

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 5 mai 2022**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 168 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Franck ALLISIO - Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nasser BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Kayané BIANCO - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Gérard BRAMOULLE - Romain BRUMENT - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Mathilde CHABOCHE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-Marc COPPOLA - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Jean HETSCH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Férouz MOKHTARI - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Patrick AMICO représenté par Sophie CAMARD - Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Laurent BELSOLA représenté par Yves MESNARD - Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Moussa BENKACI représenté par Gérard BRAMOULLE - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Solange BIAGGI représentée par Claude FERCHAT - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Linda BOUCHICHA représentée par André MOLINO - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - René-François CARPENTIER représenté par Catherine PILA - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Jean-Pierre

CESARO représenté par Olivier GUIROU - Saphia CHAHID représentée par Marion BAREILLE - Philippe CHARRIN représenté par Bernard DESTROST - Robert DAGORNE représenté par Roger PELLENC - Lionel DE CALA représenté par Stéphanie GRECO DE CONINGH - Bernard DEFLESSELLES représenté par Patrick GHIGONETTO - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO représentée par Kayané BIANCO - Claude FILIPPI représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Daniel GAGNON représenté par Danielle MILON - Eric GARCIN représenté par Vincent LANGUILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Patrick PIN - Nicolas ISNARD représenté par Didier KHELFA - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Anthony KREHMEIER représenté par Jessie LINTON - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Florian SALAZAR-MARTIN - Pierre LEMERY représenté par Anne MEILHAC - Caroline MAURIN représentée par Laurent SIMON - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Eric MERY représenté par Mathilde CHABOCHE - Véronique MIQUELLY représentée par Didier REAULT - Lourdes MOUNIEN représentée par Marie MICHAUD - Lisette NARDUCCI représentée par Roland CAZZOLA - Yannick OHANESSIAN représenté par Sophie GUERARD - Stéphane PAOLI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Benoît PAYAN représenté par Joël CANICAIVE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Anne REYBAUD représentée par Franck SANTOS - Pauline ROSSELL représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Laurence SEMERDJIAN représentée par David GALTIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Marie-France SOURD GULINO représentée par Michel ROUX - Guy TEISSIER représenté par Didier PARAKIAN - Amapola VENTRON représentée par Jean-Pierre SERRUS - Catherine VESTIEU représentée par Agnès FRESCHER - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Jean-Louis VINCENT représenté par Gérard BRAMOUILLE - Ulrike WIRMINGHAUS représenté par Camélia MAKHLOUFI - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nadia BOULAINSEUR - Jean-Louis CANAL - Martin CARVALHO - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Philippe GRANGE - Sébastien JIBRAYEL - Jean-Marie LEONARDIS - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Patrick PAPPALARDO représenté à 15h04 par Roger GUICHARD - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Sabine BERNASCONI - Françoise TERME représentée à 16h05 par Régis MARTIN - Isabelle ROVARINO représentée à 16h30 par Pascale MORBELLI.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOUILLE à 15h00 - Roger PELLENC à 15h41 - Serge PEROTTINO à 15h50 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Richard MALLIÉ à 16h15 - Laurent SIMON à 16h15 - Francis TAULAN à 16h15 - Michèle RUBIROLA à 16h22 - Bernard DESTROST à 16h22 - Georges ROSSO à 16h30 - Marie MARTINOD à 16h30 - Bernard MARANDAT à 16h30 - Roland CAZZOLA à 16h31 - Lyece CHOULAK à 16h31 - Michel LAN à 16h35 - Vincent KORNPROBST à 16h35 - Pascal MONTECOT à 16h35 - Marion BAREILLE à 16h35 - Marine PUSTORINO-DURAND à 16h35 - Férouz MOKHTARI à 16h35 - Stéphanie FERNANDEZ à 16h42 - Kayané BIANCO à 16h42 - Frédéric GUELLE à 16h42 - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE à 16h43 - Dona RICHARD à 16h44 - Gérard AZIBI à 16h44 - Bernard RAMOND à 16h44 - Claudie MORA à 16h44 - Gisèle LELOUIS à 16h44 - Eléonore BEZ à 16h44 - Franck ALLISIO à 16h45 - Eric CASADO à 16h45 - Franck SANTOS à 16h46 - Nicole JOULIA à 16h47 - Gaby CHARROUX à 16h50 - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES à 16h51 - Didier REAULT à 16h52 - Samia GHALI à 16h52 - Yannick GUERIN à 17h00 - Yves MORAINÉ à 17h02.

