

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

Séance du jeudi 27 février 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 187 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Sophie ARRIGHI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Lydia FRENTZEL - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Doudja BOUKRINE - Mireille BALLETTI représentée par Sandrine MAUREL - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Moussa BENKACI représenté par

Francis TAULAN - Julien BERTEI représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Gérard FRAU - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Romain BUCHAUT représenté par Olivier FREGEAC - René-Francis CARPENTIER représenté par Vincent GOYET - Emmanuelle CHARAFE représentée par Frédéric GUELLE - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Jean-Jacques COULOMB représenté par Frédéric GIBELOT - Bernard DEFLESSELLES représenté par Alexandre DORIOU - Bernard DESTROST représenté par Roland GIBERTI - Loïc GACHON représenté par Daniel AMAR - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Michel ILLAC représenté par André MOLINO - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE représenté par David GALTIER - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Claudie MORA représentée par Patrick GRIMALDI - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Didier KHELFA - Claude PICCIRILLO représenté par Jean-Pascal GOURNES - Patrick PIN représenté par Magali GIOVANNANGELI - Pauline ROSSELL représentée par Eric SEMERDJIAN - Michèle RUBIROLA représentée par Pierre HUGUET - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Louis VINCENT représenté par Jacques BOUDON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Mathilde CHABOCHE - Robert DAGORNE - Agnès FRESCHÉL - Samia GHALI - Sophie GRECH - Sophie JOISSAINS - Michel LAN - Bernard MARANDAT - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Dona RICHARD - Lionel ROYER-PERREAUT - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Fabrice POUSSARDIN représenté à 14h15 par Richard MALLIE - François BERNARDINI représenté à 14h54 par Eric CASADO - Patrick PAPPALARDO représenté à 15h00 par Guy TEISSIER - Françoise TERME représentée à 15h40 par Nicolas ISNARD - Jean-Pierre SERRUS représentée à 15h43 par Amapola VENTRON.

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

Nassera BENMARNIA à 15h11 - Sophie GUERARD à 15h12 - Henri PONS à 15h30 - Sabine BERNASCONI à 15h30 - Ulrike WIRMINGHAUS à 15h30 - Magali GIOVANNANGELI à 15h30 - Jessie LINTON à 15h42 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h45.

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

URBA-005-17511/25/CM

■ Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres - Approbation de la modification simplifiée n° 1 et du Bilan de la mise à disposition du dossier au public

114175

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

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix Marseille Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu.

Le Plan Local d'Urbanisme et le zonage pluvial de la Commune d'Istres ont été approuvés conjointement par délibération du Conseil de la Métropole n° URBA-009-16748/24/CM du 10 octobre 2024.

Par courrier du 14 novembre 2024, la commune d'Istres a sollicité la Métropole Aix-Marseille-Provence pour l'engagement d'une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU et du zonage pluvial en vue de la correction d'erreurs matérielles constatées au sein du PLU (règlement, rapport de présentation) et au sein du zonage pluvial.

Cette procédure a été prescrite par arrêté de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°24/564/CM du 14 novembre 2024, conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

La modification simplifiée n° 1 du PLU et du zonage pluvial d'Istres a pour objet de corriger des erreurs matérielles :

- D'une part au sein du PLU, concernant la hauteur autorisée dans les secteurs urbains UCc et UCcog.
- Et d'autre part au sein du zonage pluvial, concernant certaines cartographies et formulations.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU et du zonage pluvial a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 23 décembre 2024.

Deux avis ont été émis :

- Un avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 31 janvier 2025.
- Un avis des services de la DDTM préconisant la réintroduction d'une disposition relative à l'interdiction de reconstruire en cas de sinistre en zone de risque inondation.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée n°1 a été tenu à disposition du public dans les conditions de mise à disposition définies par la délibération n°URBA-009-05/12/2024-CM du Conseil de Métropole du 5 décembre 2024.

Ce dossier, accompagné d'un registre papier, comprenait les pièces suivantes :

- Les pièces administratives.
- La notice de présentation du projet de modification simplifiée.
- Un extrait du règlement graphique (pièces 4.2.2 du PLU) avant et après modification.
- Un extrait du règlement écrit (pièce 4.1 du PLU) avant et après modification.
- Un extrait du rapport de présentation avant et après modification.
- Le zonage pluvial avant et après modification.

Ce dossier était consultable durant toute la durée de la mise à disposition :

- Sous format papier :

- À la Métropole Aix-Marseille-Provence - Division Urbanisme Istres – Allée de la Passe-Pierre - Bâtiment Trigance 4 - 13800 Istres.
- Au Service Urbanisme de la Mairie d'Istres – 1, Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres
- Sous format numérique, sur le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n1-plu-istres>;

Le public pouvait formuler ses observations sur des registres mis à sa disposition :

- Sous format papier :
 - A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Division Urbanisme Istres – Allée de la Passe-Pierre - Bâtiment Trigance 4 - 13800 Istres.
 - Au Service Urbanisme de la Mairie d'Istres – 1, Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres.
- Sous format numérique :
 - Sur le registre numérique accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n1-plu-istres>.
 - Par mail, à l'adresse dédiée : modification-simplifiee-n1-plu-istres@mail.registre-numerique.fr.
 - Par courrier à la Métropole Aix-Marseille-Provence – Division Urbanisme Istres – Chemin du Rouquier – BP 10647 – 13808 Istres Cedex.

Les modalités de la mise à disposition ont été portées à la connaissance du public 8 jours avant la mise à disposition :

- Par voie d'affichage :
 - A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Division Urbanisme Istres – Allée de la Passe-Pierre - Bâtiment Trigance 4 - 13800 Istres.
 - Au Service Urbanisme de la Mairie d'Istres – 1 Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres.
- Par voie de publication dans un journal diffusé dans le département.
- Via le registre numérique prévu à cet effet accessible à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-n1-plu-istres>

Bilan de la mise à disposition du dossier au public :

Cette mise à disposition s'est déroulée du 7 janvier 2025 au 7 février 2025 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs. Le public pouvait formuler ses observations sur registre papier ou numérique, par courrier ou courriel.

Durant la mise à disposition du public, deux contributions ont été déposées sur les registres papier/ et numérique.

Les deux contributions portaient sur le champ de compétence de la procédure de modification simplifiée. Or, la correction d'erreurs matérielles entre bien dans ce champ règlementaire.

Après cette mise à disposition du dossier au public, le règlement écrit, en page 43, a été modifié. En effet, conformément à la remarque des services de la DDTM, il a été réintroduit, au paragraphe 2.2.3.1, la disposition relative à la zone rouge de « l'interdiction de la reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue ».

En conséquence, le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU et de zonage pluvial d'Istres peut être approuvé en prenant compte de ses modifications.

La commune d'Istres a été saisie pour avis sur le projet de modification simplifiée n°1.

Il convient de soumettre le projet de modification simplifiée n°1 d'Istres à l'approbation du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence conformément à l'article L 153-43 du Code de l'Urbanisme.

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 (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1^{er} juillet 2022 ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le Plan Local d'Urbanisme d'Istres en vigueur ;
- La demande écrite de la commune auprès de la Métropole sollicitant la modification simplifiée n°1 du document d'urbanisme ;
- La délibération n° n°URBA-009-05/12/2024/CM du Conseil de la Métropole du 5 décembre 2024 définissant les modalités de mise à disposition du public pour le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Istres ;
- L'arrêté de la Présidente de la Métropole n°24/564/CM du 14 novembre 2024 engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU d'Istres ;
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône ;
- La saisine pour avis simple du Conseil Municipal sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Istres.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet mis à disposition du public a été modifié pour tenir compte de l'avis de la DDTM ;
- Que le bilan de la mise à disposition et le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU et du zonage pluvial d'Istres sont prêts à être approuvés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le bilan de la mise à disposition tel que présenté ci-dessus.

Article 2 :

Est approuvée la modification simplifiée n°1 du PLU d'Istres et du zonage pluvial, telle qu'annexée à la présente.

Article 3 :

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 boulevard Charles Livon 13007 Marseille et en Mairie d'Istres ; mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr.
- D'une publication sur le portail national de l'urbanisme accompagné du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU d'Istres.

Article 4 :

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU et du zonage pluvial d'Istres, sera tenu à disposition du public dans les lieux indiqués ci-dessous à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence - Direction de l'Urbanisme - Division Urbanisme Istres – Allée de la Passe-Pierre - Bâtiment Trigance 4 13800 Istres.
- En Mairie d'Istres - 1 Esplanade Bernardin Laugier - 13800 Istres.

Il est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr

Article 5 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2025, en section d'investissement : autorisation de programme n°E210G20D01, opération d'investissement n°190134000D, Plans locaux d'urbanisme intercommunaux, chapitre 20, nature 202, fonction 515.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Stratégie Territoriale » et du programme « Stratégie et Planification de territoire » et seront exécutés par le service gestionnaire 3DU.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT



Ville d'Istres

Plan local d'urbanisme

Tome 0

1-Les délibérations de la procédure

2-Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

3-Mémoire en réponse aux avis PPA et justifications
modifications post-enquête publique

HISTORIQUE PLU

Approbation Révision n°1 par délibération du Conseil Métropolitain

10 octobre 2024

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

Séance du jeudi 10 octobre 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 180 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Sophie CHAVE - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Christian DELAVET - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOL - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Claudie HUBERT - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Anne-Laurence PETEL - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par Martial ALVAREZ - Gérard AZIBI représenté par Laure ROVERA - Guy BARRET représenté par Régis MARTIN - Laurent BELSOLA représenté par André MOLINO - Mireille BENEDETTI représentée par Jean-Yves SAYAG - Moussa BENKACI représenté par Jean-

Louis VINCENT - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - André BERTERO représenté par Anne REYBAUD - Kayané BIANCO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Emilie CANNONE - Romain BRUMENT représenté par Cédric DUDIEUZERE - Laure-Agnès CARADEC représentée par Emmanuelle CHARAFE - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Christian PELLICANI - Frédéric CORNAIRE représenté par Philippe LEANDRI - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Gérard FRAU représenté par Gaby CHARROUX - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Audrey GARINO représentée par Marie BATOUX - Hervé GRANIER représenté par Patrick GHIGONETTO - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Prune HELFTER-NOAH représentée par Anne MEILHAC - Pierre HUGUET représenté par Nassera BENMARNIA - Sophie JOISSAINS représentée par Stéphanie FERNANDEZ - Nicole JOULIA représentée par Claudie MORA - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MORAINÉ représenté par Bruno GILLES - Christian NERVI représenté par Franck SANTOS - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Jocelyne POMMIER représentée par Véronique PRADEL - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Michel RUIZ représenté par Frédéric GIBELOT - Eric SEMERDJIAN représenté par Olivia FORTIN - Jean-Marc SIGNES représenté par Cédric JOUVE - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Marc FERAUD.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Marylène BONFILLON - Mathilde CHABOCHE - Philippe CHARRIN - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Agnès FRESCHÉL - Sophie GRECH - Michel LAN - Stéphane LE RUDULIER - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Stéphane RAVIER - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Etienne TABBAGH.

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

Didier REAULT représenté à 14h35 par David GALTIER - Anne-Laurence PETEL représentée à 15h04 par Didier KHELFA - Mireille BALLETTI représentée à 15h04 par Philippe LAGET - Corinne BIRGIN représentée à 15h04 par Camélia MAKHLOUFI - Carole MAURIN représentée à 15h31 par Alexandre DORIOU - Françoise TERME représentée à 15h35 par Nicolas ISNARD - Marie MARTINOD représentée à 16h05 par Sandrine MAUREL - Sarah BOUALEM représentée à 16h26 par Catherine PILA.

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

Michèle RUBIROLA à 15h14 - Sébastien JIBRAYEL à 15h40 - Lyece CHOULAK à 15h40 - Sophie CHAVE à 15h54 - Roger PELLENC à 15h55 - Sébastien BARLES à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Aïcha SIF à 16h20 - Anne VIAL à 16h26 - Claude FERCHAT à 16h26 - Frédéric VIGOUROUX à 16h26 - Maryse RODDE à 16h26 - Hatab JELASSI à 16h26 - Marc PENA à 16h30 - Lisette NARDUCCI à 16h30 - Didier PARAKIAN à 16h30 - Martin CARVALHO à 16h30 - Nathalie TESSIER à 16h30 - Yannick OHANESSIAN à 16h31 - Christian AMIRATY à 16h31 - Philippe LEANDRI à 16h31 - Vincent DESVIGNES à 16h34 - Bernard MARANDAT à 16h34 - Michel ROUX à 16h35 - Véronique PRADEL à 16h38 - Georges ROSSO à 16h38 - Grégory PANAGOUDIS à 16h38.

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

URBA-009-16748/24/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres - Approbation de la révision n°1 - Approbation du zonage pluvial - Avis sur le périmètre délimité des abords du monument historique "Bateau de Suffren"
98577**

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

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) communaux et de documents en tenant lieu.

Depuis sa création en 2016 et jusqu'au 1^{er} juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence était organisée en 6 Conseils de Territoire. Dans ce cadre, et depuis 2018, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoire, par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoires.

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1^{er} juillet 2022.

Ainsi, à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille Provence.

La procédure de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Istres s'inscrit dans ce contexte institutionnel et juridique.

La révision du PLU d'Istres a été prescrite par délibération n°275/14 du Conseil Municipal du 25 septembre 2014 et est poursuivie par la Métropole depuis le 1^{er} janvier 2018.

Pour mémoire, les objectifs poursuivis visaient à :

- 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.

Parallèlement à la révision du PLU, le zonage pluvial de la commune a été mis en révision afin d'assurer la cohérence entre les objectifs d'urbanisme et la gestion des eaux pluviales. Au titre de l'article L.2224-10 (3° et 4°) du Code Général des Collectivités territoriales, le zonage pluvial doit définir :

- *« Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. »*

En vertu de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme, le zonage pluvial peut être intégré au PLU et approuvé conjointement à l'approbation du document d'urbanisme dès lors que les deux documents ont été soumis à enquête publique unique, ce qui est le cas en l'espèce. Les dispositions du zonage pluvial sont alors intégrées au règlement écrit et graphique du PLU et le zonage pluvial est également annexé au PLU. Dans la suite du présent rapport, la mention « projet de PLU » recouvre ainsi le zonage pluvial, sauf détail particulier.

De même, parallèlement à la révision du PLU et sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, un projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) a été élaboré pour le monument historique du « Bateau de Suffren ». L'approbation du PDA relèvera du Préfet de Région, après avis de la Métropole. Il sera ensuite annexé au PLU.

Evolution du projet de PLU depuis sa prescription :

Depuis la prescription de la révision en 2014, le contexte institutionnel et juridique ainsi que les enjeux et besoins de la commune ont largement évolué. Le projet de PLU aujourd'hui proposé à l'approbation a ainsi donné lieu, entre 2017 et 2022, à quatre débats sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et a fait l'objet de trois arrêts en Conseil de Métropole associés à trois bilans de la concertation, en mai 2022, juin 2023 et octobre 2023.

Ces différentes phases de débat et d'arrêt ont permis d'amender le projet de PLU en particulier sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), sur la diminution des atteintes aux prairies classées en appellation d'origine contrôlée (AOP) « Foin de Crau » et sur l'amélioration de la prise en compte des risques naturels, notamment le risque feu de forêt.

L'évolution la plus importante à l'issue des trois arrêts, concerne la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et l'inscription dans la trajectoire « zéro artificialisation nette à 2050 », en déclinaison de 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 ».

Le projet de PLU proposé à l'approbation prévoit ainsi, à l'horizon 2030 du PLUi, une réduction de l'ordre de 50% de la consommation d'ENAF par rapport à la consommation constatée pour la période 2011-2021, soit une consommation projetée d'environ 108 hectares par rapport à la consommation passée de 210 hectares.

La présente délibération s'appuie ainsi sur le débat sur les orientations générales du PADD acté par délibération n°URBA-001-13028/22/CM du Conseil de Métropole le 15 décembre 2022 ainsi que sur l'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation approuvés par délibération n°URBA-013-14819/23/CM du Conseil de Métropole du 12 octobre 2023. Par cette même délibération, le Conseil de Métropole a également donné un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, pour le monument historique "Bateau de Suffren".

Il convient donc de rappeler, dans un premier temps, la composition du projet de PLU, les orientations générales du PADD et les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP), ainsi que le bilan de la concertation, avant d'exposer, dans un second temps, les évolutions proposées au projet de PLU pour tenir compte des avis rendus par les Personnes Publiques Associées et l'Autorité Environnementale, des observations du public dans le cadre de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme :

Le PLU est un document à la fois prospectif et prescriptif. Il est porteur d'une vision de l'évolution durable du territoire à long terme. Dans ce cadre, le PADD est une pièce essentielle du PLU en tant qu'il exprime la volonté des élus concernant l'avenir du territoire communal d'Istres.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le PADD développe 6 orientations générales :

- Penser l'espace urbain à travers la préservation des espaces naturels...
- ...Mais aussi en fonction de ses limites spécifiques.
- Renouveler et densifier pour concilier croissance et gestion économe de l'espace,
- Equilibrer la ville, équilibrer ses quartiers.
- Diversifier l'accueil d'activités économiques et initier des projets touristiques et de loisirs structurants pour le territoire.
- Mettre en valeur le territoire.

Au cœur d'une région fortement marquée par l'implantation de sites industrialo-portuaires, la ville d'Istres s'est développée en parallèle de la base aérienne Charles Monnier, site hautement stratégique et prépondérant pour l'armée de l'air française. C'est un site aux dimensions « hors normes » (emprise de plus de 2 000 hectares, plus grande piste d'Europe) qui accueille 5 000 emplois (militaires, civils, industriels, étatiques).

Avec 44 438 habitants en 2020, Istres est aujourd'hui la 6^{ème} commune des Bouches-du-Rhône ainsi que la sous-préfecture depuis 1981. Elle accueille de nombreux équipements et activités économiques qui en font une commune dynamique avec une pression importante en termes de demande de logements.

Il est prévu sur la commune à court terme de nombreuses créations d'emplois liés au développement de la base aérienne, mais aussi de très nombreux emplois à horizon 2030 sur les bassins Ouest du Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), dans le cadre de la réindustrialisation et de la décarbonation de la zone industrialo-portuaire.

Ce contexte implique pour le PLU d'Istres un besoin en logements et en équipements important, pour l'accueil de nouveaux ménages. Le PLU prévoit ainsi une capacité de production de l'ordre de 4 000 logements. C'est dans ce cadre que la commune envisage de développer des projets d'aménagement structurants et la réalisation d'équipements attractifs, tout en s'inscrivant dans une trajectoire de sobriété foncière.

Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) :

Les OAP participent à la mise en œuvre du PADD et à l'intégration des aménagements dans leur environnement urbain et naturel. Contrairement au règlement, elles admettent une souplesse dans leur application et permettent ainsi une meilleure adaptation des projets à leur contexte. Le projet de PLU ne comporte que des OAP sectorielles, c'est-à-dire des OAP s'appliquant à des secteurs d'aménagement définis et non à l'ensemble de la commune, comme dans le cas d'OAP dites thématiques.

Les OAP concernent les secteurs suivants :

- Secteur du Grand Bayanne :
- Secteurs du pourtour de l'étang de l'Olivier :
 - Entrée de ville.
 - Olivier Nord (Saint-Jean).
 - Olivier Sud-Est (Aupière).
- Secteurs Sud :
 - Sud de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Trigance.
 - Friche industrielle de Rassuen : Quartier à Haute Valeur Environnementale et golf écodurable.
- Zones à vocations d'activités économiques :
 - Sud de la ZAC du Tubé.
 - Autodrome et la Légue Nord.
 - La Grande Groupède.

Le zonage pluvial :

Le zonage pluvial a pour objectif la réduction progressive des ruissellements afin de diminuer la fréquence des inondations pluviales. Il vise également à limiter les impacts des pollutions transitées par les réseaux pluviaux vers le milieu naturel ou engendrées par les dysfonctionnements des réseaux, afin d'assurer la protection des milieux naturels.

Le zonage pluvial délimite les zones inondables sur la base d'une approche hydro-géomorphologique puis d'un calcul hydraulique sur les hauteurs et les vitesses d'eau, en particulier en milieu urbain. En fonction de l'intensité de l'aléa et des enjeux, le zonage pluvial détermine plusieurs niveaux de risque et réglemente chaque niveau (interdiction ou limitation de construire, modalités constructives...).

Il définit également les règlements particuliers pour la gestion des eaux pluviales en fonction des enjeux pour chaque zone du PLU (règles applicables pour les petits projets, obligation de mesures compensatoires à l'imperméabilisation nouvelle, mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales...). Il délimite les emplacements réservés nécessaires aux ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales. Enfin il établit un programme de travaux chiffrés et hiérarchisés afin de supprimer les débordements du réseau pluvial.

Le principe de gestion des eaux pluviales est de favoriser l'infiltration après rétention au plus près de la source de ruissellement conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse 2022-2027.

Les autres pièces du PLU :

Outre le PADD et les OAP, le projet de PLU comporte :

- Un rapport de présentation comprenant une introduction, le diagnostic territorial, l'explication des choix, l'état initial de l'environnement, l'évaluation du projet, le résumé non technique et des annexes
- Un règlement écrit et un règlement graphique,
- Des annexes (servitudes, annexes sanitaires, zonage pluvial).

