribuent au bien-être et à la santé des habitants qui subissent déjà de nombreuses contraintes, proximité de l'autoroute et pollutions (bruit, particules fines, etc.), circulation automobile déjà prégnante sur le secteur, absence de trottoirs par endroits et difficultés de se déplacer en vélo et à pied (notamment pour les écoliers d'accéder à la ferme pédagogique), bétonisation et travaux fréquents, etc.)

Par ailleurs, plus de 600 logements ont déjà été réalisés en périphérie de ce secteur sur les dix dernières années, sans compensation à l'imperméabilisation des sols et autres désagréments. Et pourtant, le projet présenté prévoit 1 000 à 1 200 logements.

La végétation et les espaces verts existants représentent de précieux îlots de fraîcheur contribuant à lutter contre la chaleur qui va de plus en plus s'installer dans les années à venir. L'ensemble des espaces concernés par cette ouverture à l'urbanisation constitue pour la majeure partie des espaces de rencontres intergénérationnels et contribuent à la sociabilisation des habitants en offrant un lieu d'accueil pour les scolaires, les publics des maisons pour tous, les particuliers ...

Densifier « le cœur des Caillols » oui mais sur les immenses parkings qui entourent le centre commercial il faut garder la continuité écologique entre les friches de la grognarde à celles des Caillols, du parc de La Mirabelle à la Colline des comtes, des terrains des Butris à la ferme du collet des Comtes.

5) Qualité des sols

C'était des cultures maraîchères et fruitières qui alimentaient les marchés alentours. D'ailleurs des poiriers alignés demeurent encore aujourd'hui sur la parcelle 119.

Ces parcelles sont laissées à l'état naturel depuis 60 ans. Une végétation et une faune riche et variée s'y est donc développée.

- ✚ La présence de ronciers et de Cannes de Provence, indique l'existence d'eau souterraine. Au sol un tapis de graminées mais aussi des espèces vivaces comme le fenouil et bien d'autres.
- ✚ Des arbres et arbustes : Micocoulier de Provence, figuier, amandier, platane, chêne, Robinier faux-acacia, Laurier sauce et Orme champêtre...
- ✚ La faune : Nombreux invertébrés, papillons, oiseaux dont un rapace, chauves-souris, hérissons, reptiles comme le Lézard des murailles, la Tarente de Maurétanie et surtout la Couleuvre à échelons, espèce strictement protégée sur le territoire français et classée quasi-menacée sur la liste rouge régionale.

Une analyse de sol a été réalisée par un ingénieur agronome pour établir un diagnostic de fertilité de la zone. Les résultats obtenus en laboratoire indiquent un potentiel très satisfaisant

6) Mise en cohérence ... des écrits à appliquer !

Tout le monde l'admet : L'agriculture urbaine de proximité permet un accès à une alimentation locale, saine et de saison pour les habitants du quartier et nécessite de s'étendre pour répondre davantage aux besoins actuels.

a. La Métropole Aix-Marseille

« *Pour le retour de la nature en ville, la Métropole s'engage en faveur de l'agriculture en ville* »

<https://ampmetropole.fr/missions/strategie-environnementale/alimentation-et-agriculture/agriculture-urbaine/>

« L'accélération du changement climatique ajoutée aux modifications des pratiques alimentaires et des attentes citoyennes incitent la Métropole à agir sur la place à accorder à l'agriculture dans son développement urbain. D'autant que notre territoire agricole unique a des atouts, une histoire et un savoir-faire. »

b. Le Département des Bouches du Rhône

« **Et si l'agriculture gagnait la ville ?** »

<https://www.departement13.fr/nos-actions/agriculture-peche/les-engagements/lagriculture-urbaine/>

« Conscients du rôle de l'agriculture durable pour façonner autrement les paysages urbains, consommer local et limiter les effets de l'urbanisation sur l'environnement, le Département et la Métropole s'engagent pour accueillir les agriculteurs dans nos villes. Plus de 40 hectares de terres devraient ainsi être mises en culture dans les zones urbaines. »

c. La Ville de Marseille

« **Protection des terres agricoles dans Marseille : des poumons verts au cœur de la ville** »

<https://www.marseille.fr/environnement/actualites/protection-des-terres-agricoles-dans-marseille>

« La mairie de Marseille est très attentive à la protection des terres agricoles encore présentes dans nos arrondissements. Elle s'engage pour sortir du "tout-béton" et - dans le cadre du PLUi – pour proposer une meilleure protection des espaces agricoles et naturels.