Madame la Présidente a proposé au Conseil de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

### **URBA-013-11749/22/CM**

## **■ Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres - Procédure de révision générale - Bilan de la Concertation et Arrêt du projet 19929**

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de la Métropole le rapport suivant :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence est créée par fusion des six anciennes intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Aggloprovence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Pays de Martigues, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, elle exerce, sur l'ensemble de son territoire, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou document en tenant lieu.

La mise en révision générale pour mise aux normes « Grenelle » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la Commune d'Istres a été prescrite par délibération n° 275/14 du Conseil Municipal du 25 septembre 2014, laquelle a également fixé les modalités de la concertation avec le public.

Pour la commune d'Istres, le Conseil de la Métropole a décidé de poursuivre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée par la commune.

Le Conseil de la Métropole a également décidé que cette procédure devait s'inscrire dans le cadre de la délibération n°URB 005-3563/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 (délibération cadre) portant répartition des compétences relatives à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs.

Cette procédure de révision générale s'intègre dans un cadre particulier de « grenellisation » des PLU opposables qui repose sur la prise en compte de l'environnement (Grenelle), la suppression des règles du PLU portant sur la taille minimale des terrains et les COS afin de favoriser la densification, la modification des pièces composant les PLU comme le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)...

Le PLU d'Istres est révisé afin d'intégrer ces nouvelles obligations.

La présente délibération retrace dans un premier temps le processus de collaboration technique et politique mis en œuvre avec la commune d'Istres pour construire le dossier, mais aussi avec les Personnes Publiques Associées et Consultées à l'élaboration. Dans un second temps, la délibération présente le projet de PLU soumis à l'arrêt : elle détaille le contenu du dossier, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur traduction dans le PLU ainsi que les incidences du projet sur l'environnement.

### **I Le bilan de la concertation**

Les modalités de concertation ont été définies par la délibération de prescription de la révision adoptée par la commune et ont été reprises par la Métropole lors de la poursuite de la procédure, à savoir :

- La mise à disposition, dans un lieu et selon des horaires spécifiques, des éléments d'études, tout au long de la réflexion engagée ;
- La mise à disposition du public des mêmes éléments sur le site internet de la commune et, initialement, du SAN Ouest Provence, ainsi qu'un registre anonymisé sur le site de la ville, permettant au public de faire part de ses observations ;

- Des registres destinés à recueillir les avis et observations éventuels des habitants dans des lieux publics ;
- La tenue de réunions publiques afin de débattre des orientations du PLU ;
- Des informations dans la presse et les publications des collectivités.

En application de l'article L300-2 ou L103-2 et suivant du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable s'est déroulée en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

#### 1- Différentes catégories d'entités concertées

La commune : au cours de la procédure d'élaboration et autant que de besoin, des réunions portant sur un thème bien défini ont été organisées avec la commune. Ainsi différentes réunions se sont tenues d'une part avec les instructeurs de la commune en particulier pour travailler sur la partie réglementaire, mais aussi des réunions entre l'adjoint délégué à l'urbanisme et au domaine public, les techniciens de la commune et les particuliers s'étant manifestés.