Le projet de périmètre délimité des abords du « Bateau de Suffren » :

Taillé directement dans le rocher, le « Bateau de Suffren » est un monument étrange évoquant un navire de pierre gisant sur les bords de l'étang de Berre. En érigeant ce monument dans la falaise à la fin du XVIIIème siècle, le jésuite Roch de Régis a souhaité rendre hommage au Bailli de Suffren qui s'illustra sur les mers.

Depuis sa protection au titre des Monuments Historiques par arrêté du 23 juillet 2009, le Bateau de Suffren génère un périmètre de protection, dit "périmètre des 500 mètres" dans lequel l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est requis pour toute autorisation d'urbanisme.

Le projet de PDA réduit ce périmètre d'environ 80% aux seuls immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent.

La concertation :

Conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, la concertation s'est déroulée durant toute l'élaboration du projet. Elle a ainsi débuté dès la prescription du projet et a fait l'objet d'un bilan lors des trois arrêts du projet de PLU.

De nombreux outils ont permis de diffuser les informations relatives à l'élaboration du PLU d'Istres au fur et à mesure de l'avancée du projet, tels que :

- Des panneaux d'affichage sous forme d'exposition permanente tout au long de la procédure en mairie d'Istres - 1 Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres et à la Métropole, division Urbanisme Istres, Trigance IV - allée de la Passe Pierre - 13800 Istres.
- Trois réunions publiques.
- Un registre dématérialisé permettant d'accéder à l'ensemble des supports de concertation.
- Un dossier papier comportant l'ensemble des supports de concertation, consultable en mairie d'Istres, 1 Esplanade Bernardin Laugier - 13800 Istres et à la Métropole, division Urbanisme Istres, Trigance IV - allée de la Passe Pierre - 13800 Istres ;
- Des articles dans la presse locale et le magazine municipal.

Ces outils ont permis à un large public notamment, les habitants, les associations et les entreprises locales d'être informés du projet de PLU et de pouvoir apporter une contribution au projet. Différents outils ont été mis en place pour permettre au public de consigner ses observations :

- Des registres papiers mis à la disposition du public, en mairie d'Istres - 1 Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres et à la Métropole, division Urbanisme Istres Trigance IV - allée de la Passe Pierre - 13800 Istres, aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Un registre numérique à l'adresse internet suivante <https://registre-numerique.fr/concertation-revision-generale-plu-istres>;
- Le courrier postal, à adresser à la Métropole, Trigance IV - allée de la Passe Pierre - 13800 Istres

A l'issue de la concertation, 26 contributions ont été déposées sur le registre numérique et une contribution a été transmise par voie postale. De nombreux échanges avec le public ont eu lieu lors des trois réunions publiques. Un bilan de la concertation a été tiré lors des trois arrêts du projet de PLU, le dernier bilan ayant été approuvé par délibération n°URBA-013-14819/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023.

Collaboration avec la commune :

Depuis le 1^{er} janvier 2018, date à laquelle la Métropole est devenue autorité compétente en matière de PLU et a poursuivi la révision du PLU, la commune a été étroitement associée à l'ensemble des travaux sur le projet de PLU. De nombreuses réunions et échanges ont eu lieu avec le Maire, l'adjoint à l'urbanisme et les techniciens de la commune.

Le projet de PLU proposé à l'approbation est ainsi le résultat d'une collaboration entre la commune et la Métropole, conformément à l'article L 153-8 1° du Code de l'Urbanisme.

Consultation des partenaires institutionnels sur le projet de PLU arrêté :

Conformément à la législation en vigueur, le projet de PLU arrêté au Conseil de Métropole du 12 octobre 2023 a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi qu'à la commune d'Istres. Elles disposaient d'un délai de trois mois pour rendre leur avis.

Le projet de PLU a également fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

S'agissant du projet de zonage pluvial, lors du 1^{er} arrêt du projet de PLU, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de zonage pluvial, par décision n°CE-2021-3010 du 31 janvier 2022, Postérieurement à cette décision, le projet n'a pas fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Avis des PPA : points forts et axes d'amélioration :

Les personnes publiques associées (PPA) se sont exprimées sur le projet de PLU arrêté.

L'avis favorable du Préfet des Bouches-du-Rhône souligne l'inscription du projet de PLU dans une trajectoire de sobriété foncière avec une réduction par deux de la consommation d'ENAF, tout en maintenant une ambition forte de développement de projets résidentiels et d'activités productives. Cet avis favorable est assorti de 4 réserves :

- Optimiser la densification des tissus existants et augmenter la densité dans les secteurs de projet.
- Intégrer un outil réglementaire permettant de maintenir le taux de logements locatifs sociaux de la commune au-delà de 25%.
- Affiner la traduction réglementaire des risques naturels feu de forêt et mouvement de terrain.
- Revoir certaines dispositions réglementaires et zonages au regard de la loi littoral.

Pour chacune de ces réserves, le projet de PLU proposé à l'approbation apporte des axes d'amélioration, qui sont précisés dans le tableau annexé à la présente délibération.

L'avis du Préfet comporte également 3 demandes de complément :

- Préciser les objectifs de production de logements et la typologie attendue.
- Compléter le projet de PLU sur la gestion de la ressource en eau.
- Revoir la réglementation des secteurs Nci et Nps au sein de la zone naturelle.

Des compléments ont été apportés en ce sens au projet de PLU ; ils sont détaillés dans le tableau annexé à la présente délibération.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille-Provence (CCIAMP) a émis un avis favorable, tout en soulignant la nécessité d'engager rapidement un PLU intercommunal, à l'échelle des 6 communes de l'ancien Conseil de Territoire Istres Ouest Provence, afin de répondre aux besoins induits par le développement des bassins Ouest du GPMM. Le PLU Istres Ouest Provence couvrant les communes de Cornillon-Confoux, Fos-sur-Mer, Grans, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône a été prescrit le 27 juin dernier par délibération n° URBA-012-16414/24/CM du Conseil de Métropole. La CCIAMP souligne également l'intérêt de permettre l'extension de la carrière des Jumeaux sur le secteur d'Entressen, au regard de son rôle important en approvisionnement de granulats nobles.

Le PLU a été adapté afin de permettre cette extension, par la création au sein de la zone agricole d'un secteur « Ak » permettant les activités extractives, sous réserve de la remise en état des terres agricoles au fur et à mesure de l'avancement des travaux d'extractions.

Par ailleurs, malgré l'atteinte de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'ENAF, la Chambre d'Agriculture et l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée (INAO) ont émis un avis défavorable, au regard de l'artificialisation de zones agricoles permises par le projet de PLU. Il est précisé que l'économie générale du PLU résulte d'un équilibre entre la protection des secteurs agricoles, naturels ou forestiers et les besoins en matière de logements, d'activités économiques, et d'équipements qui ne peuvent être entièrement satisfaits au sein des espaces déjà urbanisés.

L'ensemble des évolutions apportées au projet de PLU pour tenir compte des avis des PPA est précisé dans un document annexé à la présente délibération.

Enquête publique :

Conformément aux dispositions des articles L.153-19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU d'Istres a été soumis à enquête publique.

Par décision n° E24000011/13 du 26 février 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire Monsieur Patrick Ledoux, Ingénieur Divisionnaire des Travaux Public de l'État, retraité et en qualité de commissaire enquêteur suppléant, Monsieur Marcel Huard, Colonel de l'Armée de Terre, retraité.

Par arrêté n° 24/106/CM du 8 mars 2024, Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres, au projet de zonage pluvial d'Istres et au projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du "Bateau de Suffren". Pour ce qui concerne le projet de PDA, l'autorité compétente est le Préfet de Région.

Pour rappel, lors de l'arrêt du projet de PLU, le Conseil de Métropole s'était également prononcé sur le Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, concernant le monument historique dit du « Bateau de Suffren » situé aux Heures Claires, en donnant un avis favorable au projet de PDA. Suite à l'enquête publique unique, le Préfet de Région a sollicité l'avis de la Métropole sur le projet de PDA, qui n'a pas évolué par rapport au projet soumis à enquête. La Métropole émet donc un nouvel avis favorable sur le projet de PDA du « Bateau de Suffren ». Ce nouveau périmètre sera ensuite créé par décision du Préfet de Région, pour être ensuite annexé au PLU.

Le projet de zonage pluvial d'Istres a également été soumis à l'enquête publique unique. Son approbation, après intégration d'éventuelles adaptations issues de l'enquête, sera proposée ultérieurement au Conseil de Métropole.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 34 jours consécutifs, du 4 avril 2024 à 9h00 au 7 mai 2024 à 17h00 inclus.

Les sept permanences du commissaire enquêteur ont été réparties entre le siège de l'enquête publique, à la Métropole division Urbanisme Istres, Trigrance IV - allée de la Passe Pierre - 13800 Istres et l'hôtel de ville de la commune d'Istres, 1 Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres.

Les mesures de publicité préalables à l'ouverture de l'enquête publique ont été effectuées conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Une communication plus large a été réalisée via les sites internet de la Métropole et de la commune, les réseaux sociaux et le magazine municipal.

Sur les deux lieux d'enquête, les administrés pouvaient prendre connaissance du dossier d'enquête sous format numérique et papier. Le dossier d'enquête était également accessible via le registre dématérialisé.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations et propositions par voie électronique sur le registre dématérialisé, par courrier électronique, sur les registres d'enquête papiers, par courrier adressé au commissaire enquêteur ou lors des sept permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête était constitué :

- Des pièces administratives liées à l'enquête publique.
- Du projet de PLU arrêté par le Conseil de la Métropole le 12 octobre 2023.
- Du projet de zonage pluvial d'Istres.
- Du projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Bateau de Suffren.
- Des avis émis par les personnes publiques associées (PPA) ou consultées (PPC), par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse des observations en date du 17 mai 2024. La Métropole Aix-Marseille-Provence lui a communiqué son mémoire en réponse le 31 mai 2024.

Suite à une demande du commissaire enquêteur d'un délai supplémentaire et avec l'accord de la Métropole, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 14 juin 2024. Ces documents ont été mis à la disposition du public sur le registre dématérialisé, pour une durée d'un an : <https://www.registre-numerique.fr/enquetepublique-Istres-PLU-PDA-pluvial/rapport>

Le commissaire enquêteur indique dans son rapport que : *« La participation du public peut être qualifiée de fructueuse, vu l'affluence constatée à toutes les permanences et le nombre de visites du registre numérique. Celui-ci a enregistré durant l'enquête 513 visiteurs, 3280 téléchargements et 1828 visualisations de documents du dossier d'enquête. Ce sont 145 dépositions qui ont été recueillies, réduites à 131 en prenant en compte les doublons. La plupart des contributions concernent le projet de PLU. Certaines intéressent également le projet de zonage pluvial. Aucune contribution ne concerne le projet de périmètre délimité des abords du bateau de Suffren. »*

Le rapport a pour objet de présenter le projet de PLU, le projet de zonage pluvial et de périmètre délimité des abords soumis à l'enquête publique, le cadre général de l'enquête, son organisation et son déroulement, les avis rendus par les PPA, et partenaires institutionnels et les contributions déposées au cours de l'enquête. Il prend également en compte et les réponses de la Métropole Aix-Marseille-Provence au procès-verbal de synthèse.

Tous les avis émis par les PPA et partenaires institutionnels ont été étudiés par le commissaire enquêteur. Il en a été de même pour les contributions déposées pendant l'enquête, qui ont toutes fait l'objet d'une analyse par le commissaire enquêteur.

Les contributions peuvent se classer en deux catégories : d'une part les demandes relatives à des modifications du PLU ou des éléments composant le dossier et d'autre part, des observations, questions ou avis sans demande de modification explicite du projet de PLU.

Les observations ont été regroupées par thématique :

- Le choix d'urbaniser Grand Bayanne.
- Le rattachement à une zone de type U ou AU.
- Les demandes de modification de zonage pour une densité différente.
- Les demandes de modification du règlement écrit du PLU.
- Les demandes de suppressions ou de maintien d'espaces boisés classés.
- La suppression ou la réduction d'espaces réservés.
- Les demandes relatives au secteur agricole.
- Aléas naturels.
- Adaptation du PLU pour des activités diverses.
- Les requêtes déposées par l'association AGIR.

Le commissaire enquêteur relève que le choix d'urbaniser le secteur de Bayanne et non celui de Papaille a suscité le plus de questions et d'opposition. Dans ses conclusions, il précise que *« l'urbanisation de Grand Bayanne aux dépens de Papaille est la seule solution pour atteindre l'objectif de création de logements à court terme, tout en respectant l'objectif ZAN. Il permet en outre de satisfaire à la demande de logements de plus petite taille et au besoin de la base aérienne. »*

Monsieur le commissaire enquêteur a rendu dans ses conclusions motivées un avis favorable sur le projet de PLU, sans réserve. Il recommande quelques adaptations au projet, issues des avis PPA ou des contributions exprimées durant l'enquête, pour lesquelles il s'est positionné favorablement.

Il a également rendu un avis favorable sans réserve sur le projet de zonage pluvial en recommandant quelques adaptations.

Enfin, le commissaire enquêteur a rendu favorable sans réserve sur le projet de PDA, en recommandant la consolidation du monument et la mise en valeur de ses abords.

Evolutions du dossier après l'enquête publique :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme, les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été présentés au Maire d'Istres lors d'une conférence le 25 juin 2024.

Outre les adaptations apportées au projet de PLU pour tenir compte des réserves et demandes de compléments du Préfet et de la demande de la CCIAMP concernant l'extension de la carrière des Jumeaux, - pour lesquels le commissaire enquêteur s'est prononcé favorablement -, des adaptations ponctuelles liées aux contributions du public ont été opérées. Elles sont liées aux contributions que le commissaire enquêteur recommandait de prendre en compte.

Ces adaptations, peu nombreuses, concernent des évolutions sur le zonage, avec quelques parcelles reclassées de la zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser, une modification d'emprise d'un espace boisé classé ou la suppression ou modification d'emplacements réservés. Ces évolutions n'impactent pas de parcelles classées en AOP « Foin de Crau » et amènent une augmentation minimale de la consommation future d'ENAF, de moins d'un hectare.

S'agissant du zonage pluvial, aucune adaptation n'a été apportée au document dans la mesure où cela aurait nécessité la reprise d'études techniques dont les délais n'auraient pas été compatibles avec l'approbation du PLU. Les recommandations du commissaire enquêteur pourront être étudiées dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU intercommunal Istres Ouest Provence.

De plus, des erreurs matérielles avérées par le biais de l'enquête publique ont nécessité des corrections. Des ajustements mineurs participant, notamment, à l'amélioration de la lisibilité et de la compréhension du document ont été effectués.

L'ensemble des évolutions apportées au projet de PLU sont détaillées dans le tableau annexé à la présente délibération.

L'ensemble des adaptations ne modifient pas l'économie générale du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil de Métropole du 12 octobre 2023.

Avis de la Commune :

Le Conseil Municipal de la commune d'Istres a été sollicité afin d'émettre un avis sur le projet de révision du PLU avant sa présentation au Conseil de Métropole pour approbation.

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 (ENE) ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le PLU de la commune d'Istres et ses évolutions en vigueur ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'Istres n° 275/14 du 25 septembre 2014 engageant la procédure de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'Istres n° 368/17 du 21 décembre 2017 donnant son accord pour la poursuite par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération n° URB 026-3584-18-CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 actant la poursuite des procédures engagées par les communes ;
- La délibération n° CT5-069/21 relative au débat sur les orientations générales du PADD en Conseil de Territoire le 27 mai 2021 ;
- La délibération n° URBA-013-11749/22/CM du Conseil de la Métropole du 5 mai 2022 arrêtant le projet de PLU, tirant le bilan de la concertation et rendant avis sur le périmètre délimité des abords ;
- La délibération n°URBA-001-13028/22/CM du Conseil de la Métropole du 15 décembre 2022 relative au débat sur les orientations générales du PADD ;
- La délibération n° URBA-004-29/06/2023/CM du Conseil de la Métropole du 29 juin 2023 arrêtant le projet de PLU, tirant le bilan de la concertation et rendant avis sur le périmètre délimité des abords ;
- La délibération n° URBA-013-14819/23/CM du Conseil de la Métropole du 12 octobre 2023 arrêtant le projet de PLU, tirant le bilan de la concertation et rendant avis sur le périmètre délimité des abords ;
- La décision n°E240000011/13 du 26/02/2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignant le commissaire enquêteur ;
- L'arrêté n° 24/106/CM du 8 mars 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres, au projet de zonage pluvial d'Istres et au projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Bateau de Suffren ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés ;
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur remis le 14 juin 2024 ;
- La conférence du Maire du 25 juin 2024 ;
- La saisine pour avis simple du conseil municipal d'Istres sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Istres.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que le projet soumis à enquête a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;
- Que les modifications proposées après enquête publique ne modifient pas l'économie générale du projet.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le Plan Local d'Urbanisme d'Istres, tel qu'annexé à la présente.

Article 2 :

Est approuvé le zonage pluvial d'Istres tel qu'annexé au PLU.

Article 3 :

Est donné un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé par le Préfet de Région pour le monument historique du "Bateau de Suffren".

Article 4 :

La présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 Boulevard Charles Livon 13007 Marseille et en mairie d'Istres, 1 Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres, mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.
- D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr.
- D'une publication sur le portail national de l'urbanisme accompagné du dossier de PLU d'Istres.

Article 5 :

Le PLU de la commune d'Istres sera tenu à disposition du public dans les lieux indiqués ci-dessous à leurs jours et heures habituels d'ouverture au public :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence – Service Urbanisme Secteur Ouest - Division Urbanisme Istres - Trigance IV - allée de la Passe Pierre - 13800 Istres.
- Dans les locaux de la mairie d'Istres, 1 Esplanade Bernardin Laugier 13800 Istres.

Il est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : <https://ampmetropole.fr>.

Article 6 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal en section d'investissement : autorisation de programme n° E210P20D01, opération n° 170132200D, « Etudes d'aménagement PLU Istres Ouest Provence », chapitre 20, article budgétaire 202 et fonction 20.

Ces crédits relèvent de la politique « Aménagement de l'espace », de la sous-politique « Stratégie territoriale » et du programme « E210 » Stratégie et Planification du Territoire et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DU » Direction Urbanisme.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT





Affiché le

Signé par le Maire François Bernardini
et le Secrétaire de séance Claude Mora
le

06/12/23

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ISTRES**

SÉANCE DU 6 DÉCEMBRE 2023

L'an deux-mille-vingt-trois,
et le Mercredi 06 Décembre à 9h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. François BERNARDINI, Maire d'Istres.

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs BERNARDINI, JOULIA, CASADO, CAMOIN, ARAGNEAU, FALCO, GARCIA, AYOT, IMBERT, SANTINI, COLSON, QUET, TRONC, BREMAUD, TRAMONTIN, EINAUDI, MORA, ALVERNHE, BLANCHON, GEFFRAULT, BERNARDET, GRIMALDI, PRIAUD, SOTALA, RAOULT, CABBILLAU, MAYOR, DECOMBIS, BRAHMIA, SIERRA, GOUIN (jusqu'au point 71 – Classement dans le domaine public communal de voirie), PLANELLES, LEBAN, PRETOT, CAILLAT, CRIADO, GABANOU.

Absents excusés :

Mme GODIN, Conseillère Municipale, procuration à M. GEFFRAULT
Mme GOUIN, Conseillère Municipale, procuration à M. SIERRA (à partir du point 72 – Avis de la Commune sur l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme)
Mme LOPEZ, Conseillère Municipale, procuration à Mme TRAMONTIN
Mme REYNAUD, Conseillère Municipale, procuration à Mme CABBILLAU
Mme BOUTROUX, Conseillère Municipale, procuration à M. GARCIA
M. POLETTO, Conseiller Municipal, procuration à M. CAILLAT

M. EINAUDI quitte la salle pour le point 17 – Avances sur subventions 2024 aux associations et ne prend pas part aux votes.

Absents :

Aucun.

N° 297/23

Rapporteur : CASADO Eric

OBJET : Avis de la Commune sur l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil Municipal est informé qu'en application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par la commune par délibération n° 275/14 du 25 septembre 2014 et a été poursuivie par la Métropole depuis 2018.

Les objectifs poursuivis sont 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.

Par délibération n° URBA-013-11749/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole a arrêté, une première fois, le projet de Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération a également été l'occasion de tirer le bilan de la concertation qui s'était déroulée pendant le temps d'élaboration du PLU.

Le projet de PLU arrêté a ensuite été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

Afin de prendre en compte les remarques des personnes publiques associées suite à l'arrêt de projet, la Collectivité a pris la décision de revoir certains objectifs du projet de plan, et de modifier ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par délibération n° URBA-004-29/06/2023-CM du 29 juin 2023, le Conseil Métropolitain a arrêté une deuxième fois, le projet de PLU.

Cependant, au vu de l'aire parcellaire précise, des secteurs classés en Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Foin de Crau » reçue postérieurement au deuxième arrêt, il s'avère que le projet de PLU occasionne encore des impacts importants sur cette AOP.