Elle souhaite également favoriser les circuits courts et le développement de l'agriculture urbaine et périurbaine, c'est-à-dire la production de légumes, de fruits et autres aliments en ville. Elle peut être pratiquée sur des terres agricoles, sur des toits, murs, caves, dans des cours, des potagers... »

d. Le Groupe régional d'experts sur le climat en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (GREC-SUD)

« **L'émergence de l'agriculture urbaine en milieu méditerranéen : entre potentiel et illusions (focus sur la métropole d'Aix-Marseille-Provence)** »

<http://www.grec-sud.fr/article/emergence-agriculture-urbaine-metropole-aix-marseille-provence/>

« L'agriculture urbaine peut jouer un rôle fondamental si les acteurs urbains se dotent d'une politique agricole ambitieuse et s'appuient sur les ressources locales. Elle peut réconcilier les terres agricoles et la ville, deux espaces qui s'opposent depuis maintenant des décennies. Elle exerce notamment plusieurs fonctions environnementales en réduisant, par exemple, les émissions de gaz à effet de serre, en favorisant la relocalisation de la production alimentaire et donc le développement des espaces verts au cœur des territoires habités, en encourageant les circuits courts, en préservant la biodiversité des villes longtemps négligée... »

e. L'Etat

« **Les décrets d'application de la loi "Zéro artificialisation nette" ont été Publiés le 28 novembre 2023** »

<https://www.ecologie.gouv.fr/presse/communique-presse-zero-artificialisation-nette-publication-decrets-dapplication>

« La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme. »

7) Conclusion

Densifier « le cœur des Caillols » oui mais sur les immenses parkings qui entourent le centre commercial il faut garder la continuité écologique entre les friches de la Grognarde à celles des Caillols, du parc de La Mirabelle à la Colline des Comtes, des terrains des Butris à la ferme du Collet des Comtes.

8) Un peu d'histoire

a. Arrêté du Conseil d'Etat, du 9 juillet 1975

Une première tentative d'urbanisation annulée

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000007649475>

« ANNULANT UN ARRETE DU MINISTRE DE L'EQUIPEMENT DU 24 MARS 1966 AYANT CREE A MARSEILLE UNE Z.U.P. DITE ZONE "DES CAILLOLS" »

QU'IL RESSORT DES PIECES DU DOSSIER QUE LA PLUS GRANDE PARTIE DES TERRAINS DE LA ZONE A URBANISER PAR PRIORITE DITE "DES CAILLOLS" FIGURAIT SOIT DANS LA ZONE RURALE SOIT DANS LE SECTEUR DE CONSTRUCTION EN ORDRE DISCONTINU DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE MARSEILLE APPROUVE PAR LE DECRET DU 7 MARS 1959 »

b. Arrêté préfectoral le 21 septembre 1978 : ZAC des Caillols

Une Zone d'Aménagement Concertée finalement annulée

https://www.marseille.fr/sites/default/files/contenu/logement/PDF_Concertations/deliberation-et-ses-annexes.pdf

L'ancienne ZAC des Caillols, pensée en 1978, en grande partie réalisée, a été supprimée en novembre 2021 (création d'une mairie de secteur, de 800 logements, etc...)

« Par ailleurs, s'agissant du devenir de ce secteur, la Ville a demandé à la Métropole l'instauration d'un périmètre d'attente au PLUi permettant de surseoir à toute construction, le temps de définir de nouvelles orientations urbaines. »

c. Une OAP n°MRS-20 dans la modification n°2 du PLUi

Une deuxième tentative d'urbanisation

https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_D5_ExplicOAP.pdf

« Le site du projet comporte un emplacement réservé impactant le territoire depuis les années 60. Cet ER, dénommé « U400 », apparaît obsolète aujourd'hui formant un vaste espace végétalisé (non aménagé).

Mise en œuvre du PADD (les éléments clés de l'OAP) L'OAP traduit un projet d'aménagement global permettant de :

♣ Développer une offre d'habitat diversifiée aux densités raisonnées afin de s'intégrer harmonieusement dans un tissu urbain très disparate (habitat pavillonnaire/grands collectifs) et s'implanter au mieux dans la topographie ;

♣ Valoriser le paysage et la nature en ville par la préservation des espaces remarquables existants, des vues sur le grand paysage et par la limitation au sein des zones d'habitat de l'emprise bâti et la définition d'espaces conséquents de pleine terre »

d. Suppression de l'OAP des Caillols

Cette deuxième tentative a échoué. L'AOP MRS-20 est retirée.

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_200054807_A/4e6b3b116905e9b96425f51853b2daf4/200054807_orientations_aménagement_18_01_0_20240610_A.pdf

Celle-ci précisait entre autres « Pour les Caillols, l'OAP note une exigence de production de 25% de logements sociaux ou en accession à prix maîtrisé sans préciser le nombre de logements construits. »

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE MARSEILLE PROVENCE



MRS-18	SAINT-MARCEL
MRS-19	LE STADE NAUTIQUE DU ROUCAS BLANC
MRS-20	LES CALLOLS – SITE U400 OAP supprimée - modification n° 2

LISTE DES OAP Modification n°3 approuvée le 18/04/2024