Plusieurs réunions se sont tenues et de nombreux échanges ont eu lieu avec les directions opérationnelles (voirie, eau et assainissement, économie, habitat...) de l'intercommunalité (de Ouest Provence et à partir de 2018 de la Métropole Aix-Marseille-Provence). Celles-ci ont ainsi contribué à l'élaboration du PLU et seront encore sollicitées au cours de l'enquête publique afin d'apporter les éléments techniques pour l'instruction des différentes requêtes.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) : conformément au Code de l'Urbanisme, les PPA sont associées dès la prescription du document d'urbanisme.

Celles-ci ont été réunies plusieurs fois tout au long de la procédure.

Le diagnostic territorial et le PADD leur ont été présentés lors d'une réunion en date du 25 juin 2015. Le PADD ayant évolué, une 2ème réunion PPA s'est tenue le 11 mai 2021. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement ont été présentés lors d'une troisième réunion le 28 mai 2021.

A ces occasions, leurs observations et leurs avis ont pu être recueillis.

Par ailleurs, Monsieur le Préfet a transmis le Porter à Connaissance juridique (PAC) à la commune en janvier 2016, ainsi qu'un complément en avril 2021, qui ont été ensuite tenus à la disposition du public.

Cette association a été renforcée avec certaines Personnes Publiques Associées par des échanges et des réunions supplémentaires : pôle risque naturel de la DDTM13, Unité Risque Incendie de Forêt de la DDTM13, chambre d'agriculture, Symcrau.

Le public : la concertation avec la population, s'est déroulée pendant toute la durée de la procédure d'élaboration du projet et la définition progressive du contenu du projet urbain exprimé dans le PLU, pour laquelle différents moyens d'information ont été utilisés.

Les outils d'information :

- La mise à disposition, dans un lieu et selon des horaires spécifiques, des éléments d'études, tout au long de la réflexion engagée ;
- La mise à disposition du public des mêmes éléments sur le site internet de la commune, et du conseil de territoire ;
- Des panneaux d'affichage sous forme d'exposition permanente tout au long de la procédure en commune et au conseil de territoire ;
- Des informations dans la presse et les publications des collectivités ;
- Des réunions publiques afin de débattre des orientations du PLU qui ont eu lieu : le 18 décembre 2017 sur les évolutions du PADD et le 20 juillet 2021 sur les orientations d'aménagement et de programmation, du zonage et du règlement.

Les outils offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Des registres papiers destinés aux observations de toute personne intéressée ont été mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie et au conseil de territoire aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Un registre numérique anonymisé mis en place sur le site de la ville permettant au public de faire part de ses observations.

## 2- Les résultats quantitatifs de la concertation

Quinze observations ont été déposées sur le registre numérique, un courrier a été adressé en mairie, aucune observation manuscrite n'a été inscrite sur les registres de concertation.

## 3- L'analyse qualitative des contributions

Le bilan des observations présente les remarques ou questions d'intérêt général soulevées dans le cadre de la concertation (réunions publiques, registre d'observations, etc.) et la manière dont le PLU apporte des réponses. Les demandes individuelles (demandes de constructibilité, ...) ainsi que les questions n'ayant pas de lien direct avec le PLU (questions de domanialité, ...) ne sont pas traitées dans le présent bilan de la concertation.

### **Observation des administrés**

#### **Secteur du Tour de l'étang**

- **Question / observation** : Le projet de tout à l'égout autour de l'étang de l'Olivier est en cours de réalisation, ce qui devrait permettre de diviser les propriétés de 4 000m<sup>2</sup> en 2 voire 3, mais ceci n'est pas évoqué dans le PLU. **Autre remarque proche** : Intéressé par le développement du quartier du tour de l'étang.

#### **Réponses apportées par le PLU :**

Le projet de tout à l'égout n'avait pas pour vocation une sur-densification du quartier de pourtour de l'étang, mais une mise aux normes sanitaires d'un quartier développé dans d'anciennes zones NB du POS. De plus la confirmation du risque pluvial sur certains secteurs, auquel se rajoute le risque feu de forêt mis en évidence par cette procédure du PLU ne permettront pas les divisions des terrains, puisque le secteur sera classé partiellement en zone de risque F1 inconstructible. Il ne sera pas permis de nouvelle construction, ni de division qui entrainerait une population supplémentaire et donc un accroissement de population à défendre sur un secteur à risque.