Afin de réduire ces impacts, il a été nécessaire de procéder à de nouvelles modifications au projet de PLU et de l'arrêter une troisième fois.

Cet arrêt permet également d'intégrer quelques adaptations de zonage, en adéquation avec l'occupation et la vocation des parcelles.

Les évolutions proposées dans le cadre de ce troisième arrêt ne remettent pas en cause les orientations du PADD, telles que débattues en décembre 2022, au regard de leur caractère ponctuel et du délai rapproché entre le deuxième et le troisième arrêt.

La présente délibération présente les évolutions apportées au projet de PLU dans le cadre de ce troisième arrêt.

Ces évolutions sont les suivantes :

- Reclassement en Zone Agricole (A) de parcelles exploitées en Foin de Crau, parcelles classées au précédent arrêt en Zone Naturelle à vocation de carrières Nc,
- Reclassement en zone Agricole (A) de parcelles exploitées en Foin de Crau, parcelles classées au précédent arrêt en Zone d'Urbanisation future à vocation économique 1AUe,
- Reclassement en Zone Agricole (A) de parcelles classées au précédent arrêt en Zone Naturelle à vocation de Carrières Nc,
- Reclassement en Zone Naturelle à vocation de parc photovoltaïque Nph de parcelles supportant déjà des installations photovoltaïques, parcelles classées au précédent arrêt en Zone Naturelle à vocation de carrières Nc,
- Reclassement en Zone Naturelle à vocation de parc photovoltaïque Nph de parcelles situées au sein d'un secteur de carrière arrivé en fin d'exploitation, parcelles classées au précédent arrêt en Zone Naturelle à vocation de carrière Nc,
- Reclassement en Zone Naturelle à vocation de carrière Nc de parcelles correspondant à une ancienne décharge, parcelles classées au précédent arrêt en Zone Agricole (A), hors secteur AOP Foin de Crau,
- Reclassement en Zone UCa de parcelles classées au précédent arrêt en Zone UCm.

Ces évolutions permettent en particulier de réduire davantage les impacts sur les secteurs classés en AOP « Foin de Crau ».

Enfin, ce troisième arrêt de projet permet de confirmer la prise en compte d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, concernant le monument historique dit du « Bateau de Suffren », situé aux Heures Claires. Conformément au Code du Patrimoine, la Métropole Aix Marseille Provence a, en même temps qu'elle a arrêté le Plan Local d'Urbanisme, donné son avis sur le Périmètre Délimité des Abords (PDA), qui fera l'objet d'une Enquête Publique conjointe avec le PLU. En l'occurrence, l'avis de la Métropole sur le PDA est Favorable.

Conformément à la délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022, approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence : il est demandé au Conseil Municipal de donner un avis sur :

- le projet d'arrêt du PLU (dont le document est à disposition de la DGA Aménagement et Développement Durable).

En conséquence, le Conseil Municipal est appelé à :

- DONNER un avis favorable au projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme,
- AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant habilité, à signer la présente délibération et tout document en découlant.

Vu l'avis favorable de la Commission Municipale Aménagement de la Cité et Affaires Economiques réunie le 4 Décembre 2023, ce projet entendu, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte le présent rapport selon le vote suivant :

- POUR : 38 voix (Listes Nous sommes Istres I, Europe Ecologie Les Verts et Partenaires, En Avant Istres, MAYOR Olivier, BOUTROUX Marie-Cécile, GABANOU Grégory)
- CONTRE : 3 voix (Liste Istres Audacieuse)
- Ne prend pas part au vote : 1 voix (TRONC Didier)

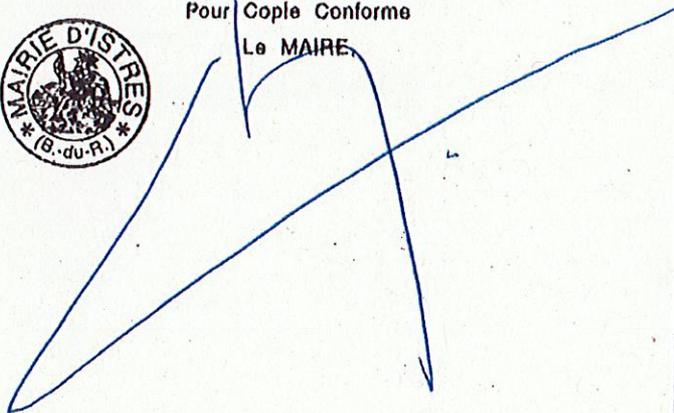
Le Secrétaire de séance,
Claude MORA



Ainsi fait et délibéré, suivant les signatures,

Pour Copie Conforme

Le MAIRE



Ville d'Istres

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

VILLE D'ISTRES

Hôtel de Ville, 1 esplanade Bernardin Laugier

13 808 ISTRES CEDEX

Tél : 04 13 29 50 00

SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET MODALITES DE LA CONCERTATION	3
1.1 La concertation dans le cadre de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme	4
1.2 La concertation dans le cadre de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres	5
2. SYNTHESE DES AVIS ET DES ECHANGES PAR THEMATIQUE	15
2.1 Eléments de la participation du public à la concertation avant le 1 ^{er} arrêt	16
2.2 Eléments de la participation du public à la concertation avant le 2 ^{ème} arrêt.....	18
3. BILAN DE LA CONCERTATION	20
ANNEXE	22

1. CONTEXTE ET MODALITES DE LA CONCERTATION

CONTEXTE ET MODALITES DE LA CONCERTATION

1.1 La concertation dans le cadre de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ce, jusqu'à son arrêt par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, soit le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour ce qui concerne le Plan Local d'Urbanisme d'Istres.

Plusieurs articles du Code de l'Urbanisme font référence à la démarche de concertation :

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme crée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; [...] »

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme crée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet a fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

A l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global du territoire.

1.2 La concertation dans le cadre de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres

Dans le cadre de la révision n°1 du PLU d'Istres, les modalités de concertation ont été fixées en Conseil Municipal par la délibération de prescription de la révision en date du 25 septembre 2014.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- 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 sur le site internet de l'établissement public de coopération intercommunale préexistant à la Métropole (Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence) ;
- Un registre anonymisé sur le site de la ville, permettant au public de faire part de ses observations ;
- Un registre numérique mis en place par la Métropole permettant au public de prendre connaissance des éléments d'études et de faire part de ses observations
- Des registres papiers 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.

Ces modalités de concertation ont été mises en œuvre durant toute la durée d'élaboration du projet de PLU, qui a été arrêté trois fois. Ainsi, entre le 1^{er} arrêt du projet de PLU le 5 mai 2022 et le deuxième arrêt intervenu le 29 juin 2023, la concertation a été rouverte du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} juin 2023, selon les mêmes modalités définies lors de la prescription de la révision. Par la suite, au regard du délai rapproché entre le 2^{ème} arrêt du projet de PLU et le 3^{ème} arrêt le 12 octobre 2023, du caractère ponctuel des évolutions du projet, qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD, la concertation n'a pas été reprise.

LES MOYENS D'INFORMATION

La commune d'Istres et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont mobilisé différents moyens afin d'informer le public et communiquer sur la révision du PLU.

- **Informations par voie d'affichage**

La délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2014 engageant la révision du PLU a été affichée en mairie pendant un mois, cet affichage ayant fait l'objet d'une mention dans la presse, conformément à l'article R 153-20 du code de l'urbanisme

- **Informations via le journal municipal**

Le journal municipal « Istres Magazine », diffusé en papier à l'ensemble des ménages de la Commune et téléchargeable sur le site de la Commune, a été mobilisé pour communiquer sur la révision du PLU. Il a notamment servi à inviter les habitants à participer aux réunions publiques et à les informer sur le projet de PLU.

« Le PADD suscite l'intérêt des Istréens » - Mag Istres Février-Mars 2018.

Cet article rend compte de la réunion publique qui s'est tenue le 18 décembre 2017 relative à la présentation du PADD. Un dossier de deux pages présente les orientations du PADD.

VIE LOCALE



URBANISME

LE PADD SUSCITE L'INTÉRÊT DES ISTRÉENS

L'auditorium André Noël était comble le 18 décembre dernier pour la présentation publique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Un document qui définit les contours des grands projets de notre ville à l'horizon 2030. Il s'agissait ainsi de présenter aux Istréens les orientations générales de la politique d'aménagement futur qui s'inscrivent avec le PADD dans la révision engagée du Plan Local d'Urbanisme (voir article pages 22 et 23). ■



URBANISME

DÉFINIR LA VILLE DE DEMAIN

La ville a engagé un travail de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), voté en septembre 2014, rendu nécessaire par des évolutions législatives avec lesquelles il doit être compatible. Explications.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en 2013, des évolutions législatives et réglementaires ont modifié en profondeur les enjeux et la portée de ce document d'urbanisme fondamental. Il est donc nécessaire aujourd'hui de procéder à une révision, afin de le rendre conforme aux nouvelles dispositions mais aussi être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest étang

de Berre qui fait actuellement l'objet d'une révision à l'échelle Métropolitaine.

Ainsi ce nouveau PLU doit intégrer la loi dite « Grenelle 2 de l'Environnement », de même que la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové).

Concomitamment, ce travail de révision du PLU va permettre à la ville d'y intégrer de grands projets porteurs pour l'avenir d'Istres et dont la mise en œuvre passe par la révision de son document d'urbanisme (golf éco-durable et son éco-quartier, pôle aéronautique, extension du port des Heures-Claire). Enfin, il s'agit aussi de mieux prendre en compte

les enjeux environnementaux et agricoles (biodiversité, agriculture, environnement, zonage spécifique...).

Ce travail de révision du PLU se décompose en plusieurs étapes dont notamment une période de concertation qui prendra fin d'ici quelques semaines. Suivront ensuite « l'arrêt du projet de révision du PLU », « l'avis des personnes publiques associées », « l'enquête publique » et fin 2018 « l'approbation de la révision du PLU ».

L'ensemble des éléments de la révision du PLU (notamment le PADD) est consultable à l'Hôtel de ville et dans les mairies annexes du



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Véritable clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales de la commune en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de continuités écologiques. Il a également pour but de fixer les orientations générales concernant l'habitat, les transports, les déplacements, l'équipement commercial et le développement économique... Enfin, le PADD détermine les objectifs de modération de la consommation, de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'organise autour de grandes orientations générales telles que : penser l'espace urbain à travers la préservation des espaces naturels mais aussi en fonction de ses limites spécifiques ; renouveler et densifier pour concilier croissance et gestion économe de l'espace ; équilibrer la ville, équilibrer ses quartiers ; diversifier l'accueil d'activités économiques et initier des projets touristiques et de loisirs structurants pour notre territoire. L'ensemble à Istres étant articulé autour de 6 zones : le centre ville et sa périphérie, Entressen, les quartiers ouest, Rassuen / Levalduc, l'espace agricole et l'étang de l'Olivier (remis dans l'ordre du PADD).

Prépaou et d'Entressen ou directement sur le site internet de la ville, rubrique mairie > urbanisme. ■

Qu'est-ce que le PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document opérationnel et stratégique qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes, établit un projet global d'aménagement, s'appuyant sur des choix de développement en termes de démographie, de logements, d'équipements et de préservation des espaces naturels et agricoles. Il est composé de quatre parties différentes : le « rapport de présentation », qui expose le diagnostic et les orientations du PLU, « le projet d'aménagement et de développement durable » (voir ci-contre), « le règlement » qui inclut articles et cartographies, et enfin les « annexes ».

Les différentes zones inscrites au PLU

Le Plan Local d'Urbanisme divise la commune en diverses zones :

- Les zones urbaines (U) : elles sont déjà équipées et urbanisées, ou sont en cours d'équipement de réseaux (eau, assainissement et électricité) suffisants pour accueillir les constructions nouvelles.
- Les zones « À Urbaniser » (AU) pour l'habitat ou l'activité (AUE) : il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
 - soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, Permis d'Aménager...)
 - soit à l'occasion d'une révision du document d'urbanisme.
- Les zones agricoles (A) : elles sont réservées aux activités agricoles.
- Les zones de protection de la nature (N) : elles sont préservées pour leur paysage, leur faune et leur flore. ■

L'interview de Monsieur le Maire d'Istres, François Bernardini, dans le magazine municipal de mai-juin 2021 (voir en annexe n°1), revient sur la volonté de reclasser des terrains en zone agricole dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixant les orientations en matière de développement urbain.

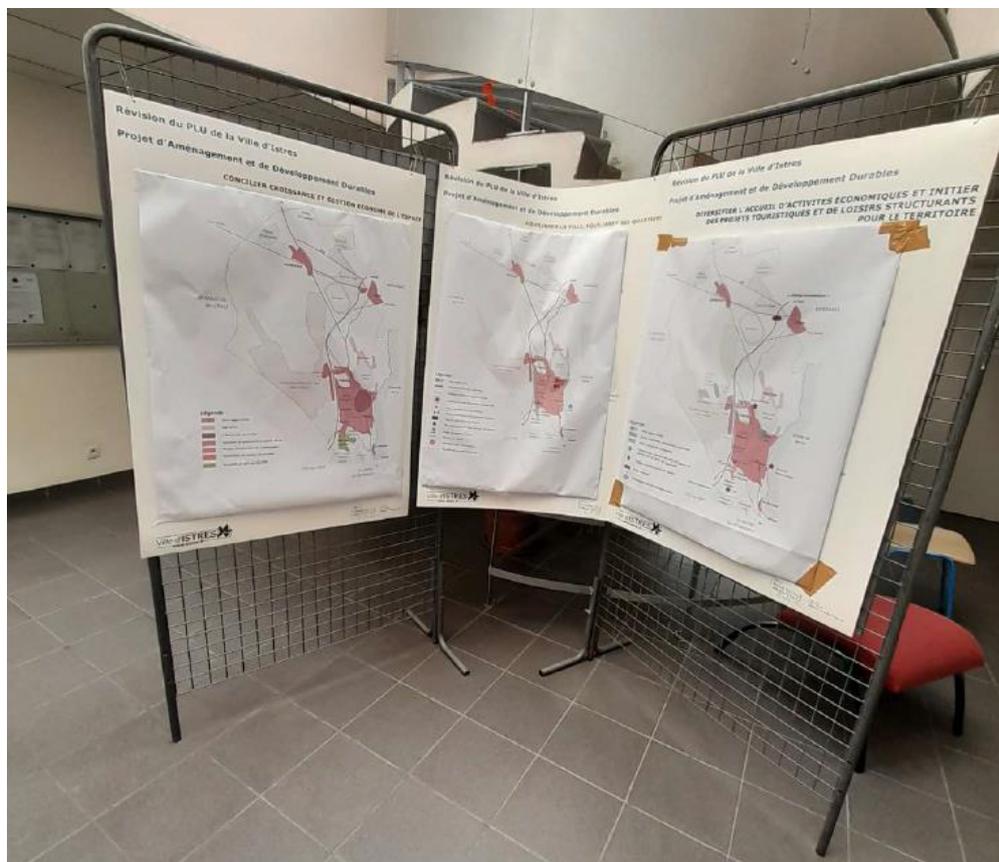
- **Information via les sites internet de la commune et de la Métropole**

Une page dédiée à la révision du PLU a été mise en place sur le site internet de la ville d'Istres. Elle permet la consultation des documents (PADD et délibérations) et de remplir un formulaire afin de soumettre une requête. (cf. annexe n°2). La commune a également communiqué sur sa page Facebook et sur Event.

De même, la Métropole AMP avait mis en place une page dédiée aux informations liées à la procédure, puis a prévu un registre numérique, également accessible depuis son site internet, afin de consulter les pièces du PLU, informer les habitants des réunions publiques, et permettant aux administrés d'écrire leur requête (cf. annexe n°3 et 4).

- **Information via les panneaux d'exposition**

Les panneaux d'exposition du PADD ont été installés dans les locaux de Métropole et en Mairie d'Istres. Ils présentent les orientations du PADD.





LES MOYENS D'EXPRESSION

Différents moyens ont été mobilisés afin de recueillir les remarques des habitants sur le projet de PLU révisé.

- **Le registre numérique de concertation**

La Métropole Aix-Marseille Provence a mis en place un registre de concertation par voie numérique afin de donner la possibilité aux habitants de s'exprimer sur la révision du PLU.

Ce registre a permis de recueillir 11 observations et questions issues de particuliers et d'associations. Parmi ces dernières :

- 4 sont des demandes particulières (demandes de classement ou de maintien en zone constructible, modification de zonage pour des parcelles privées) ;
- 4 autres requêtes sont d'ordre général (planification, zonage) en particulier pour le secteur « Papaille » et de « Grand Bayanne » ;
- 1 concerne la qualité de la communication disponible sur le site internet consacré au PLU ;
- 1 est inexploitable (simple présence d'un plan de zonage). ;
- 1 n'appelle pas de réponse (observation sur le tramway).

Le futur d'Istres en débat

Urbanisme LE 21 JUILLET 2021



Une cinquantaine de personnes ont assisté à la réunion publique, mardi 20 juillet au théâtre de l'Olivier, sur la révision du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. François Bernardini, maire d'Istres, a précisé qu'il s'agit « des prévisions que nous allons agencer pour le futur de notre ville », pour les 10-15 ans à venir. Depuis le premier document approuvé en 2013, des aménagements ont été apportés, des contraintes administratives nouvelles ont été ajoutées. Ainsi, « l'évolution démographique a dû être réajustée », même si « il y a toujours une demande puissante de logements » sur Istres. « On construit pour le besoin, la nécessité », a rappelé le maire. « Nous avons la chance d'avoir une ville qui bouge beaucoup ». Parmi les grands principes énoncés, celui de « mettre à l'abri des grands ensembles collectifs la zone pavillonnaire, qui est la plus importante à Istres ». Trigance Sud, le Grand Bayanne et Rassuen seront les zones à urbaniser à court terme, tout en préservant les zones agricoles, auxquelles 155ha seront rendus, et en répondant aux exigences environnementales avec, entre autres, des centrales photovoltaïques et 21km de pistes cyclables supplémentaires.

Site internet ville d'Istres

- **Les réunions publiques**

Préalablement au premier arrêt du PLU, deux réunions publiques d'information et d'échanges sur les orientations du PADD se sont tenues en commune :

- La première réunion publique a été organisée le lundi 18 décembre 2017 à 18h30 ;
- La seconde s'est tenue le mardi 20 juillet 2021 à 18h00.

Ces réunions ont été annoncées par différents moyens : parution presse, affichage, sites internet de la ville et de la Métropole, page Facebook de la Ville.

Annonces légales

Contacts : 04.91.84.46.30 - a@laprovence-medias.fr
www.laprovencemarchespublics.com

Mardi 13 Juillet 2021
habilité à publier par arrêté de Monsieur le Préfet du Département

230071
date du 17/6/2021, il a été par actions simplifiées de 5000 euros.
on de films et de projection, de télévision, de vidéos promotionnelles et production et création en mouvement services et conseils en conception et création son-matériel audiovisuel : MYRIA FILMS 3 rue de la Vieille Eglise NE compter de son immatriculation : Jean-Claude L'HOTE des Calanques - 83250 LAURES, né le 5/9/1948 nationalité française sont effectuées près de la Chambre de Commerce d'Aix en

230446
CONSEIL
É COMPTABLE
136 la Massolène
MARSEILLE
0 20 35 70

**ETE AUTO
E VICTOIRE**
ital de 7800 euros
3 rue Sainte Victoire
MARSEILLE
ation : Résidence le
du Cèdre,
asse Ste Germain
MARSEILLE.
011 F R 440 055 150

230025
AVIS DE MODIFICATIONS
En date du 21 juin 2021, suivant décisions unanimes des associés de la société VALENTINE S.SARL au capital de 1 000 euros, siège social situé 7 avenue du Maréchal Lyautey, parc Talabot, 13007 Marseille, RCS 889 178 463, il résulte le changement de la dénomination sociale pour **MARIGNANE 8** et le transfert du siège social au 33 avenue de Hambourg 13008 Marseille. Les statuts ont été modifiés en conséquence. Mention sera faite au RCS de Marseille.

230280
SAS « LINAYA »
capital 1 000 euros
Siège social : 1 Rue de la Treille
13100 AIX EN PROVENCE
RCS AIX EN PROVENCE 848 963 245

Le 20/06/2021, l'AGE a modifié le nom commercial qui devient **B&P FOOD**, article 3 des statuts modifiés.

Pour avis

230666
SJN NEGOCE
Société par actions simplifiée à associé unique
Capital de 1 000 euros
42 Avenue de Rome
Le Forum Valms Services
ZI Estroublans
13127 Vitrolles
RCS SALON DE PROVENCE
894 742 501

Le "07/07/2021", l'Assemblée Extraordinaire "a décidé d'étendre l'objet social à : Achat et Vente de matériel de chantier Location avec ou sans chauffeur de tous

ANNONCES LEGALES



REVISION GENERALE DU PLU D'ISTRES

AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

La collectivité lance des actions de concertation publique où seront partagés les résultats des études, dont le PADD et les autres éléments réglementaires du PLU.

Le conseil municipal a engagé la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) en mars 2014.

En janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille, devenue compétente pour les plans locaux d'urbanisme, a poursuivi la procédure engagée par la commune.

Les travaux d'avancement du PLU ont été présentés aux personnes publiques associées.

Un nouveau débat sur le PADD (Plan d'aménagement et de développement durable), qui est la colonne vertébrale du PLU, a eu lieu lors du dernier Conseil de territoire et du Conseil Municipal.

Une exposition de ce PADD est également disponible en mairie et au Conseil de Territoire Istres-OuestProvence (Trigance 4, allée de la Passe-Pierre).

Les Istriens sont conviés à une Réunion Publique pour une présentation de ce projet et des autres éléments réglementaires du PLU :

Le 20 juillet 2021 à 18H00, en présentiel,

au théâtre de l'olivier, Place Jules Guesde, 13800 Istres.

À la suite de cette réunion, une séance de questions-réponses sera organisée entre les élus et le public.

Informations complémentaires : www.istres.fr, www.ouestprovence.fr

229873



AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

AVIS PUBLIÉ À TITRE COMPLÉMENTAIRE
Extrait de l'avis intégral publié au BOAMP et au JOUE N° 21-91300
Métropole Aix-Marseille Provence
S.P. 49014
13567 Marseille Cedex 02

**OBJET DU MARCHÉ : ENTRETIEN ET EXTENSION DE ZONES
CONTROLEES PAR BORNES AUTOMATIQUES**

LOT 1 : Travaux d'entretien et d'extension (estimation : 500 000 €HT)
LOT 2 : Fourniture de Toilets et équipements connexes (estimation : 300 000 €HT)

APPEL D'OFFRES OUVERT

TYPE DE MARCHÉ : Travaux

DURÉE DU MARCHÉ : 12 mois pour chaque lot

LOT 1 : Il s'agit d'un accord-cadre donnant lieu à la passation de bons de commande passé avec un montant minimum annuel de 20 000 euros HT et un montant maximum annuel de 800 000 euros HT.

LOT 2 : Il s'agit d'un accord-cadre donnant lieu à la passation de bons de commande passé avec un montant minimum annuel de 20 000 euros HT et un montant maximum annuel de 500 000 euros HT.

CRITÈRES : Prix 70%, Valeur technique 30 % (pour chaque lot)

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES OFFRES : le 10/09/2021 à 12h30
Les informations complémentaires, le cahier des charges et les documents complémentaires peuvent être obtenus sur <https://marchespublics.ampme-tropole.fr>.

N° DE L'AVIS : 71210161

Journal « La Provence » du 13/07/2020

Ville d'Istres

**RÉVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**
INVITATION

**RÉUNION PUBLIQUE
DE PRÉSENTATION
DU PADD ET DES ÉLÉMENTS
RÉGLEMENTAIRES
DU PLU**

**MARDI 20 JUILLET 2021
THÉÂTRE DE L'OLIVIER À 18H
PLACE JULES GUESDE, 13800 ISTRES**

Renseignements sur les sites
internet istres.fr
et ouestprovence.fr

ADP MARSEILLE PROVENCE

ISTRES OUEST PROVENCE

Ville d'ISTRES
www.istres.fr

Préalablement au 2^{ème} arrêt du projet de PLU, une réunion publique a été organisée afin de présenter l'avancée des études aux Istréens et leur permettre d'échanger avec les élus et les techniciens. Elle a également permis de présenter les orientations du PADD, qui ont été redébatues avant le 2^{ème} arrêt. Elle s'est tenue le vendredi 26 mai 2023 à 18h00 à l'Hôtel de Ville d'Istres.



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ISTRES RÉVISION GÉNÉRALE

Réunion publique
Vendredi 26 mai à 18h
Hôtel de Ville – salle de l'Auditorium

Photo: A. P. / A. P.

Plus d'infos : ampmetropole.fr



2. SYNTHESE DES AVIS ET DES ECHANGES PAR THEMATIQUE

SYNTHESE DES AVIS ET DES ECHANGES PAR THEMATIQUE

Depuis le lancement de la procédure de révision du PLU de la ville d'Istres, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes aux élus et responsables du projet.

Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées par la ville et la Métropole Aix-Marseille-Provence – soit directement lors des rencontres, soit dans le PLU lorsque c'était possible – sont précisées par la suite.

Les propositions et questionnements ne concernant pas le PLU n'ont pas été relevés, de même que les demandes d'intérêt particulier qui ne relevaient pas de l'intérêt général et qui pourront être abordées lors de l'enquête publique.

2.1 Les contributions du public préalablement au 1^{er} arrêt du projet de PLU

- **Secteur du pourtour de l'étang de l'Olivier :**

- 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 000m² 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'a pas pour vocation de permettre une sur-densification du 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 s'ajoute 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 entraînerait 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 :

Les dispositions générales du règlement du PLU mentionneront que 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 du permis de construire, notamment les articles concernant les espaces libres et plantations, 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 du permis de construire et appliquer des sanctions en cas de manquement.

Enfin la révision n°1 du PLU a mis en évidence un risque fort à exceptionnel pour les feux de forêts, une grande partie de la zone 1AUo devient 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.

- **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 du coefficient d'occupation des sols (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 certaine densification et du renouvellement urbain, ce qui s'inscrit dans les objectifs du code l'urbanisme. Avec la révision n°1 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, y compris pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les bâtiments collectifs.

2.2 Les contributions du public préalablement au 2^{ème} arrêt du projet de PLU

• Secteurs Papaille et Grand Bayanne

- Question / observation : Demande de reclassement en zone agricole de la zone d'urbanisation future de Grand Bayanne et du maintien de Papaille en zone d'urbanisation future.

- Réponses apportées par le PLU :

Le projet d'urbanisation sur le secteur du Grand Bayanne se justifie par le croisement de plusieurs éléments :

- Le projet d'échangeur (2*2 voies) au niveau des chemins des Bellons ;
- La réalisation des travaux concernant la desserte du site, notamment de l'assainissement collectif longeant le chemin des Bellons ;
- Le portage foncier de longue date par l'EPAD ;
- La proximité de la base militaire, dont le ministère porte une démarche auprès de la commune pour réaliser de nouveaux logements sur ce site.

La partie nord de Grand Bayanne, initialement vouée à être urbanisée, est rendue à l'agriculture afin de préserver ce secteur.

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.

• Disparition et remplacement de la cité Bayanne

- Question / observation : La disparition de la cité Bayanne au profit d'une zone d'activités est occultée par le PADD.

- Réponses apportées par le PLU :

Le PADD ne mentionne pas une vocation de zone d'activités pour l'actuelle cité Bayanne. Le zonage prévu correspond à un tissu urbain mixte, à vocation d'habitat, d'équipements publics, d'activités économiques.

- **Secteur Jumeaux à Entressen**

- Question / observation : Demande pour inscrire au PLU une extension de 25 ha de la carrière des « Jumeaux » exploitée à Entressen

- Réponses apportées par le PLU :

Les enjeux environnementaux sur le site s'avèrent notables. Le site proposé pour l'extension se situe en zone Natura 2000, zone de protection spéciale « Crau » et en zones spéciales de conservation « Crau centrale -Crau sèche » et « Marais et zones humides liées à l'Etang de Berre ». Le site est également situé en zone de sauvegarde exploitée de la nappe de la Crau.

- **Questions et remarques liées à la procédure**

- Question / observation : dossier de concertation non accessible en ligne à l'ouverture du registre numérique en janvier 2023.

- Réponses apportées par le PLU :

Le dossier a été mis en ligne le 16 janvier 2023, un problème technique avec le logiciel « registre numérique » ne permettait pas de voir les documents à l'heure d'ouverture, cela a été résolu dans la matinée. Le registre a été alimenté tout au long de la concertation. La présentation de la réunion publique a également été intégrée au registre numérique pour les personnes n'ayant pas pu assister à la réunion.

- Question / observation : Le SRADDET n'est pas cité au titre des documents supra communaux, d'autres documents supra communaux listés n'existent plus

- Réponses apportées par le PLU :

Le projet de PLU (rapport de présentation) a été complété par une partie sur la compatibilité du PLU avec le SRADDET ; la liste des documents supra-communaux a été mise à jour.

3. BILAN DE LA CONCERTATION

CONCLUSION DU BILAN DE LA CONCERTATION

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche d'élaboration du projet.

L'implication des habitants à travers les réunions publiques a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Leurs contributions sur le registre ont également alimenté les travaux en vue de la révision du PLU.

Les avis exprimés mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et de l'identité de la commune. Plusieurs thématiques ont été abordées et l'ensemble des remarques a permis de nourrir la réflexion menée sur le projet de territoire (PADD), le zonage et le règlement.

Ainsi, le projet de PLU a été finalisé en tenant compte des échanges avec les administrés de la commune et les acteurs du territoire.

ANNEXES

Annexe n°1 : Interview de Monsieur le Maire d'Istres, François Bernardini

« Préserver et faire évoluer » Hameau Entressen – Mag Istres Mai-juin 2021

**Préserver et faire évoluer**

■ *“Concilier développement et protection de l’environnement, c’est le pari pris par la Ville pour le hameau d’Entressen, dans le cadre du Plan d’Aménagement et de Développement Durable, qui fixe les grandes orientations pour les trente ans à venir en matière de développement urbain. Un Plan adopté récemment et unanimement par l’ensemble des conseillers municipaux réunis en séance publique.*

Nous avons décidé de porter le nombre de terrains rétrocédés à l’agriculture, à une hauteur bien supérieure à celui des terrains pris pour l’urbanisation. Nous rendons ainsi à la zone agricole en général et au foin de Crau en particulier, deux fois plus que ce que nous lui prenons. À Entressen 9 hectares du Mas de Suffren et 37 hectares de la zone au Nord-Est d’Entressen sont rendus à l’agriculture, pour 20 hectares récupérés de part et d’autre du lotissement du Gros Chêne. En outre, la ZAC du Negron devient une zone agricole, même s’il ne s’agit pas là de prairies mais de Coussouls. La Crau d’Istres présente ainsi une unité territoriale tout en préservant le potentiel de croissance pour les générations futures.”

François Bernardini,
MAIRE D’ISTRES
VICE-PRÉSIDENT DE QUEST PROVENCE

Annexe n°2 : Aperçus du site internet de la commune d'Istres, page Facebook de la commune et information sur Event

Accueil >> Ma mairie >> Urbanisme >> PLU en révision - registre de concertation

PLU EN REVISION - REGISTRE DES CONCERTATIONS

⇒ Dans le cadre de la Révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un registre de concertation est à disposition du public afin de recueillir les remarques des administrés



> FAIRE UNE REMARQUE/OBSERVATION SUR PLACE



- à la l'hôtel de ville
- à la mairie annexe du Prépaou
- à la mairie annexe d'Entressen

> FAIRE UNE REMARQUE/OBSERVATION EN LIGNE (formulaire anonyme)

⇒ Avant de remplir le formulaire merci de les documents suivants : (PADD + Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal)

Etes-vous un habitant de la ville d'Istres ? *

- oui
 non

Si, oui, indiquez quel quartier ?

Si, non, indiquez votre lieu de résidence

Tapez ici, votre commentaire/observation concernant le projet

reCAPTCHA

Renseignements

Direction générale adjointe de l'aménagement et du développement durable
 Hôtel de Ville
 1 esplanade Bernardin Laugier
 13800 Istres

☎ 04 13 29 50 00

Documents consultables

- PAC janvier 2016.pdf
- PAC janvier 2016 complément.pdf
- PAC-type_PLU_incendie-foret.pdf
- Réunion PPA padd.pdf
- Réunion ppa zonage oap règlement.pdf
- Réunion publique n°2.pdf

MES
DÉMARCHES



Accueil | Mairie | Bienvenue | Actu/Agenda | Culture | Sport/Loisirs | En Ville

Rechercher

TOUTES VOS DÉMARCHES | KIOSQUES CITOYEN & FAMILLE | FERIA 2018

BILLETTERIE EN LIGNE

RESTEZ INFORMÉ ! > inscription >

Vous êtes ici : ACCUEIL > MAIRIE > URBANISME > Direction de l'Urbanisme

Direction de l'Urbanisme

PLU en vigueur | PLU en révision CONCERTATION | PADD | ARRÊTÉ Catastrophe naturelle | RAPPORT ET CONCLUSION

Quatre cellules forment la Direction Urbanisme :

- Autorisation Droits de Sols (ADS) :**
 - Instruction des Permis de Construire, Permis d'Aménager, Déclaration préalable, Installations et Travaux Divers, Permis de Démolir, Certificat d'Urbanisme, Dossier d'aménagement, installation de système d'assainissement non collectif, stationnement de caravanes, aménagement de camping...
 - dépôt de demandes : enseignes, autorisations de voirie, alignement individuel...

Formulaires d'urbanisme disponibles sur : [Service public.fr](http://Service.public.fr) > autorisations d'urbanisme

Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

Service Foncier :



Accueil | Mairie | Bienvenue | Actu/Agenda | Culture | Sport/Loisirs | En Ville

Rechercher

TOUTES VOS DÉMARCHES | KIOSQUES CITOYEN & FAMILLE | FERIA 2018

BILLETTERIE EN LIGNE

RESTEZ INFORMÉ ! > inscription >

Vous êtes ici : ACCUEIL > MAIRIE > URBANISME > Direction de l'Urbanisme > Concertation PLU et PADD

Concertation PLU et PADD

PLU et PADD

Dans le cadre de la Révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU en vigueur) de la commune d'Istres et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un registre de concertation est à disposition du public afin de recueillir les remarques des administrés :

- à la l'hôtel de ville
- à la mairie annexe du Prépaou
- à la mairie annexe d'Entressau

De même, ce registre est ouvert sur le site Internet de la ville via le formulaire (anonyme), ci-dessous :

COMMENT PROCÉDER EN 2 ÉTAPES ?

ÉTAPE 1 : consulter les documents (PADD + Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal)

ÉTAPE 2 : remplir le formulaire, ci-dessous :

FORMULAIRE

Etes-vous un habitant de la ville d'Istres ? Oui Non

Si, oui, indiquez quel quartier ?

Si, non, indiquez votre lieu de résidence

Tapez ici, votre commentaire/observation concernant le

facebook

Ville d'Istres est sur Facebook. Pour communiquer avec Ville d'Istres, connectez-vous à Facebook.

ou

Ville d'Istres
16 mai, 13:00 · 🌐

[REUNION PUBLIQUE] ouverte à tous le 📅 vendredi 26 mai à 🕒 18h à 📍 l'auditorium de l'hôtel de ville, concernant la révision générale du PLU (Plan local d'urbanisme).

Depuis la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration "Loi 3DS" la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille Provence.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par la commune par délibération n°275/14 du 25 septembre 2014 et a été poursuivie par la Métropole depuis 2018.

Les objectifs poursuivis sont 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

Par délibération N° URBA-013-11749/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération a également été l'occasion de tirer le bilan de la concertation qui s'était déroulée pendant le temps d'élaboration du PLU.

Le projet de PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et à tous les autres organismes devant être consultés.

Afin de prendre en compte leurs observations, la collectivité a pris la décision de revoir certains objectifs du projet de plan local d'urbanisme et de poursuivre les travaux de la Révision.

C'est dans ce contexte que la concertation, qui avait fait l'objet d'un bilan lors de l'arrêt de projet, a repris depuis janvier 2023. Les administrés peuvent s'exprimer jusqu'au 1er juin 2023.

Afin de présenter le nouveau projet de PLU qui va être arrêté une deuxième fois, une réunion publique est organisée le vendredi 26 mai à 18h en mairie de la commune d'Istres.

æ allevents.in + Create Event Sign in Search Events 🔍

Do you want to get notified when this event happens again?

PLU > révision générale : réunion publique

May 26, 2023 - May 26, 2023 📅 ❤️

Advertisement

Ads by Google

Stop seeing this ad Why this ad? ▶

Date & Time

🕒 Fri May 26 2023 at 06:00 pm
[Add to Calendar](#)

Location

📍 Ville d'Istres, Istres, France
[View on Map](#)

Spread the word

f
📧
🐦
in
📌

<https://allevents.in/istres/200024622952249>
🔗

Advertisement

Aurorium: Genesis

Annexe n°3 : Site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence



ACTUALITÉS MÉTROPOLE ET CONSEIL DE TERRITOIRE

Révision du PLU d'Istres

09/07/21



Une réunion de présentation du PADD et des éléments réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, se tiendra le mardi 20 juillet à 18h, au...

[Lire la suite](#)

Fonds de solidarité logement

07/07/21



Afin de prévenir les expulsions locatives sur son territoire, la Métropole met à nouveau en place une aide exceptionnelle pour les ménages...

[Lire la suite](#)

Scènes&Cinés

25/06/21



La saison 2021-2022 est en ligne et la billetterie est ouverte.

Gratuité des transports pour les scolaires et étudiants.

27/05/21



Réuni ce jeudi 27 mai, le Conseil de territoire Istres-Ouest Provence a décidé à l'unanimité de renouveler la

Révision du PLU d'Istres

ouestprovence.fr | 09.07.21 | 13:07

Une réunion de présentation du PADD et des éléments réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, se tiendra le mardi 20 juillet à 18h, au théâtre de l'Olivier à Istres

Avis au public et PADD consultables en cliquant ICI



MARDI 20 JUILLET 2021

The screenshot shows a website page for the Métropole Aix-Marseille-Provence. The navigation menu includes 'MÉTROPOLE', 'MISSIONS', 'GRANDS PROJETS', 'ACTUALITÉS', and 'NOUS CONTACTER'. The main content area features a header with a photo of a town and a title: 'Réunion publique sur la révision générale du PLU de la ville d'Istres'. Below the title is a breadcrumb trail: 'PLU/PLU > Urbanisme > Consultation > Avis en Ville > Etape > Istres > Métropole > Marseilles'. A sub-header reads: 'Réunion publique sur la révision générale du PLU de la ville d'Istres'. The main text states: 'Le vendredi 26 mai 2023, à 18h00, à l'Hôtel de Ville d'Istres, les habitants sont invités à venir s'informer et à échanger sur les choix opérés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.' It then provides background information: 'La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres a été initiée par la Ville, en 2018. Depuis 2018, cette compétence est exercée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.' and 'Le 5 mai 2022, la Métropole a entamé, par délibération, une procédure de révision du document. Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées et à tous les autres organismes devant être consultés.' Finally, it mentions: 'Afin de prendre en compte leurs observations, la Métropole a décidé de revoir certains objectifs du projet et de poursuivre les travaux de la révision. C'est dans ce contexte que la concertation des habitants est de nouveau organisée.'

Annexe 4 : Registre numérique

REGISTRE NUMERIQUE
AU SERVICE DE LA PARTICIPATION DÉMATÉRIALISÉE



Le dossier

[Consulter les contributions](#)
[Déposer votre contribution](#)

CONCERTATION, RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU DE LA COMMUNE D'ISTRES

OUVERT LE 16/01/2023 À 00 HEURE, CE REGISTRE EST CLOS DEPUIS LE 01/06/2023 À MINUIT

LE PROJET SOUMIS À CONCERTATION : PROCÉDURE DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU D'ISTRES

La concertation s'est déplacée! Initialement basée sur le site Web du Conseil de Territoire Istres-OuestProvence, vous trouverez tous les nouveaux éléments de renseignements de la procédure de Révision du PLU d'Istres sur ce registre numérique de la Métropole Aix-Marseille.

En application de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence des communes en matière de plan local de l'urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence. Elle était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoires par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoire.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022.

Ainsi, à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence. La procédure de révision du PLU de la Commune d'Istres s'inscrit dans ce contexte juridique.

De plus, la procédure de révision du PLU d'Istres a été arrêtée par délibération N° URBA-013-11749/22/CM du 5 mai 2022. Le projet de PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et à tous les autres organismes devant être consultés. Afin de prendre en compte leurs observations, la collectivité a pris la décision de revoir certains objectifs du projet de plan local d'urbanisme et de poursuivre les travaux de la Révision.

C'est dans ce contexte que la concertation, qui avait fait l'objet d'un bilan lors de l'arrêt de projet, est de nouveau ouverte.

LA CONCERTATION



Consulter la Concertation
Réunion Publique n°3-le 26
mai

AU SERVICE DE LA PARTICIPATION DÉMATÉRIALISÉE



[Retour à l'accueil](#)

DOSSIER

		Tout déployer	Tout fermer
1	Istres PADD		5,00 Mo
2	PAC janvier 2016 complément		10,24 Mo
3	PAC janvier 2016		37,10 Mo
4	PAC type PLU incendie foret		156,06 Ko
5	réunion publique 26 mai		260,19 Ko
6	26052023 Réunion publique PLU Istres		2,84 Mo

LES DOCUMENTS D'INFORMATION COMPLÉMENTAIRES

Concertation Réunion Publique n°3-le 26 mai (260,19 Ko)

[Retour à l'accueil](#)

Ne vous appuyez jamais sur des copies ou impressions de documents de consultation.