- **Question / observation** : Quelles règles peuvent être mises en place pour éviter les subdivisions des lots dans le secteur ? Comment faire respecter la proportion des espaces verts de pleine terre ?

**Réponses apportées par le PLU** : La commune a choisi d'inscrire dans les dispositions générales du règlement du PLU son opposition à l'article R151-21 du code de l'Urbanisme. Ainsi toute *division parcellaire devra respecter le maintien de l'ensemble des règles des articles 1 à 16 après la division de la parcelle dite « mère »* à la date d'opposabilité du PLU.

De plus, tout non-respect d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable ...), notamment les articles concernant les espaces libres et plantation, relève d'une infraction d'urbanisme dans le cadre du contrôle de la conformité. Le maire, dans le cadre de son pouvoir de police peut envoyer un agent assermenté afin de faire respecter la décision de l'autorisation d'urbanisme et appliquer des sanctions en cas de manquement...

Enfin la révision générale du PLU a mis en évidence un aléa fort à exceptionnel pour les feux de forêts et donc un risque fort selon certains enjeux, une partie de la zone 1AUo devient donc inconstructible du fait de ce risque. Aucune division ne sera donc possible.

#### **Secteur de Papaille**

- **Question / observation** : Le classement de Papaille en zone agricole A soulève une opposition car le secteur ne pourra plus bénéficier d'aucun aménagement, et compte tenu des constructions existantes le secteur ne pourra répondre à aucune forme d'agriculture.

**Réponses apportées par le PLU :** Le classement de Papaille en zone agricole répond à plusieurs problématiques : la préservation d'un secteur en majeure partie cultivé en foin de Crau AOC, la préservation d'un poumon vert au sein de la commune et d'un réservoir de biodiversité, le respect de la ressource en eau de la nappe tout en évitant : une sur-division et un mitage des parcelles. Ce classement permettra le maintien d'une agriculture déjà en place, et le développement d'une agriculture péri-urbaine, support d'une politique d'alimentation locale et de circuit court.

### **Secteur de Tartugues**

- **Question / observation :** Le quartier Craux de Boisgelin est un poumon vert pour la ville, [...], détruire cet espace serait une perte inestimable pour la ville d'Istres.

**Réponses apportées par le PLU :** Une urbanisation du secteur est prévue, à plus long terme, afin de mener une réflexion d'aménagement et en continuant une politique foncière active sur le secteur. Cette urbanisation sera respectueuse de l'environnement et privilégiera le maintien de la nature en ville par la présence d'un grand espace vert longitudinal à l'Ouest de la zone.

### **Quartier de Saint Etienne**

- **Question / observation :** Est-il possible de reconsidérer l'implication des plantations des quartiers de St Etienne en agriculture et agroforesterie ?

**Réponses apportées par le PLU :** le secteur est déjà classé pour partie en zone agricole A, en zone agricole renforcée AL de par le périmètre de protection des espaces loi littoral et en Nn qui n'interdit en rien l'agriculture ni « *les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'une insertion paysagère et environnementale satisfaisante* ».

### **Secteur du centre-ville**

- **Question / observation :** Interrogation et inquiétude sur la densification du centre-ville. Crainte d'une sur-densification, sans harmonisation, d'un engorgement de la voirie, d'une baisse de qualité de vie. Demande d'une imposition d'un nombre maximum de logements dans les futurs projets, d'une architecture harmonieuse avec les quartiers, d'une obligation de projets paysagers.

**Réponses apportées par le PLU :** La suppression de la notion de COS, imposée par la loi ALUR, et les règles actuelles du PLU opposables ont permis à de nombreux projets de se réaliser en centre-ville. Ceci a entraîné une densification, un début de mutation de la ville comme le préconise la doctrine des services de l'Etat. Avec la révision générale du PLU, ce processus de densification urbaine et d'urbanisation des dents creuses pourra se poursuivre. Le contraste des volumétries actuellement constaté devrait néanmoins être réduit par le passage de zones UC en UD.

Dans la continuité de son intérêt porté aux espaces verts dans la commune, il a été fait le choix d'imposer un coefficient d'espace vert de pleine terre à respecter, en zone UC, UD, de 20 à 40% de la superficie totale de l'unité foncière, même pour les opérations d'aménagement d'ensemble, et de bâtiments collectifs.

### **Observations de la DDTM**

#### **La consommation d'espace et la notion de zéro artificialisation nette**

- **Question / observation :**

Il est rappelé l'objectif de zéro artificialisation nette porté par l'Etat et un objectif de -50% de la consommation au regard des 10 dernières années, résultant, à la date de la saisine de la DDTM, du projet de loi n°3875 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, loi aujourd'hui promulguée. En mai 2021, la révision du PLU d'Istres annonce une réduction de 20% pour les 10 prochaines années.

Les chiffres annoncés par la DDTM se basent sur ceux de l'observatoire national, et seront remis en cause par les chiffres du Mode d'Occupation des Sols (MOS) métropolitain pour les Bouches-du-Rhône. A ce titre, les services de la DDTM rappellent que les éléments retenus pour l'analyse de la consommation de la décennie passée sont inadaptés, que l'analyse doit s'effectuer sur la réalité de l'occupation et non sur le zonage prévu par le document antérieur. La consommation devra être précisée en termes de répartition selon sa destination.

Les besoins de consommation d'espaces n'ont pas fait l'objet d'une analyse au regard des besoins en logements, il n'y a pas de densité projetée précisée et justifiée avec le besoin de consommation d'espace.

#### **Réponses apportées par le PLU :**

La DDTM fait ici référence à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Loi Climat ». Cette loi affiche un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon de 2050, et prévoit, pour la première tranche de 10 ans (période 2021-2030), que le rythme d'artificialisation devra se traduire par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces, observée au cours des dix années précédentes.

Cependant, cette loi n'est pas applicable au PLU d'Istres, en cours de révision à la date de sa promulgation. En effet, le législateur a mis en place un système d'intégration des objectifs par étapes successives, au sein duquel les PLU interviennent en dernière étape (2027 au plus tard). A ce titre, l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix prochaines années et la trajectoire vers le « zéro artificialisation nette », doivent d'abord être intégrés au niveau des documents de planification régionale, au premier rang desquels figure le SRADDET. L'objectif de réduction doit ensuite être décliné par lien de compatibilité aux niveaux intercommunal et communal dans les documents infrarégionaux, dont les SCOT puis, pour être ainsi défini au plus proche des réalités du terrain, par les PLU, et ce dès leur première révision ou modification après l'approbation des documents régionaux. C'est donc par rapport à l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols fixé par le SCoT ou, en l'absence de SCoT, par le document régional pertinent, que les PLU devront fixer les objectifs localement, ce qui induira des modifications « en cascade » des documents.

Aussi, et en l'absence de documents de planification de rang supérieur intégrant les objectifs de la « loi climat et résilience », le PLU d'Istres, en cours de révision, n'est pas soumis aux objectifs de réduction de consommation des espaces, tels que prévus par cette loi.

Concernant le calcul de la consommation d'espaces, le PLU d'Istres s'appuie sur le MOS métropolitain produit récemment, outil reconnu par les services de l'Etat, et, s'agissant de la limitation de la consommation de l'espace, le PLU tend à respecter les premiers objectifs définis dans la « loi climat et résilience ». En effet, et contrairement à ce qui est annoncé par l'observatoire national de l'artificialisation (dont les études se termineront en 2025), le PLU d'Istres ne limite pas à seulement 20% la réduction de cette consommation pour les dix prochaines années.