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

Séance du jeudi 12 octobre 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 178 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Julie ARIAS - Gérard AZIBI - Mireille BALLETTI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BRUMENT - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - Martin CARVALHO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Lyece CHOULAK - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Sylvaine DI CARO - Alexandre DORIOLE - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Gérard FRAU - Olivier FREGEAC - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Claude HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sébastien JIBRAYEL - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Nathalie LEFEBVRE - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAINÉ - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Marie-France SOURD GULINO - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Sophie ARRIGHI représentée par Frédéric GUELLE - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Mireille BENEDETTI représentée par Didier KHELFA - Moussa BENKACI représenté par Jean-Christophe GRUVEL - Julien BERTEI représenté par Romain BRUMENT - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par

Nathalie LEFEBVRE - Jean-Louis CANAL représenté par Georges CRISTIANI - René-Francis CARPENTIER représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Mathilde CHABOCHE représentée par Hervé MENCHON - Philippe CHARRIN représenté par Daniel GAGNON - Robert DAGORNE représenté par Régis MARTIN - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE représenté par Eléonore BEZ - Audrey GARINO représentée par Christian PELLICANI - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par André BERTERO - Jean-Pascal GOURNES représenté par Vincent LANGUILLE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Sophie JOISSAINS représentée par Sylvaine DI CARO - Philippe LEANDRI représenté par Olivier FREGEAC - Pierre LEMERY représenté par Dona RICHARD - Stéphane PAOLI représenté par Francis TAULAN - Patrick PAPPALARDO représenté par Guy TEISSIER - Didier PARAKIAN représenté par Vincent GOYET - Benoît PAYAN représenté par Anthony KREHMEIER - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Patrick PIN représenté par Yves MESNARD - Véronique PRADEL représentée par Grégory PANAGOUDIS - René RAIMONDI représenté par Frédéric VIGOUROUX - Bernard RAMOND représenté par Guy BARRET - Alain ROUSSET représenté par Danielle MENET - Isabelle ROVARINO représentée par Daniel AMAR - Michèle RUBIROLA représentée par Sophie CAMARD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Jean-Pierre SERRUS représenté par Christian AMIRATY - Etienne TABBAGH représenté par Anne MEILHAC - Anne VIAL représentée par Perrine PRIGENT - Yves WIGT représenté par Jean-François CORNO - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Stéphanie FERNANDEZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL - Nadia BOULAINSEUR - Gérard BRAMOULLE - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Éric LE DISSES - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Bernard MARANDAT - Eric MERY - Férouz MOKHTARI - Frank OHANESSIAN - Claude PICCIRILLO - Pauline ROSSELL - Lionel ROYER-PERREAUT - Jean-Yves SAYAG - Monique SLISSA - Catherine VESTIEU.

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

Aicha SIF représentée à 14h24 par Jean-Marc SIGNES - Jean-Marc COPPOLA représenté à 14h45 par Pierre HUGUET - Lisette NARDUCCI représentée à 15h15 par Joël CANICAVE - Marcel TOUATI représenté à 15h14 par Nathalie TESSIER - Gérard AZIBI représenté à 15h30 par Laure ROVERA - Richard MALLIE représenté à 15h43 par Amapola VENTRON - Martine CESARI représentée à 16h12 par Romain BUCHAUD - Julie ARIAS représentée à 16h14 par Yannick GUERIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA représentée à 16h15 par Olivier GUIROU - Nicole JOULIA représentée à 16h40 par Claudie MORA.

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

Isabelle SAVON à 14h30 - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES à 15h05 - Anne MEILHAC à 15h35 - Françoise TERME à 15h51 - Vincent KORNPROBST à 15h56 - Perrine PRIGENT à 15h56 - Henri PONS à 16h08 - Gérard GAZAY à 16h08 - Sébastien JIBRAYEL à 16h10 - Marie BATOUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h13 - Nathalie LEFEBVRE à 16h13 - Lyece CHOULAK à 16h14 - Nassera BENMARNIA à 16h14 - Roger GUICHARD à 16h15 - Laurent BELSOLA à 16h15 - David GALTIER à 16h18 - Georges ROSSO à 16h25 - Didier REAULT à 16h30 - Jacky GERARD à 16h30 - Eric GARCIN à 16h39 - Samia GHALI à 16h40 - Cédric JOUVE à 16h41 - Doudja BOUKRINE à 16h50 - Jean-Marc SIGNES à 16h51.

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

URBA-013-14819/23/CM

■ Plan Local d'Urbanisme d'Istres - Révision n° 1 - Bilan de la concertation et arrêt du projet - Avis sur le périmètre délimité des abords

72218

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

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu.

Depuis sa création en 2016 et jusqu'au 1er juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence était organisée en 6 Conseils de Territoires. Dans ce cadre, et depuis 2018, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoire par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoires.

La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022.

Ainsi, à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par la Métropole Aix-Marseille Provence.

La procédure de révision du PLU d'Istres s'inscrit dans ce contexte juridique.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par la commune par délibération n°275/14 du 25 septembre 2014 et a été poursuivie par la Métropole depuis 2018.

Les objectifs poursuivis sont 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.

Par délibération N° URBA-013-11749/22/CM du 5 mai 2022, le Conseil de la Métropole a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme et tiré le bilan de la concertation qui s'était déroulée pendant le temps d'élaboration du PLU.

Le projet de PLU arrêté a ensuite été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées. Afin de prendre en compte les avis émis, et en particulier les avis défavorables du Préfet et de la Chambre d'Agriculture, la Métropole Aix-Marseille-Provence a choisi de reprendre l'élaboration du PLU et la concertation du public. Différentes modifications ont été apportées au projet de PLU arrêté, notamment pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, pour diminuer l'atteinte aux prairies classées en appellation d'origine protégée AOP « Foin de Crau » et pour améliorer la prise en compte du risque feu de forêt.

Les modifications apportées ont donné lieu à un nouveau débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui s'est tenu le 14 décembre 2022 en Conseil Municipal et le 15 décembre 2022 en Conseil de Métropole. Le PADD développe 6 orientations générales :

- Penser l'espace urbain à travers la préservation des espaces naturels,
- Mais aussi en fonction de ses limites spécifiques,
- Renouveler et densifier pour concilier croissance et gestion économe de l'espace,
- Equilibrer la ville, équilibrer ses quartiers,
- Diversifier l'accueil d'activités économiques et initier des projets touristiques et de loisirs structurants pour le territoire,
- Mettre en valeur le territoire.

Par délibération n° URBA-004-29/06/2023-CM du 29 juin 2023, le Conseil de la Métropole a de nouveau arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation intervenue depuis le premier arrêt.

Cependant, au vu de l'aire parcellaire précise des secteurs classés en AOP « Foin de Crau » reçue postérieurement au deuxième arrêt, il s'avère que le projet de PLU occasionne encore des impacts importants sur cette AOP. Afin de réduire ces impacts, il est donc proposé au Conseil de la Métropole, en accord avec la Commune d'Istres, d'apporter de nouvelles modifications au projet de PLU et de l'arrêter une troisième fois. Ce nouvel arrêt permet également d'intégrer quelques adaptations de zonage, en adéquation avec l'occupation et la vocation des parcelles.

Les évolutions proposées dans le cadre de ce troisième arrêt ne remettent pas en cause les orientations du PADD telles que débattues en décembre 2022. Au regard de leur caractère ponctuel et du délai rapproché entre le deuxième et le troisième arrêt, la concertation n'a pas été reprise.

La présente délibération présente dans un premier temps la composition du projet de PLU, puis les évolutions apportées au projet de PLU dans le cadre de ce troisième arrêt. Elle expose ensuite la poursuite de la concertation intervenue entre le premier et le deuxième arrêt de projet et tire le bilan de cette concertation.

I- Le projet de Plan Local d'Urbanisme remanié :

Le projet de Plan Local d'Urbanisme se compose :

- D'un rapport de présentation comprenant une introduction, le diagnostic territorial, l'explication des choix, l'état initial de l'environnement, 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) portant sur les secteurs suivants :
 - Secteur du Grand Bayanne
 - Secteur du pourtour de l'étang de l'Olivier
 - Entrée de ville
 - Olivier nord (Saint-Jean)
 - Olivier sud-est (Aupière)
 - Secteur sud
 - Sud de la ZAC de Trigance
 - Friche industrielle de Rassuen : Quartier à Haute Valeur Environnementale et golf écodurable
 - Zones à vocations d'activités économiques
 - Sud de la ZAC du Tubé
 - Autodrome et la Lègue Nord
 - La Grande Groupède
- D'un règlement écrit et d'un règlement graphique,
- Des annexes (servitudes, annexes sanitaires).

Les évolutions apportées au projet de PLU dans le cadre du troisième arrêt du PLU ne remettent pas en cause les orientations du PADD. Ces évolutions sont les suivantes :

- Reclassement en zone agricole A de parcelles exploitées en Foin de Crau, parcelles classées au précédent arrêt en zone naturelle à vocation de carrières Nc,

- Reclassement en zone agricole A de parcelles exploitées en Foin de Crau, parcelles classées au précédent arrêt en zone d'urbanisation future à vocation économique 1AUe
- Reclassement en zone agricole A de parcelles classées au précédent arrêt en zone naturelle à vocation de carrières Nc
- Reclassement en zone naturelle à vocation de parc photovoltaïque Nph de parcelles supportant déjà des installations photovoltaïques, parcelles classées au précédent arrêt en zone naturelle à vocation de carrières Nc,
- Reclassement en zone naturelle à vocation de parc photovoltaïque Nph de parcelles situées au sein d'un secteur de carrière arrivé en fin d'exploitation, parcelles classées au précédent arrêt en zone naturelle à vocation de carrières Nc
- Reclassement en zone naturelle à vocation de carrière Nc de parcelles correspondant à une ancienne décharge, parcelles classées au précédent arrêt en zone agricole A, hors secteur AOP foin de Crau
- Reclassement en zone UCa de parcelles classées au précédent arrêt en zone UCm.

Ces évolutions permettent en particulier de réduire davantage les impacts sur les secteurs classés en AOP "Foin de Crau".

Enfin, ce troisième arrêt de projet permet de confirmer la prise en compte d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, concernant le monument historique dit du « Bateau de Suffren » situé aux Heures Claires. Conformément au code du patrimoine, la Métropole Aix-Marseille-Provence ~~dit~~, en même temps qu'elle arrête le Plan Local d'Urbanisme, donne son avis sur le PDA, qui fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLU. En l'occurrence, l'avis de la Métropole sur le PDA est favorable.

A l'issue de l'enquête publique portant conjointement sur le PLU et le PDA, le Conseil de Métropole sera invité à se prononcer une seconde fois sur le PDA. Le périmètre sera alors créé par décision du Préfet de Région, pour être ensuite annexé au PLU.

II- Bilan de la concertation :

Un premier bilan de la concertation a été tiré lors du premier arrêt du projet de PLU, par délibération N° URBA-013-11749/22/CM du 5 mai 2022. Suite à ce premier arrêt et à la décision de poursuivre l'élaboration du PLU, la concertation a également été poursuivie du 1^{er} janvier 2023 au 1^{er} juin 2023, selon les mêmes modalités définies lors de la prescription de la révision.

1. Différents outils d'information mis à disposition du public :

- La mise à disposition des éléments d'études, tout au long de l'élaboration,
- La mise à disposition du public des mêmes éléments sur le registre numérique dématérialisé de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- Des panneaux d'affichage sous forme d'exposition permanente tout au long de la procédure en commune et au service urbanisme secteur Ouest,
- Des informations dans la presse et les publications des collectivités.

Différents outils pour permettre au public de consigner ses observations ont également été mis en place :

- 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 service urbanisme du secteur Ouest aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Un registre numérique anonyme a été mis en place sur le site de la ville permettant au public de faire part de ses observations.
- Un registre numérique en accès depuis le site Web de la Métropole Aix-Marseille-Provence a permis également à l'ensemble de la population de pouvoir exprimer toute remarque.

Enfin, le PADD redébatu en décembre 2022 ainsi que les évolutions apportées au projet de PLU entre le premier arrêt et le deuxième arrêt ont été présentés au public lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 23 mai 2023 à Istres.

2. Rappel des observations formulées avant le 1er arrêt de projet :

Le bilan global 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 questions n'ayant pas de lien direct avec le PLU (questions de domanialité notamment) n'ont pas été traitées dans le présent bilan de la concertation.

Pour rappel, le bilan de la concertation réalisé lors du premier arrêt avait mis en évidence les points suivants :

- 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.

Ces observations sont reportées dans le bilan de concertation en annexe de la présente délibération.

3. Les observations formulées avant le deuxième arrêt de projet :

Durant la reprise de la concertation du 1er janvier 2023 au 1er juin 2023, onze nouvelles observations du public ont été déposées sur le registre numérique, aucune observation manuscrite n'a été inscrite sur les registres de concertation papier.

Sur l'ensemble de ces observations, une ne concerne pas le PLU d'Istres, une concerne un problème technique à l'ouverture du registre, une a été déposée deux fois et quatre concernent des demandes individuelles sur la constructibilité potentielle des propriétés des administrés. Leur analyse se trouve dans le bilan de la concertation en annexe de la délibération.

4. La période entre le 2ème et 3ème arrêt

Compte tenu de la reprise d'éléments ponctuels du PLU, sur la base de nouvelles informations données par les services de la DDTM, et compte tenu du passage de ce 3^{ème} arrêt presque immédiatement après le conseil métropolitain du 2^{ème} arrêt, une période de concertation n'a pas été réouverte. Les administrés accéderont à la totalité du projet de PLU dans sa version arrêtée dès l'enquête publique.

Il convient désormais d'arrêter à nouveau le projet de PLU, de tirer le bilan de la concertation et de donner un avis sur le périmètre délimité des abords (PDA) du monument historique dit du Bateau de Suffren.

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 (ENE) ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le PLU de la commune d'Istres et ses évolutions en vigueur ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'Istres n° 275/14 du 25 septembre 2014 engageant la procédure de révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'Istres n° 368/17 du 21 décembre 2017 donnant son accord pour la poursuite par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n° URB 026-3584-18-CM du 15 février 2018 actant la poursuite des procédures engagées par les communes ;
- La délibération N° CT5-069/21 relative au débat sur les orientations générales du PADD en Conseil de Territoire le 27 mai 2021 ;
- La délibération N° URBA-013-11749/22/CM du 5 mai 2022 arrêtant le projet de PLU, tirant le bilan de la concertation et rendant avis sur le périmètre délimité des abords ;
- La délibération du Conseil de la Métropole N°URBA-001-13028/22/CM du 15 décembre 2022 relative au débat sur les orientations générales du PADD ;
- La délibération n° URBA-004-29/06/2023-CM du 29 juin 2023 arrêtant le projet de PLU, tirant le bilan de la concertation et rendant avis sur le périmètre délimité des abords.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la concertation s'est déroulée conformément à la délibération du Conseil Municipal n° 275/14 du 25 septembre 2014 prescrivant l'élaboration de la révision générale du PLU et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public et à la délibération n° URB 026-3584-18-CM du 15 février 2018 actant la poursuite de ladite procédure par la Métropole.
- Qu'il convient d'en tirer le bilan conformément au Code de l'Urbanisme.
- Que le projet de PLU est prêt à être arrêté.
- Qu'il convient d'émettre un avis au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) concernant le monument historique dit du « Bateau de Suffren ».

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le bilan de la concertation mené dans le cadre de la procédure de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2 :

Est arrêté le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres, tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 :

La Métropole Aix-Marseille-Provence émet un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur.

Article 4 :

La présente délibération fera l'objet :

D'un affichage pendant un mois au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence – 58 Boulevard Livon - 13007 Marseille et en Mairie d'Istres.

D'une publication sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr

Article 5 :

La présente délibération est consultable :

- A la Métropole Aix-Marseille-Provence – Division Urbanisme Ouest - Trigance 4, Allée de la Passe Pierre - 13800 Istres,
- En mairie d'Istres – Service Urbanisme- Esplanade Bernardin Laugier - 13800 Istres.

Elle est en outre consultable sur le site internet de la Métropole Aix-Marseille-Provence : www.ampmetropole.fr

Article 6 :

Les crédits nécessaires sont inscrits sur le budget principal de la Métropole Aix-Marseille-Provence en section d'Investissement : sous-politique R215, opération 2017501401 « Etudes d'aménagement », nature 202, fonction 020, autorisation de programme 175060BP.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ISTRES**

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2022

L'an deux-mille-vingt-deux,
et le Mercredi 14 Décembre à 9h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. François BERNARDINI, Maire d'Istres.

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs BERNARDINI, JOULIA (jusqu'au point 78 - Vente à terme au profit de la commune d'un tènement foncier, formé des parcelles cadastrées section G n°359, 360, 366, 370 à 372, sis quartier Vigne Gaste à Istres), CASADO, CAMOIN, ARAGNEAU, FALCO, GARCIA, AYOT, IMBERT, SANTINI, COLSON, QUET (jusqu'au point 84 – Rapport annuel 2021 sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés), BREMAUD, TRAMONTIN, EINAUDI, MORA, ALVERNHE, BLANCHON, GEFFRAULT, BERNARDET, GRIMALDI, RAOULT, CABBILLAU, MAYOR, DECOMBIS, BRAHMIA, SIERRA, PLANELLES, LEBAN, PRETOT, CAILLAT, BOUTROUX, CRIADO, GABANOU.

Absents excusés :

Mme JOULIA, Adjointe au Maire, procuration à Mme MORA (à partir du point 79 – Intention d'acquisition de 2 lots issus de la division restant à intervenir sur le site de l'AFPA sis avenue Félix GOUIN)
Mme QUET, Adjointe au Maire, procuration à M. COLSON (à partir du point 85 – Rapport annuel d'activités 2021 du délégué Numéricable)
M. TRONC, Adjoint au Maire, procuration à M. GARCIA
M. PRIAUD, Conseiller Municipal, procuration à M. ARAGNEAU
Mme SOTALA, Conseillère Municipale, procuration à Mme TRAMONTIN
Mme GODIN, Conseillère Municipale, procuration à M. BREMAUD
Mme GOUIN, Conseillère Municipale, procuration à M. RAOULT
Mme LOPEZ, Conseillère Municipale, procuration à Mme FALCO
Mme REYNAUD, Conseillère Municipale, procuration à Mme SANTINI
M. POLETTO, Conseiller Municipal, procuration à M. CAILLAT

M. EINAUDI quitte la salle au point 13 – Avances sur subventions 2023 aux associations et au point 15 – Mise à disposition de personnel auprès des associations, du Centre Communal d'Action Sociale et de la régie du Centre Équestre le Deven à compter de l'année 2023

Absents :

Aucun.

N° 282/22

Rapporteur : CASADO Eric

OBJET: Remise en débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence est devenue compétente en matière de plans locaux d'Urbanisme et plus précisément, des documents d'urbanisme.

Il est rappelé que lors des séances des 16 mars 2017, 26 octobre 2017 et du 15 juillet 2021, le Conseil Municipal a débattu du Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune, actuellement en révision.

Le PADD définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme :

- « 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,
- 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'Etablissement 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.... ».

Le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté au Conseil Métropolitain du 5 mai 2022.

Le document, ainsi arrêté, a été soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Les Services de l'État ont fait part de remarques, notamment en matière de consommations d'espaces. Il est donc nécessaire de réduire les zones à urbaniser (suppression du secteur de Mas Neuf, d'une zone touristique et de loisirs au Tubé, réduction du périmètre du Grand Bayanne...) et à ajuster partiellement le PADD, débattu au 15 juillet 2021.

Pour mémoire, le document, proposé au débat, développe 6 grandes orientations générales :

- Penser l'espace urbain à travers la préservation des espaces naturels...,
- Mais aussi en fonction de ses limites spécifiques ;
- Renouveler et densifier pour concilier croissance et gestion économe de l'espace ;
- Equilibrer la ville, équilibrer ses quartiers ;
- Diversifier l'accueil d'activités économiques et initier des projets touristiques et de loisirs structurants, pour le territoire ;
- Mettre en valeur le territoire.

Ce débat, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a pour objet d'informer l'assemblée délibérante les grandes orientations proposées et de lui permettre d'en discuter. Ce débat n'est pas suivi d'un vote et se termine dès l'instant, où les temps de paroles sont épuisés.

Le Conseil Municipal est invité à débattre du PADD du Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal est invité à :

- PRENDRE ACTE de la tenue du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la Commune ;
- AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant habilité, à signer la présente Délibération et le dossier correspondant.