#### **La croissance démographique et la production de logement**

##### **- Question / observation :**

L'évolution socio-démographique est trois fois supérieure aux décennies précédentes, alors que la population n'augmente pas. Le projet n'apporte pas de réponse au besoin identifié par la production d'une typologie de logements adaptés. Les typologies de logements méritent d'être justifiées.

##### **Réponses apportées par le PLU :**

- Pour la période 2021-2030, le choix opéré est celui d'une croissance démographique de l'ordre de 0,2 à 0,3 % par an, plus forte par rapport à la précédente qui était de 0,1%, en cohérence avec le SRADDET et le rôle de centralité de la ville.

Le besoin en logements à produire entre 2022 et 2030 est évalué à 2 700 logements pour permettre une croissance démographique de 0,30 % par an entre ces deux dates, objectif fixé par le PADD.

Les hypothèses de « point-mort » prises en compte sont les mêmes que pour la période précédente, soit :

- Une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages sur un rythme plus modéré de 0,45% par an (2,15 en 2030), ce qui représente un besoin de 85 logements par an ;
  - Un taux de renouvellement du parc intermédiaire de 0,35% par an (70 logements par an) augmenté des besoins relatifs au projet de démolition de la Cité Bayanne (500 logements soit 50 par an), représentant donc un besoin de 120 logements par an ;
  - Un taux de logements vacants qui reste relativement bas dans un marché qui reste tendu (4% en 2030) ;
  - Une augmentation du nombre de logements qui reste stable par rapport à la période précédente, qui représente un besoin de 30 logements par an.
- Le « point mort » de la construction sur cette période serait ainsi de 235 logements par an et 2 350 logements d'ici 2030.
- Sur cette période, l'objectif de la commune est ainsi d'accueillir de 282 à 328 logements supplémentaires par an.

### **La loi littoral**

#### **- Question / observation :**

Le PLU ne peut permettre l'extension de l'urbanisation qu'en continuité de l'urbanisation existante.

Les nouveaux projets prévus par le PADD devront être conforme à la loi littoral. A ce stade les deux projets à Sulauze et Varage sont en discontinuité de l'urbanisation.

#### **Réponses apportées par le PLU :**

Il a été pris acte des remarques de la DDTM pour les projets de Varage et Sulauze-sud, qui ont été retirés de la Révision Générale du PLU. En revanche, le projet de photovoltaïque de Sulauze nord, de 25 hectares environ dont 9 hectares de friches, situé en continuité d'urbanisation avec la commune de Miramas et contigu à une centrale photovoltaïque existante sur la commune d'Istres, a quant à lui été maintenu.

### **Les secteurs de projet.**

Sur le secteur de projet de parc photovoltaïque au nord du territoire, les enjeux environnementaux sont forts, une analyse fine de la faisabilité d'un tel projet devra être conduite.

Pour le projet touristique sur le secteur de Varage, un avis DDTM a été émis en 2018 qui précisait une opposition du projet à la loi littoral.

Sur le projet d'OAP du Mas Neuf, la DDTM attire l'attention sur les forts enjeux du secteur qui est très excentré par rapport au centre urbain d'Istres, dépendant de la ville de Miramas pour son raccordement, envisagé sur un espace naturel et de terres agricoles cultivées à haute valeur environnementale.

**Réponses apportées par le PLU :** Concernant le projet sur le secteur de Varage, celui-ci a été retiré du PLU comme indiqué ci-dessus. Concernant le parc photovoltaïque au nord, celui-ci a été maintenu en parti, pour répondre à la volonté nationale de développer les énergies renouvelables.

Concernant les éléments environnementaux des deux autres secteurs, ils ont été développés dans la partie EIE du PLU, éléments dont ne disposait pas la DDTM au moment de l'envoi de son courrier.

Au regard de ces éléments, le PLU apporte des réponses adaptées aux enjeux soulevés à travers les différentes pièces qui le composent et dans le respect des dispositions réglementaires et légales qui s'imposent. Le bilan de la concertation peut donc être approuvé.

## **II Le projet de PLU**

Le travail de co-construction mené avec la commune d'Istres, l'association des personnes publiques concernées et la concertation avec le public depuis l'engagement de la procédure, les différentes études menées, ont permis d'élaborer le projet de PLU présenté aujourd'hui au Conseil de la Métropole.

Il se compose :

- D'un rapport de présentation comprenant une introduction, des diagnostics territoriaux, l'explication des choix, l'évaluation du projet, le résumé non technique et des annexes ;
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- D'un règlement écrit et graphique ;
- Des annexes (servitudes, annexes sanitaires).

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues une première fois au sein du Conseil Municipal du 16 mars 2017. Puis la commune a souhaité répondre aux enjeux toujours plus forts de la maîtrise de l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et agricoles et son potentiel pour les générations futures. Le PADD a fait l'objet d'un deuxième débat au sein du Conseil Municipal du 26 octobre 2017.

Enfin un troisième débat a eu lieu pour préciser des modifications issues des dernières réflexions, adaptations et évolutions des projets connus sur le territoire, et pour prendre en compte des observations faites par les Services de l'Etat. Ce dernier débat s'est déroulé le 27 mai 2021 en Conseil de Territoire, soit bien plus de deux mois avant l'arrêt de projet. Ce PADD a également été débattu en Conseil Municipal le 15 juillet 2021 (délibération n° 136/21).

Pour la mise en œuvre du PADD la partie réglementaire comprend des pièces écrites et graphiques.

Le règlement écrit s'appuie sur des dispositions générales et décline les règles communes à chaque zone définie dans les documents graphiques selon 14 articles et précise, le cas échéant, les spécificités des secteurs.

La partie réglementaire est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Cette opposabilité est le reflet du projet d'intérêt général défini par le PADD.

Le règlement participe à sa déclinaison et sa mise en œuvre de par les différentes pièces qui le composent.

Les servitudes et dispositions graphiques spécifiques sont définies dans le règlement graphique à différentes échelles. L'ensemble répond à des enjeux opérationnels spécifiques et/ou à un objectif particulier du PADD. Elles portent notamment sur des servitudes ou emplacements réservés dans l'attente de projets d'aménagements ou de réalisation d'équipements, des zones non aedificandi autour des voies,

Parmi les dispositions spécifiques, des protections des éléments patrimoniaux, paysagers et écologiques sont aussi reportées dans le règlement graphique et sont afférentes à des dispositions particulières dans les dispositions générales du règlement écrit (protection des boisements).

Des OAP sectorielles précisent à l'échelle d'un secteur les attendus en termes d'aménagement, dans le cadre des objectifs portés par les élus pour le devenir du territoire. Le règlement et les OAP permettent la mise en œuvre des orientations générales du PADD dans un cadre modernisé.

Cette Révision Générale est également l'occasion d'actualiser les annexes sanitaires, à travers le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage pluvial de la commune d'Istres. Les servitudes seront également mises à jour en intégrant un Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour le monument historique du bateau de Suffren. Ce PDA implique une réduction du périmètre de protection actuel de 500M autour du monument protégé depuis 2009.

L'ensemble de ces dossiers seront présentés au public dans le cadre d'une enquête publique unique et conjointe avec le PLU, et aux PPA par voie de notification du dossier après l'arrêt de projet.

Les objectifs poursuivis par le projet de révision et fixés par la délibération n°275/14 du Conseil Municipal de la commune d'Istres du 25/09/2014 étaient les suivants :

- Intégrer l'énergie, le climat et la biodiversité dans le document d'urbanisme ;
- Réévaluer les espaces d'extension urbaine ;
- Définir les formes urbaines des espaces à aménager ou à réaménager ;
- Développer une économie touristique nouvelle ;
- Pérenniser les entreprises et l'emploi local ;
- Faire évoluer et préserver l'activité agricole ;