Vu l'avis favorable de la Commission Municipale Aménagement de la Cité et Affaires Economiques réunie le 12 Décembre 2022, ce projet entendu, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte le présent rapport selon le vote suivant :

- **POUR : 39 voix (Listes Nous sommes Istres !, Istres Audacieuse, En Avant Istres, MAYOR Olivier, BOUTROUX Marie-Cécile, GABANOU Grégory)**
- **ABSTENTIONS : 2 voix (Liste Europe Ecologie Les Verts et Partenaires)**
- **Ne prend pas part au vote : 1 voix (BERNARDINI François)**

Le Secrétaire de séance,
Yves GARCIA



Ainsi fait et délibéré suivant les signatures,
Pour Copie Conforme
Le MAIRE,



Ville d'Istres

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE : LE PADD</u>	4
FONDEMENTS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	5
PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE.....	5
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	6
CONCERTATION PUBLIQUE	6
PORTEE DU PADD.....	6
DEBAT SUR LE PADD	6
1. <u>ORIENTATIONS GENERALES : ORGANISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE</u>	8
1.1. PENSER L'ESPACE URBAIN A TRAVERS LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS... 9	
1.1.1. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX.....	9
1.1.2. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL EN ALLIANT LOISIRS ET SENSIBILISATION	9
1.1.3. PRESERVER LES MILIEUX ECOLOGIQUES, LE LITTORAL ET LE PAYSAGE	10
1.2. ...MAIS AUSSI EN FONCTION DE SES « LIMITES » SPECIFIQUES	12
1.2.1. AMENAGER LA VILLE EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	12
1.2.2. REMEDIER AUX INONDATIONS LOCALISEES	12
1.2.3. AMELIORER LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT ET VALORISER LES FRICHES INDUSTRIELLES	12
1.3. RENOUELER ET DENSIFIER POUR CONCILIER CROISSANCE ET GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE	13
1.3.1. POURSUIVRE LA CROISSANCE DE POPULATION ET REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS EN LOGEMENTS	13
1.3.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'ISTRES AUJOURD'HUI COMME POUR LES GENERATIONS FUTURES.....	14
1.3.3. ...GRACE A LA RATIONALISATION DE L'UTILISATION DES SOLS ET A LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	14
1.4. EQUILIBRER LA VILLE, EQUILIBRER SES QUARTIERS	17
1.4.1. VEILLER A LA MIXITE DE L'HABITAT ET A LA DIVERSITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS 17	
1.4.2. GARANTIR LA PROXIMITE DES SERVICES ET EQUIPEMENTS	17
1.4.3. OFFRIR DES MICRO-CENTRALITES DE QUARTIERS, ET UN CENTRE VILLE « A L'EHELLE » D'ISTRES.....	18
1.4.4. ASSURER L'EGALITE DE TOUS FACE AUX DEPLACEMENTS	18
1.4.5. RENFORCER LES AXES ROUTIERS	18
1.5. DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE	21
1.5.1. OFFRIR DES ESPACES ADAPTES AUX PROJETS STRUCTURANTS	21
1.5.2. POSITIONNER LA RN1569 – LIAISON SALON/FOS – COMME VITRINE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	22
1.5.3. ENCOURAGER LA RESTRUCTURATION ET LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES	22
1.5.4. PERMETTRE LA REALISATION DE PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS.....	23
1.6. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE	25
1.6.1. S'IMPLIQUER DANS UNE POLITIQUE PATRIMONIALE	25
1.6.2. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL POUR ALLIER LOISIRS ET SENSIBILISATION	25

2. ORIENTATIONS TERRITORIALISEES.....	27
2.1. LE CENTRE VILLE ET SA PERIPHERIE.....	28
2.1.1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU CŒUR DE VILLE	28
2.1.2. AMELIORER L'HABITAT ET OPTIMISER L'ESPACE EN CENTRE VILLE	28
2.2. ENTRESSEN.....	30
2.2.1. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE EQUILIBREE DU HAMEAU.....	30
2.3. LES QUARTIERS OUEST	32
2.3.1. REpondre a la croissance de la commune au fur et a mesure des besoins... 32	
2.3.2. ...PAR DES OPERATIONS EXEMPLAIRES, DES QUARTIERS MIXTES ET INTEGRES.....	32
2.4. RASSUEN-LAVALDUC	34
2.4.1. UNE EXTENSION DE LA COMMUNE VERS LE SUD	34
2.4.2. ...RESPECTUEUSE DES ESPACES NATURELS ET DE LA COUPURE D'URBANISATION QUE REPRESENTENT LES ETANGS SUD	34
2.5. L'ESPACE AGRICOLE	36
2.5.1. CONFORTER LA PLACE DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE.....	36
2.5.2. ALLIER EVOLUTION ET PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE.....	36
2.6. LE POURTOUR DE L'ETANG DE L'OLIVIER	38
2.6.1. ALLIER LOISIRS, SENSIBILISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS	38

PREAMBULE : LE PADD

FONDEMENTS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT 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.

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

Il détermine :

- Le souci du développement durable par une recherche d'équilibre entre :
 - un renouvellement et développement urbains maîtrisés
 - la préservation des espaces naturels, agricoles et 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 habitat, activités et équipements,
 - l'équilibre entre l'emploi et l'habitat, les moyens de transport et de gestion des eaux.
- 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.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet communal s'appuie sur les documents et normes supra-communales qui s'imposent à lui, ou avec lesquelles il doit être compatible. Ainsi, les Plans de Prévention des Risques (PPR), la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Bouches-du-Rhône, tout comme le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest de l'Etang de Berre, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du SAN Ouest Provence, le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRCE), le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Ouest Provence ou le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée orientent les décisions stratégiques prises à l'échelle d'Istres.

CONCERTATION PUBLIQUE

Elle est conçue comme un outil privilégié pour nourrir la réflexion politique et urbanistique. C'est autant un impératif réglementaire de la procédure qu'une volonté affirmée de dialogue citoyen. La concertation s'appuie sur un dialogue participatif avec la population et les résidents, usagers du futur PLU.

PORTEE DU PADD

Le PADD est constitué des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune d'Istres. Ce document est obligatoire, mais dépourvu d'opposabilité à l'égard des tiers.

DEBAT SUR LE PADD

L'article L.153-12 stipule :

« 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 d'Istres à la dynamique communautaire.

Contexte dans lequel s'inscrit le PADD d'Istres

La ville d'Istres se positionne stratégiquement au sein du triangle Nîmes-Avignon-Marseille et à proximité des grands couloirs de communication de niveau européen et national (A7, A9,...). Elle bénéficie de la proximité avec les agglomérations de Marseille et d'Aix-en-Provence (60 Km par l'autoroute) mais aussi des villes secondaires de Martigues, Salon-de-Provence et d'Arles.

Encadrée par l'étang de Berre et l'étang de l'Olivier, la commune est en bordure de la plaine de la Crau et à proximité du massif des Alpilles, de la Camargue et du littoral méditerranéen. Cette situation fait que les spécificités d'Istres sont particulièrement liées à la présence de l'eau avec de nombreux étangs intérieurs. Mais, le territoire présente aussi une importante diversité de paysages naturels et de sites protégés dont la Crau.

Au cœur d'une région fortement marquée par l'implantation de sites industrialo-portuaires, la ville d'Istres constitue aujourd'hui la ville centre d'un bassin de vie encore relativement autonome par rapport au reste du département, tant économiquement qu'en termes de services ou encore d'équipements.

Istres est notamment le berceau historique de l'aéronautique. La ville s'est développée en parallèle de sa base aérienne Charles Monnier, site hautement stratégique, prépondérant pour l'armée de l'air française. Site mondialement connu, plus grande piste d'Europe, il continue de participer activement au prestige de la ville.

Avec 43 626 habitants en 2019, Istres est aujourd'hui la 6ème commune des Bouches-du-Rhône ainsi que la sous-préfecture depuis 1981. Elle accueille de nombreux équipements et activités économiques qui en font une commune dynamique avec une pression importante en termes de demande.

Une nouvelle ère a commencé pour la ville d'Istres avec son entrée dans la métropole Aix-Marseille-Provence et avec son classement en tant que « station de tourisme ». De plus, la ville d'Istres a été classée en tant que pôle structurant dans le SCOT Ouest Etang de Berre, ce qui impose une croissance démographique et un développement, notamment des équipements, qui répondent à ce statut. C'est donc dans ce cadre que la commune envisage de développer des projets structurants pour son territoire avec la réalisation d'équipements attractifs afin qu'Istres soit plus dynamique et attirante dans les décennies à venir.

Toutefois, il sera nécessaire pour la ville de prendre en compte les contraintes qui s'imposent à son territoire (loi Littoral, environnement, espaces agricoles, risques,...) et qui limitent de ce fait les marges de manœuvre et nécessitent de gérer le développement de manière plus durable.

1. ORIENTATIONS GENERALES : **ORGANISER LA CROISSANCE DU** **TERRITOIRE**

1.1. PENSER L'ESPACE URBAIN A TRAVERS LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS...

Contexte et enjeux :

La commune d'Istres est couverte en grande partie par des espaces naturels riches reconnus et largement protégés. A l'est, les abords de l'Etang de Berre sont des espaces littoraux dont la préservation s'impose (les modalités d'application de la Loi Littoral sont précisées par la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône); à l'ouest, les espaces naturels ou cultivés de la Crau sont protégés de l'urbanisation en raison de leur rôle stratégique en termes de préservation de la ressource en eau (nappe de la Crau) et de leur richesse biologique (réseau européen de sites écologiques « Natura 2000 ») ; c'est également le cas des étangs sud et au nord avec le massif de Sulauze.

Ce sont ces espaces naturels qui structurent aujourd'hui la commune, donnant des limites à l'espace urbain. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été pris en compte pour la définition de la Trame Verte et Bleue et des continuités écologiques.

Les orientations du PLU :

1.1.1. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX

Il est primordial pour la commune de perdurer dans la préservation de ses espaces naturels. La croissance de la ville agglomérée se fera prioritairement intra-muros, ou en continuité de l'espace urbain actuel. A la frange des espaces protégés, des études sur la faune et la flore locales menées dans le cadre du PLU permettront d'identifier les interventions compatibles avec la préservation du milieu, ou les mesures permettant de limiter l'impact de l'homme sur les écosystèmes présents (« étude d'incidence et évaluation environnementale »).

1.1.2. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL EN ALLIANT LOISIRS ET SENSIBILISATION

Son patrimoine naturel est un atout pour Istres. Les espaces naturels seront donc non seulement préservés, mais aussi mis en valeur afin que les habitants et visiteurs prennent conscience des richesses locales durant leurs activités de loisirs.

Les abords de l'Etang de l'Olivier vont bénéficier d'aménagements à vocation pédagogique, loisirs et découverte (cf. 2.6. Le pourtour de l'Etang de l'Olivier).

Une Naturothèque sera implantée sur le site du parc de l'Olivier en bordure de l'étang de l'Olivier et au pied de la colline du Miouvin.

Site unique sur Istres, il dispose d'une grande diversité faunistique (environ 100 espèces d'oiseaux) et floristique (20 essences forestières) qui font de cet espace un lieu exceptionnel.

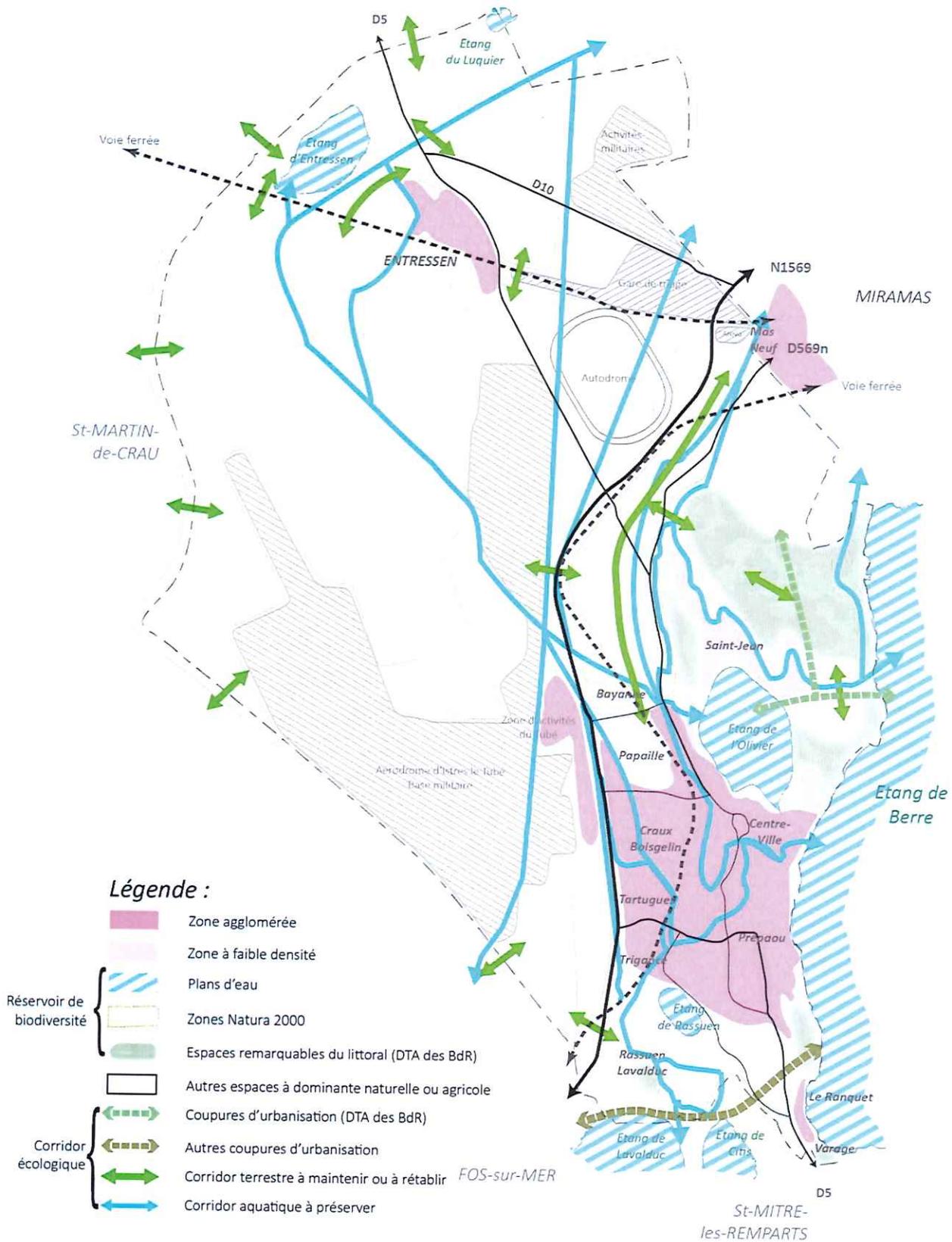
La richesse du lieu permettra un développement sur du long terme tout en le préservant et en l'enrichissant. La Naturothèque a pour visée une approche pédagogique sur l'agriculture, la biodiversité, l'écologie, l'environnement et le développement durable destinée aux enfants.

1.1.3. PRESERVER LES MILIEUX ECOLOGIQUES, LE LITTORAL ET LE PAYSAGE

Les objectifs sont multiples :

- le respect de la loi littoral, et la traduction de la DTA à l'échelle de la commune (protection des espaces naturels remarquables, classement des boisements significatifs, maintien des coupures d'urbanisation),
- la protection des zones humides remarquables (nombreux étangs et abords), et des rives de l'étang de Berre, qui font l'identité du territoire,
- le maintien de la flore et de la faune, grâce à la préservation de milieux naturels continus maillant le territoire et permettant les échanges et les migrations. Ces « continuités » végétales et hydrauliques devront être respectées, et ce même en milieu urbain. Il peut s'agir de haies arbustives, comme de canaux, etc.
- la préservation de la Trame Verte et Bleue. Globalement, le gradient de naturalité conduit à différencier deux grands secteurs sur la commune du point de vue de la trame verte et bleue : la Crau sèche à l'ouest et la partie à l'est caractérisée par les étangs, les garrigues, les forêts et les zones agricoles avec le foin de Crau notamment.
- le maintien des ensembles boisés (bosquets, forêts) ou arbres isolés remarquables, éléments structurants du paysage.
- la protection de l'important massif boisé de Sulauze, le Plan de Massif pour la Protection de la Forêt contre l'Incendie « PMPFCI » (précédemment « PIDAF) de Sulauze a été validé en 2014, pour la période 2014-2023. Néanmoins, il est aujourd'hui en cours d'achèvement car le programme de travaux est quasiment entièrement réalisé

ESPACES NATURELS ET LIMITES DU TERRITOIRE



1.2. ...MAIS AUSSI EN FONCTION DE SES « LIMITES » SPECIFIQUES

Contexte et enjeux :

Au-delà des espaces naturels et agricoles, d'autres composantes du territoire participent à définir les limites du développement urbain de la commune : les installations militaires et la base aérienne BA 125 notamment, qui occupent environ 1/5 du territoire communal, mais aussi les risques naturels ou technologiques qui sont à l'origine de périmètres de protection restreignant parfois l'occupation des sols. Au-delà des risques mouvements de terrains, la commune est localement sensible au risque de ruissellement pluvial, notamment autour de l'étang de l'Olivier. Istres doit donc composer avec ces éléments, tour à tour contraintes et atouts (la base aérienne, au-delà des risques qu'elle implique, constitue par exemple le principal pôle d'emploi de la commune).

Les orientations du PLU :

1.2.1. AMENAGER LA VILLE EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

La prise en compte des risques naturels et technologiques sera assurée dans toute nouvelle opération.

La prise en compte du risque de feu de forêt dans le document d'urbanisme, en répondant aux objectifs de non aggravation de l'exposition et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens (intégration des obligations de débroussaillage ...). Une gestion raisonnée des forêts participera à la lutte contre l'incendie.

L'exposition au bruit sera strictement limitée.

1.2.2. REMEDIER AUX INONDATIONS LOCALISEES

Le « Schéma directeur d'assainissement pluvial » ainsi que le zonage pluvial et son règlement (annexés au PLU), définissent les aménagements hydrauliques permettant d'améliorer la situation existante, de limiter le risque d'inondation, et rendant possible la poursuite de l'urbanisation dans de bonnes conditions. Ils réglementent également la constructibilité dans les secteurs les plus exposés au risque.

1.2.3. AMELIORER LES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT ET VALORISER LES FRICHES INDUSTRIELLES

La dépollution des zones ayant anciennement supporté des activités polluantes permettra leur reconversion et leur aménagement (ancienne usine de Rassuen et ses abords - secteur d'extension urbaine - et ancienne usine Areva - secteur à vocation économique).

Les zones à faible densité au nord de l'Etang de l'Olivier font actuellement l'objet de travaux. La réalisation d'un réseau d'assainissement collectif afin de supprimer les pollutions liées aux installations d'assainissement individuel, est en cours et la mise en service devrait intervenir fin 2022, premier trimestre 2023

1.3. RENOUELER ET DENSIFIER POUR CONCILIER CROISSANCE ET GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Contexte et enjeux :

Istres est la commune attractive de la Métropole AMP dont la croissance démographique et urbaine est amenée à se poursuivre. Les possibilités d'extension urbaine de la commune, tout comme les réserves foncières pour son développement, sont limitées. L'enjeu pour la commune est donc de gérer durablement la croissance urbaine, pour répondre aux besoins actuels et à venir, et ne pas pénaliser les générations futures.

Les orientations du PLU :

1.3.1. POURSUIVRE LA CROISSANCE DE POPULATION ET REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS EN LOGEMENTS

Au cours des 10 prochaines années, la ville d'Istres s'oriente sur un rythme de croissance démographique de 0,4 % par an (0,3% par an de 2013 à 2019) et la population communale s'établirait entre 45 000 et 46 000 habitants en 2032.

Cet objectif est lié à l'attractivité résidentielle et à la croissance de l'emploi récent et à venir sur l'ensemble du secteur de l'Etang de Berre Ouest. Les créations d'emplois (directs et indirects) liées notamment au pôle aéronautique, au développement de la base avec la future escale et au développement des zones commerciales devraient générer dans les prochaines années sur la commune d'importants besoins supplémentaires en logements émanant des nouveaux actifs employés. Si ce besoin s'exprimera sur l'ensemble du périmètre du SCOT, voire au-delà, la ville d'Istres doit être positionnée pour y répondre prioritairement de par :

- son niveau d'équipements et de services qui l'ont placé comme pôle structurant du SCOT
- ses réserves foncières
- la mobilité résidentielle accrue sur la commune, liée notamment au développement de l'emploi et de la formation professionnelle ainsi qu'à la complexification des parcours résidentiels implique par ailleurs des besoins en logements plus spécifiques (logements occasionnels, résidences sociales ou pour actifs en mobilité, résidences seniors,...).

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune d'Istres se doit de répondre aux besoins en logements des habitants actuels et futurs.

Une réponse à la dynamique d'attractivité mais aussi au besoin lié au desserrement des ménages, et qui à population constante, nécessite davantage de résidences principales.

Une réponse insuffisante à ces besoins (attractivité résidentielle, croissance de l'emploi, desserrement des ménages, ...) ne manquerait pas d'entraîner une tension accrue sur le marché local du logement, tant sur la commune que sur les communes voisines, tension qui se traduirait par des hausses des prix des logements et du foncier et par des difficultés accrues d'accès au logement pour les ménages les plus modestes.

1.3.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'ISTRES AUJOURD'HUI COMME POUR LES GENERATIONS FUTURES...

L'aménagement du territoire communal doit prendre en compte différentes temporalités :

- le court terme, en répondant aux besoins de la population actuelle (en logements notamment). Le Programme local de l'habitat (PLH) fixe des objectifs de production à court terme ;
 - > Quartier Grand Bayanne, Ecoquartier de Rassuen,
- à moyen-long terme, en assurant la croissance de la commune à l'échelle du PLU (après 2030), et en prenant notamment en compte les objectifs fixés dans le SCOT,
 - > Tartugues
- à plus long terme, en ne figeant pas le territoire pour les générations futures.