Le projet du PLU peut désormais être arrêté puisque les études d'urbanisme relatives à la révision du PLU ont été achevées, de même que celles relatives aux actualisations du zonage d'assainissement collectif et non collectif ainsi que du zonage d'assainissement pluvial, et que ce projet de PLU est en adéquation avec le SCOT Ouest Etang de Berre approuvé le 22 octobre 2015.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

### **Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme ;
- Le Code de l'Environnement ;
- La loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle II » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions réglementaires d'adaptation à la législation au droit de l'Union européenne ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR » ;
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite « loi LAAF » ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° 275/14 de la commune d'Istres du 25 septembre 2014 engageant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération du comité syndical du syndicat mixte du SCOT Ouest Etang de Berre du 22 octobre 2015 ;
- La délibération n° 368/17 de la commune d'Istres du 21 décembre 2017 donnant son accord pour la poursuite par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure engagée par délibération du 25 septembre 2014 ;
- La délibération n° URB 026-3584-18-CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 actant la poursuite de la procédure engagée par la commune du 25 septembre 2014 ;
- La délibération cadre n° URB 005-3563/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la révision des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- La délibération N° CT5-069/21 du débat du PADD en Conseil de Territoire le 27 mai 2021 ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 2 mai 2022 ;

**Oui le rapport ci-dessus,**

## **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

### **Considérant**

- Que la commune d'Istres a par délibération prise le 25 septembre 2014 engagé la procédure d'élaboration de son Plan local d'Urbanisme et défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public ;
- Que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée et exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu sur l'ensemble de son territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a défini la répartition des compétences entre le Conseil Métropolitain et le Conseil de Territoire pour la procédure de révision des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) dans une délibération cadre prise le 15 février 2018 ;
- Que les orientations générales du PADD de la commune d'Istres ont fait l'objet d'un 3<sup>ème</sup> débat en Conseil de Territoire le 27 mai 2021 ;
- Que le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a été saisi, pour avis sur le présent projet de délibération, conformément à l'article L. 5218-7, I du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Que l'avis simple du Conseil Municipal de la commune sur le projet arrêté sera requis par le Conseil de Territoire ;
- Que le projet de PLU est compatible avec le SCOT Ouest Etang de Berre applicable sur le Territoire Istres-Ouest Provence.

### **Délibère**

#### **Article 1 :**

Est approuvé le bilan de la concertation qui s'est déroulée, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Istres, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2014 portant prescription de la révision générale du PLU.

#### **Article 2 :**

Est arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres, tel qu'annexé à la présente délibération.

#### **Article 3 :**

La présente délibération, accompagnée du dossier du projet de PLU arrêté, sera transmise aux Personnes Publiques Associées et à tous les autres organismes devant être consultés, qui disposent d'un délai de 3 mois pour rendre leur avis.

Le projet de PLU tel qu'arrêté sera soumis à enquête publique avant son approbation par le Conseil de la Métropole. Il sera accompagné d'autres dossiers pour une enquête publique commune et conjointe (zonage d'assainissement eaux usées, zonage pluvial, PDA).

#### **Article 4 :**

Les crédits nécessaires en investissement sont inscrits au budget 2022 et suivants de l'État Spécial du Territoire Istres-Ouest Provence à l'opération 2017501401 - nature 4581175014 - fonction 020.

Les crédits en fonctionnement nécessaires sont inscrits au budget 2022 et suivants de l'État Spécial du Territoire Istres-Ouest Provence au chapitre 011 - natures 62268 et 611 fonction 510.

**Article 5 :**

La présente délibération et le dossier correspondant seront transmis à Monsieur le Préfet de Région Provence Alpes-Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône, et notifiés à la mairie d'Istres.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois en mairie d'Istres Hôtel de Ville 1 esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres, à la Direction de l'Aménagement du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence Trigance 4 allée de la Passe-Pierre 13800 Istres ainsi qu'au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Commande publique,  
Transition énergétique,  
Aménagement, SCOT et planification

Pascal MONTECOT