Pour cela, l'urbanisation des réserves foncières de la commune se fera au fur et à mesure des besoins, dans une logique d'économie de l'espace.

1.3.3. ...GRACE A LA RATIONALISATION DE L'UTILISATION DES SOLS ET A LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Contexte et enjeux :

Par le passé, la consommation de l'espace a été très significative avec notamment l'implantation de la base aérienne, de l'autodrome BMW ou encore de la gare de triage (environ 2 300 hectares consommés uniquement pour ces trois entités). La période 1970-1990 est celle où le développement résidentiel a été le plus important puisque l'enveloppe urbaine a été multipliée par trois en termes de superficie.

Aujourd'hui, la prise en compte des nombreuses contraintes qui s'imposent au territoire est indispensable (préservation de la biodiversité, des espaces agricoles et naturels, respect de la loi Littoral, risques naturels, sols pollués,...). Celles-ci fixent ainsi un cadre qui limite fortement les possibilités d'évolutions.

Pour autant, le développement doit se poursuivre. La ville d'Istres est une sous-préfecture et la 6ème commune des Bouches-du-Rhône. La ville est donc soumise à une pression et à une demande importante en termes de foncier. Elle a également été identifiée en tant que pôle structurant dans le SCOT, ce qui impose à la ville de rester dynamique et attractive et de poursuivre le développement de son offre.

En termes de développement résidentiel, les capacités de production de logements au sein du tissu urbain existant ont été intégrées à partir, d'une part, d'une étude quantifiant la densification potentielle du tissu urbain existant et d'autre part, d'une appréciation des tendances récentes de la construction dans ces mêmes tissus urbains existants.

Dans une logique de gestion durable de l'espace/d'économie de l'espace, la croissance de la commune passe par différents types d'intervention :

- **Construire en priorité la ville sur elle-même** pour une optimisation de l'espace
 - o reconstruction ou requalification des bâtiments anciens, dégradés, inadaptés, et aménagement des « dents creuses » dans le tissu urbain constitué. *Ex : centre ville, les Baumes-Vauranne.*
 - o Requalification de friche industrielles pour l'accueil de projet d'habitat, de développement économique ou d'énergie renouvelable : *Ex : Rassuen, Areva, ...*
 - o **densification des quartiers existants, tout en préservant leur caractère résidentiel**, la trame et morphologie urbaine de certains quartiers (des Bolles, du Cros de la Carrière, secteur du Deven et de la Romaniquette, pourtour de l'Etang de l'Olivier, secteur du collège Coutarel) et le **renouvellement** du parc immobilier inadapté et aux performances énergétiques et acoustiques insuffisantes, par l'augmentation des surfaces constructibles et/ou la modification des règles de hauteur. *Ex : quartiers des années 1960 à 1980.*
- **Aménager de nouveaux quartiers à destination d'habitat / Développer les activités économiques avec un objectif de limitation de la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles :**
 - o Valorisation de nouvelles formes urbaines alliant densité raisonnée et qualité de vie renforcée (habitat intermédiaire, espaces verts communs),
 - o Adaptation du bâti, mixité des fonctions et facilité des déplacements.
 - o Intégration des objectifs de densité du SCOT pour les secteurs d'extension de l'habitat. ->*Grand-Bayanne.*

Au total, la ville projette une forte réduction de la consommation d'espace naturel et agricole sur les 10 prochaines années.

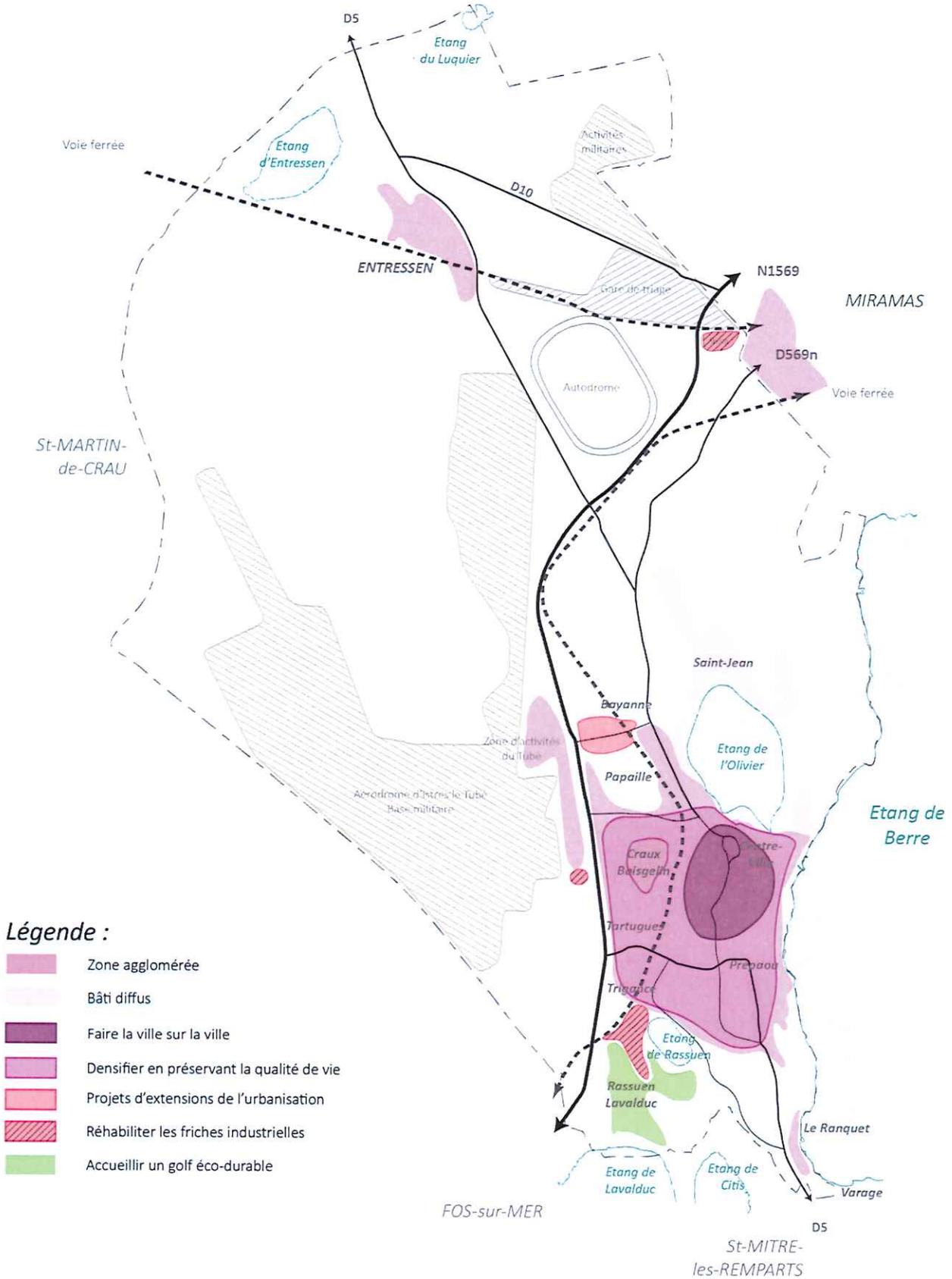
Pour bien encadrer le rythme de développement des secteurs d'habitat, des éléments de programmation d'équipements seront précisés dans les OAP (rythme de construction, équipements structurant à réaliser, ...).

Ainsi, l'aménagement de la commune se limite au nord par Grand Bayanne et au sud par Rassuen. Ces limites fixées permettent le développement de l'urbanisation vers l'intérieur de la commune.

Dans cette logique, les zones de Grand Bayanne 2, de Papaille et d'Entressen nord, ont été reclassées en zone agricole par rapport au précédent PLU (soit environ 110 hectares au total) compte tenu de la nécessité de devoir hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation en fonction de différents paramètres parmi lesquels figure la modération de la consommation de l'espace.

Il en est de même pour la majorité des zones à urbaniser du secteur de Rassuen-Lavalduc où environ 100 hectares sont reclassés en zone agricole et naturelle.

CONCILIER CROISSANCE ET GESTION ECONOMOME DE L'ESPACE



1.4. EQUILIBRER LA VILLE, EQUILIBRER SES QUARTIERS

Contexte et enjeux :

La grande diversité de ses quartiers constitue pour Istres à la fois une richesse et une source d'inégalités : des quartiers plus ou moins récents, une mixité sociale dans l'habitat qui n'est pas systématique, un niveau d'équipement variable, un accès au centre-ville plus ou moins facilité, etc.

Son centre-ville n'est pas à l'échelle de la commune, et ne répond pas à toutes les attentes de ses usagers ou habitants ; la répartition des itinéraires « doux » piétons et cycles sur le territoire communal n'est pas homogène...

Les orientations du PLU :

1.4.1. VEILLER A LA MIXITE DE L'HABITAT ET A LA DIVERSITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS

La ville d'Istres a un taux au 1^{er} janvier 2017 d'environ 27% de logement social. La commune s'attachera donc à maintenir son taux à un minimum de 25%. Les opérations à venir veilleront à offrir aux ménages des logements adaptés à leurs niveaux de revenus (social et libre), à leurs tailles (nombre de pièces), mais aussi aux différents stades de leurs parcours résidentiel (location et accession).

En effet, les objectifs recherchés sont :

- de répondre à la forte demande de logement locatif social sur la commune par le maintien à minima à 25% du taux de logement locatif, via la production neuve.
- de concilier l'aspiration de nombreux ménages à disposer, en tant que propriétaire mais aussi locataire, d'une maison individuelle ou des attributs afférents (accès direct au logement, jardin, grande terrasse,...) avec la nécessité d'une gestion de plus en plus économe du foncier. Or, l'offre neuve actuelle est fortement positionnée sur des appartements en petites typologies. En ce sens, il conviendra de développer davantage le segment actuellement peu représenté du logement à vocation familiale en habitat intermédiaire : petit collectif avec entrée individuelle et grande terrasse, maison de ville en bande, individuel dense avec intimité des espaces privatifs.

1.4.2. GARANTIR LA PROXIMITE DES SERVICES ET EQUIPEMENTS

A l'échelle de la ville, cela passe par l'évolution de la capacité et la qualité d'accueil des équipements et services d'envergure communale et intercommunale, et surtout par leur accessibilité facilitée (transports en commun, modes doux, personnes à mobilité réduite). Dans ce cadre, le nouvel hôtel de ville a permis de centraliser les services municipaux en un même lieu, et d'offrir le stationnement adapté.

A l'échelle des quartiers, une offre en services et équipements de proximité (école, crèche, pôle mères / femmes / enfants, gymnase,...) est indispensable à la qualité de vie des habitants et permettra de limiter les déplacements motorisés quotidiens. Le rééquilibrage entre les quartiers EST et OUEST est à ce titre prioritaire et notamment un rééquilibrage au bénéfice des quartiers EST avec la réalisation, d'une part, de nouveaux équipements éducatifs, comme un groupe scolaire, un collège (à Grand Bayanne) et d'autre part, l'amélioration des liaisons viaires.

De plus, il est essentiel de prévoir l'accès à tous aux communications numériques.

1.4.3. OFFRIR DES MICRO-CENTRALITES DE QUARTIERS, ET UN CENTRE VILLE « A L'ECHELLE » D'ISTRES

Des espaces commerciaux de proximité doivent permettre d'assurer la vitalité quotidienne des quartiers, au même titre que des espaces publics conviviaux. Ainsi, il est notamment envisagé de créer des micros-centralités dans le quartier de Trigance et dans le périmètre du golf en offrant des services de proximité à la population.

A l'échelle de la commune, et plus largement de l'intercommunalité, la diversité économique et commerciale du centre ville d'Istres est renforcée grâce à des opérations structurantes (ex : Forum des Carmes). Ce programme correspond à une nouvelle offre commerciale davantage ouvert sur la ville, en créant un appel depuis l'espace public environnant.

1.4.4. ASSURER L'EGALITE DE TOUS FACE AUX DEPLACEMENTS

Plusieurs interventions permettront de réduire le quasi-monopole de la voiture dans les déplacements quotidiens :

- l'accessibilité universelle des espaces publics, équipements publics, transports en commun ;
- l'aménagement systématique d'itinéraires piétons et cycles fonctionnels au sein des nouveaux quartiers mais aussi entre les différents lieux de vie à l'échelle de la commune (services publics, équipements scolaires, commerciaux) ; l'interdiction des voies en impasse pour les modes doux ;
- la mise en relation des secteurs éloignés du centre-ville par les itinéraires cyclables (Entressen, Rassuen) et inter-communes, liaison Fos, Istres, Miramas ;
- la création ou l'amélioration de franchissements de la voie ferrée permettant la circulation des futurs habitants des quartiers ouest, et estompant la « frontière » entre les quartiers est et ouest ;
- le projet de ligne BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) ;
- le Pôle d'échange d'Istres en lieu et place de la gare routière ;
- le projet d'une navette maritime Marignane-Istres-Martigues ;

De plus, une Commission Vélo a été créée par le Conseil Municipal pour faire des propositions en matière d'aménagement de voies et pistes cyclables et dispose de moyens financiers pour s'engager dans des projets.

Dans toute nouvelle opération d'une envergure significative, la réalisation de pistes cyclables sera rendue obligatoire comme cela a déjà été réalisé sur Entressen et Trigance.

1.4.5. RENFORCER LES AXES ROUTIERS

Le 27 juin 2013, le rapport mobilité 21 du Ministère chargé des Transports, de la Mer et de la Pêche a classé le projet de l'A56 parmi les premières priorités.

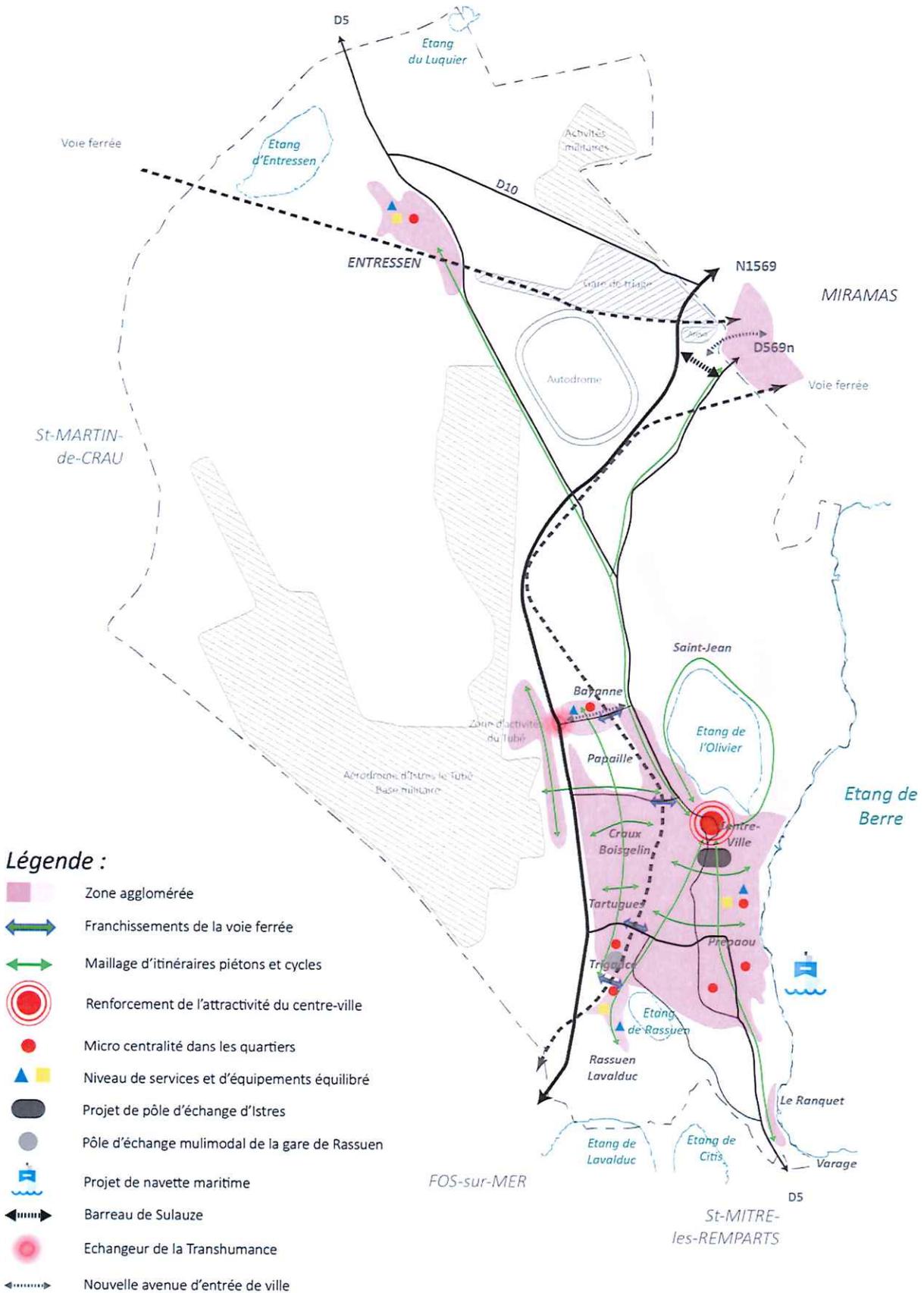
Ainsi, il est prévu l'aménagement d'un barreau de liaison entre la RN1569 et la RD569n au sud de Miramas (dit barreau de Sulauze), inscrit au Schéma Directeur Routier

Départementale de 2011, dont l'objectif est notamment d'accompagner le développement économique et social de l'Ouest Etang de Berre.

De plus, afin de répondre à des problèmes de congestion de l'entrée Nord d'Istres et de permettre son développement (Grand Bayanne, équipements public, ZAC du Tubé, Pôle Aéronautique, Base 125, Eco-pôle), il est envisagé d'anticiper la création d'un échangeur au niveau du chemin des Bellons (échangeur de la Transhumance – mise en service 2024) qui, à terme, sera pérennisé dans le cadre de l'aménagement de la liaison Fos/Salon-de-Provence.

Enfin de manière plus sectorielle, il est précisé qu'en concertation avec la commune de Miramas, la ville d'Istres prévoit la réalisation d'une infrastructure routière communale (barreau et giratoire) dont la vocation sera notamment de venir en complément du projet urbain du secteur de la Gare. Ces aménagements visent à concevoir un pôle d'échange métropolitain en redynamisant et réunifiant le centre-ville de Miramas et sa zone ferroviaire, tête de pont d'un projet de développement urbain et économique et en permettant la réhabilitation de la friche Areva.

EQUILIBRER LA VILLE, EQUILIBRER SES QUARTIERS



1.5. DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE

Contexte et enjeux :

Istres est au cœur d'une aire économique dynamique, et bénéficie d'un pouvoir d'attraction important auprès des très petites, petites comme moyennes entreprises. Devant la saturation des zones d'activités et la raréfaction du foncier, il est essentiel de repenser l'implantation des activités au sein du tissu urbain, et de mettre à jour de nouveaux secteurs à vocation économique.

Classée « station de tourisme » depuis 2014, la ville d'Istres envisage de valoriser ce titre et ainsi de rentrer dans une nouvelle ère. Aussi, des projets touristiques structurants sont prévus et s'inscrivent tous dans la perspective du développement de la commune

Les orientations du PLU :

1.5.1. OFFRIR DES ESPACES ADAPTES AUX PROJETS STRUCTURANTS

1 – Pôle aéronautique et son futur projet d'extension

Dans le cadre du projet « Nouvelle France Industrielle » et du Programme des Investissements d'Avenir (PIA), le gouvernement a labellisé, au titre des Transports du futur, une nouvelle filière industrielle « Dirigeables » pour développer un réseau de transport résolument orienté développement durable.

Bénéficiant d'un emplacement géographique privilégié avec la proximité immédiate d'une base aérienne étendue et éloignée des agglomérations, mais surtout l'accès à la stratosphère, la commune d'Istres et, plus particulièrement son pôle aéronautique, a été fléché pour accueillir le déploiement de cette filière.

Ainsi, le pôle aéronautique permet de reconvertir le site industriel du Centre de Montage Mercure et permettra d'accueillir de nouvelles entreprises créatrices d'emplois.

2 – Extension de l'Eco-pôle

L'Eco-pôle est constitué d'entreprises engagées de par leurs activités : centre de tri et de traitement multi-matériaux, plate-forme de compostage, centres de valorisation du bois et des déchets verts, des déchets inertes, de terres ... dans une démarche environnementale ; et de la carrière de la Grande Groupède, des centrales à béton et à enrobé.

Ces entreprises travaillent en étroite synergie avec l'activité carrière (centrales à béton, centrale à enrobé, concassage, stockage de déchets inertes ...) Centrales dont le produit constitue intégralement leurs matières premières. L'ensemble des activités présentes sur le site, représente environ 245 emplois directs.

L'exploitation de la carrière de la Grande Groupède arrivant à échéance, afin de pérenniser sur le site de l'Eco-pôle, les emplois existants (environ 245 personnes) et de favoriser la création de nouveaux emplois (environ 290), il est nécessaire d'étendre la zone de carrière. Au-delà du maintien et du développement des activités existantes, pour les 30 prochaines années et des emplois induits, celle-ci permettra de réhabiliter le foncier déjà exploité et celui à venir au fur et à mesure des phases d'extraction par des activités annexes (serres agricoles, cultures céréalières...).

3 – Requalification et extensions de zones d'activités économiques existantes

L'épuisement de l'offre foncière pour les entreprises constitue un problème à l'attractivité du territoire. Ainsi, pour pallier à ce déficit, la collectivité a décidé de s'engager dans la requalification de la zone dite « Areva » idéalement située à proximité de la gare TGV de Miramas et de la future autoroute A56. Cette zone permettra d'accueillir de nouvelles petites ou moyennes entreprises ; Il est également envisagé ce même type d'activité, sur les secteurs de la future extension de la zone d'activités du Tubé (Nord et Sud). Par ailleurs, la valorisation de l'ancien crassier de l'usine de Rassuen est envisagée sous forme d'un projet de parc photovoltaïque.

4 – Compatibilité des activités artisanales avec les zones d'habitat

La ville souhaite développer des activités artisanales compatibles avec la proximité des zones d'habitat, installées dans des locaux de petites dimensions et réparties sur l'ensemble du territoire dans les zones d'urbanisation future.

5 – Un centre ville attractif

Le centre-ville d'Istres accueille des commerces de proximité, commerces de bouche, activités tertiaires (bureaux), équipements culturels attractifs et la ville souhaite conforter cette attractivité.

6 – Favoriser le développement des activités tertiaires dans les nouveaux quartiers

Au sein des différents quartiers de la ville (Grand-Bayanne, Rassuen), la ville souhaite favoriser le développement des activités de type tertiaire n'entraînant aucune nuisance pour les résidents.

7 – Favoriser le développement des énergies renouvelables

La ville souhaite poursuivre sa politique de production d'énergie renouvelable notamment en permettant la réalisation de nouveaux projets sur des friches.

1.5.2. POSITIONNER LA RN1569 – LIAISON SALON/FOS – COMME VITRINE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

La future autoroute constituera la colonne vertébrale de l'activité économique istréenne. Afin de mettre à profit son rôle de vitrine, il sera essentiel de veiller à la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités et zones artisanales qui la bordent.

1.5.3. ENCOURAGER LA RESTRUCTURATION ET LA DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

Economiser l'espace est un objectif central pour la commune. Comme pour les habitations, des formes bâties plus compactes devront être à terme recherchées. L'évolution des comportements de déplacement doit permettre de réduire l'espace dédié à la voiture.

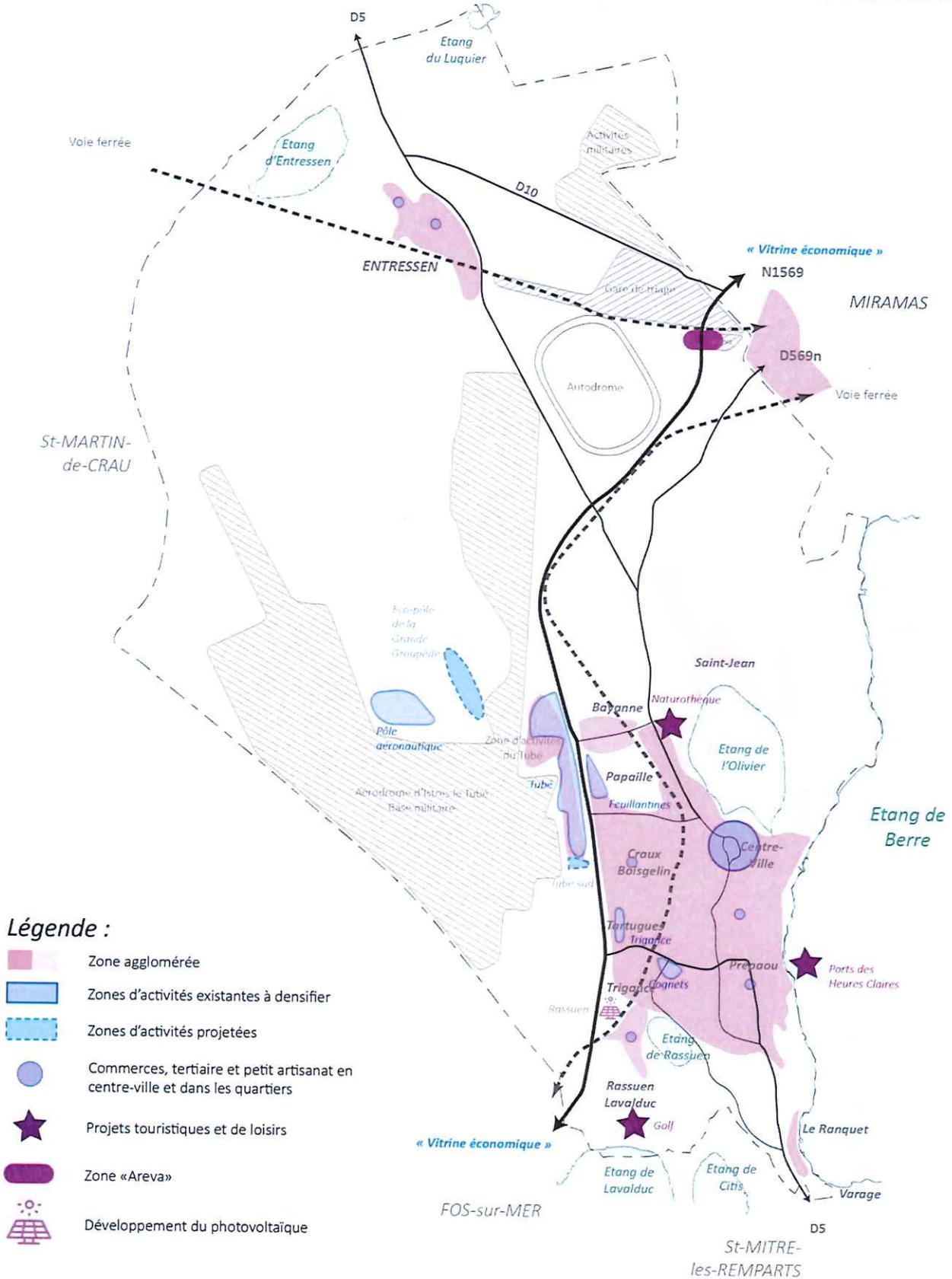
1.5.4. PERMETTRE LA REALISATION DE PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS

Plusieurs projets touristiques et de loisirs sont envisagés dans les années à venir afin que la ville d'Istres draine une nouvelle clientèle :

Un golf éco-durable est projeté sur le secteur de Rassuen à l'entrée sud de la ville. La réalisation de ce golf permettra à la fois de revaloriser les terrains des anciennes usines de Rassuen (étude de dépollution en cours), de valoriser le foncier communal et d'équiper Istres d'un équipement haut de gamme qui permettra d'attirer de nouveaux investisseurs. Ce projet s'intègre dans un schéma d'aménagement plus global avec notamment des équipements hôteliers et des logements résidentiels.

- **Des hôtels** à l'entrée Nord en bordure de l'étang de l'Olivier mais également sur la Zone du Tubé pour répondre aux besoins liés à la future réalisation de l'Escale qui va générer plus de 100 000 voyageurs par an. Avec ces nouveaux équipements hôteliers, la ville souhaite améliorer son offre mais aussi monter en gamme.
- **Une extension du port des Heures Claires et la mise en place d'une navette maritime.** Ce projet de valorisation du port a pour objectif notamment d'accueillir davantage de plaisanciers. De plus, il est prévu que le port des Heures Claires soit le port d'attache de la navette maritime trans'étang qui permettra de relier Martigues et Istres à Marignane.
- **La création d'une naturothèque à proximité de la ville et l'accueil d'un pôle d'activités ludique** dans le respect du site et de ses sensibilités environnementales.

DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE



1.6. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

Contexte et enjeux :

Istres bénéficie d'un patrimoine riche : des monuments historiques protégés, un patrimoine archéologique reconnu, des espaces naturels à mettre en valeur, mais aussi un patrimoine rural encore peu connu.

Les orientations du PLU :

1.6.1. S'IMPLIQUER DANS UNE POLITIQUE PATRIMONIALE

A travers la mise en place d'une politique patrimoniale forte, la commune souhaite participer à la restauration, la mise en valeur et la protection de bâtiments remarquables - en lien ou non avec l'activité agricole - aux caractéristiques architecturales remarquables (ex : Mas aux Galets d'Entressen, Mas de Suffren,...). Les opérations de restauration pourront être suivies d'une ouverture au public : ateliers pédagogiques, vocation touristique...

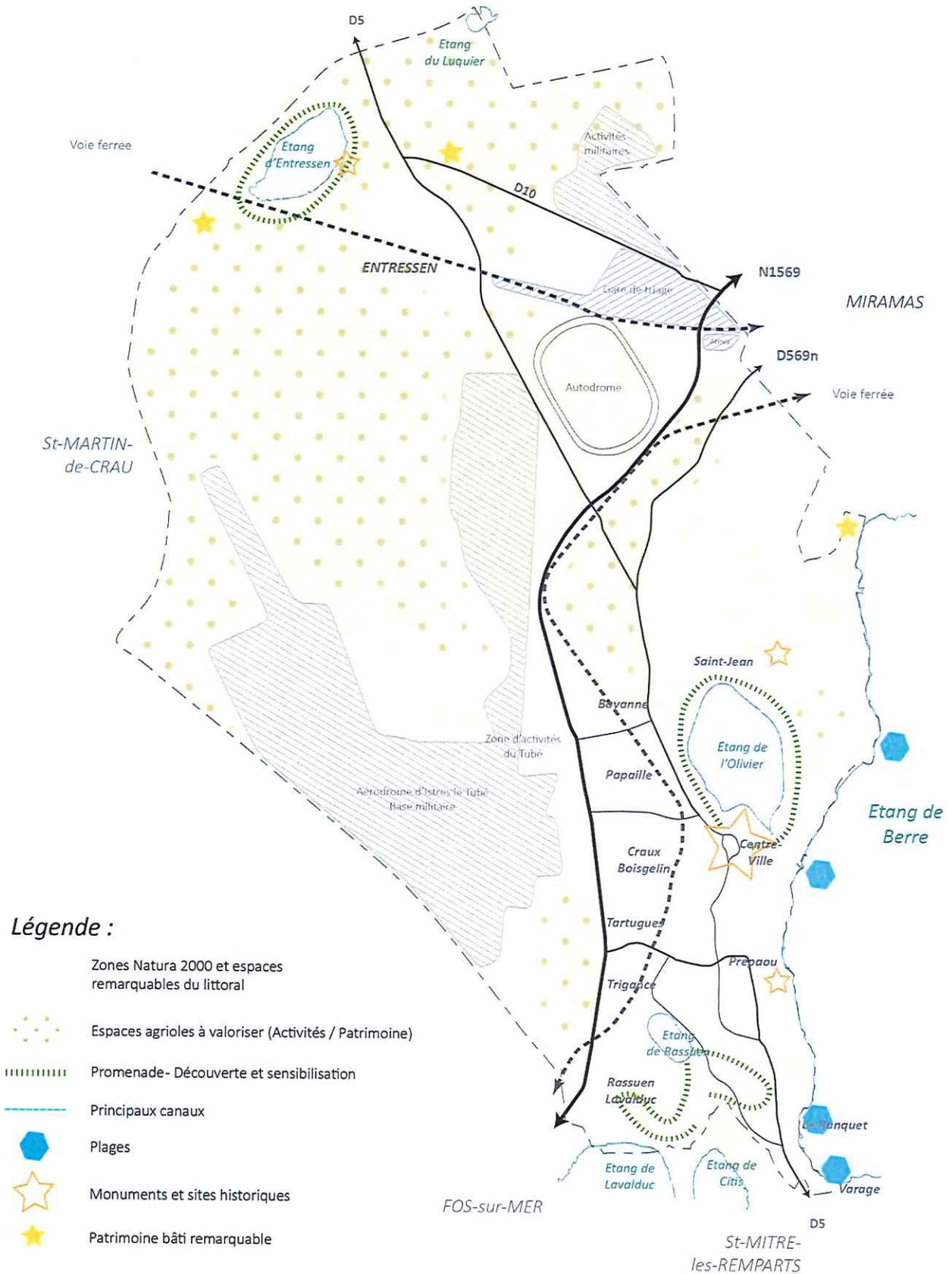
Dans le même esprit de valorisation du patrimoine et dans un souci de redonner aux bâtiments du coeur de ville leur qualité architecturale originelle, la commune s'est engagée depuis 2021, en lien avec le département et en partenariat avec le CAUE dans une « Opération Façade » Cette opération, concerne les axes suivants, allée Jean Jaurès, Avenue Jean Lebas, boulevard de la république, Frédéric Mistral, rue Paul Pain Levé et Hélène Boucher.

De même, les canaux d'irrigation également doivent être préservés, entretenus, et valorisés auprès des habitants et visiteurs, participant ainsi à une meilleure compréhension des espaces naturels et agricoles locaux.

1.6.2. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL POUR ALLIER LOISIRS ET SENSIBILISATION

La commune compte des espaces naturels variés : les étangs et leurs abords, les pinèdes, la Crau, etc. Favoriser et encadrer leur fréquentation (pour éviter l'impact sur les milieux écologiques) participera à sensibiliser les istréens et visiteurs aux richesses locales. Ex : aménagement des plages de l'étang de Berre (Ranquet, Romaniquette, Monteau, Varage), promenade autour de l'Etang de l'Olivier,...

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE



2. ORIENTATIONS **TERRITORIALISEES**

2.1. LE CENTRE VILLE ET SA PERIPHERIE

2.1.1. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU CŒUR DE VILLE

Le centre-ville doit être à l'image de la commune, il doit donc refléter la dynamique générale d'Istres, et répondre aux besoins des habitants et usagers de plus en plus nombreux.

Plusieurs opérations vont contribuer à sa revitalisation :

- le Forum des Carmes et ses abords, mêlant commerces, habitat, services et équipement culturel participe déjà à l'animation du cœur de ville ;
- le soutien aux commerçants qui font vivre le centre-ville.
- redynamisation et valorisation du centre ancien à travers une opération façades destinées à l'embellissement des bâtiments.
- enfin, les modes de déplacement « doux » seront favorisés (sécurisation des itinéraires piétons et cycles) et les espaces publics seront accessibles à tous. La mobilité est à la fois facteur d'égalité, d'épanouissement et de confort.

L'hôtel de ville et la requalification des espaces publics tels que l'esplanade Charles de Gaulle (création de « l'Art zoo » notamment), le port de l'Olivier (mise à disposition de bateaux électriques à énergie solaire) ou encore le déplacement de la stèle de la paix (monuments aux morts) ont traduit la volonté de la commune d'étendre le centre-ville en direction de l'étang de l'Olivier et de clarifier la liaison entre le centre et l'étang.

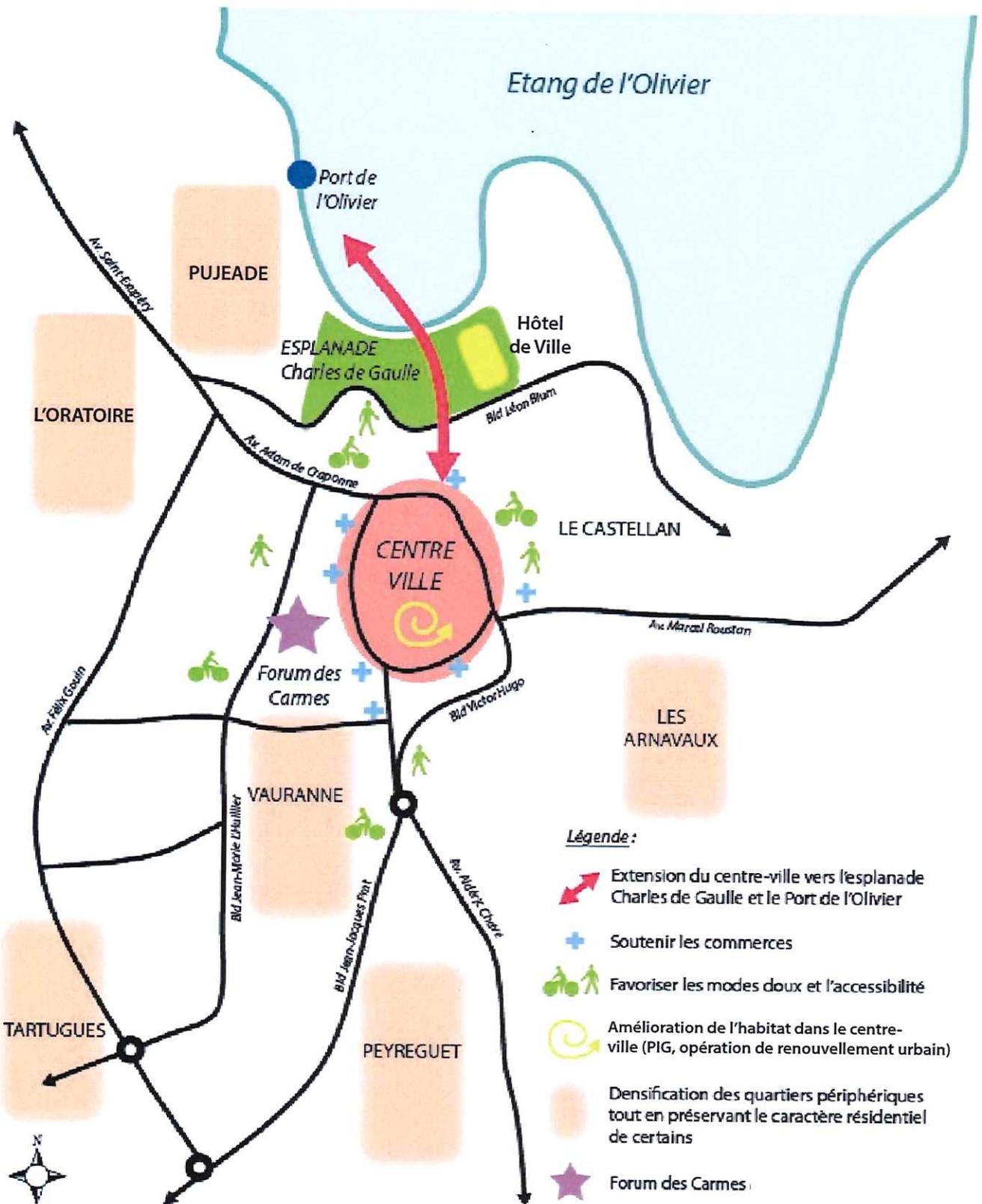
2.1.2. AMELIORER L'HABITAT ET OPTIMISER L'ESPACE EN CENTRE VILLE

Le centre-ville est un secteur d'habitat privilégié et recherché, du fait de l'accès facilité à l'ensemble des services et de sa convivialité. Il présente aujourd'hui un potentiel de mutation et d'amélioration de l'habitat important :

Un processus métropolitain a été engagé : le permis de louer, afin de lutter contre l'habitat indigne, ... Le PIG menée à l'échelle intercommunale donne aux propriétaires l'occasion de bénéficier d'aides financières pour la réalisation de travaux de rénovation et de mise aux normes de leur logement ;

- des opérations de renouvellement urbain - construire la ville sur la ville - vont permettre de réaliser des opérations neuves en lieu et place d'ilots anciens, dégradés et peu fonctionnels. La réalisation du quartier du stade Bardin illustre ce potentiel de reconversion de l'espace ainsi que des projets immobiliers, rue Saint Etienne, chemin du Castellan, avenue Aldéric Chave... en lieu et place de parkings, ancien centre médical.
- enfin, la densification du centre ville et de sa périphérie se concrétisera par l'aménagement et la construction des « dents creuses », ou espaces stratégiques qui ne sont pas aujourd'hui optimisés (ex : Boulevard de Vauranne,...).
- certains quartiers garderont leur caractère résidentiel afin de préserver leur cadre de vie (Crau de la Carrière, les Bellons, Coutarel, Deven, Pourtour de l'Etang de l'Olivier ...).

LE CENTRE-VILLE



2.2. ENTRESSEN

2.2.1. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE EQUILIBREE DU HAMEAU

Le hameau d'Entressen doit pouvoir continuer à vivre et à se renouveler. Pour cela, plusieurs objectifs guident son développement :

- assurer la desserte d'Entressen par des itinéraires piétons et cycles depuis le centre-ville d'Istres (le long de la RD5) ainsi qu'au sein du hameau, et assurer l'accessibilité totale des espaces, équipements et services publics ;
- développer le pôle loisirs de l'étang d'Entressen avec notamment la requalification de la base de voile et des ses abords ;
- valoriser le Mas de Suffren et le Mas de la Tour, en alliant protection du patrimoine rural et découverte du monde agricole, notamment par le développement d'activités pédagogiques et touristiques mais également par la création des jardins familiaux au sud est du hameau d'Entressen.



2.3. LES QUARTIERS OUEST

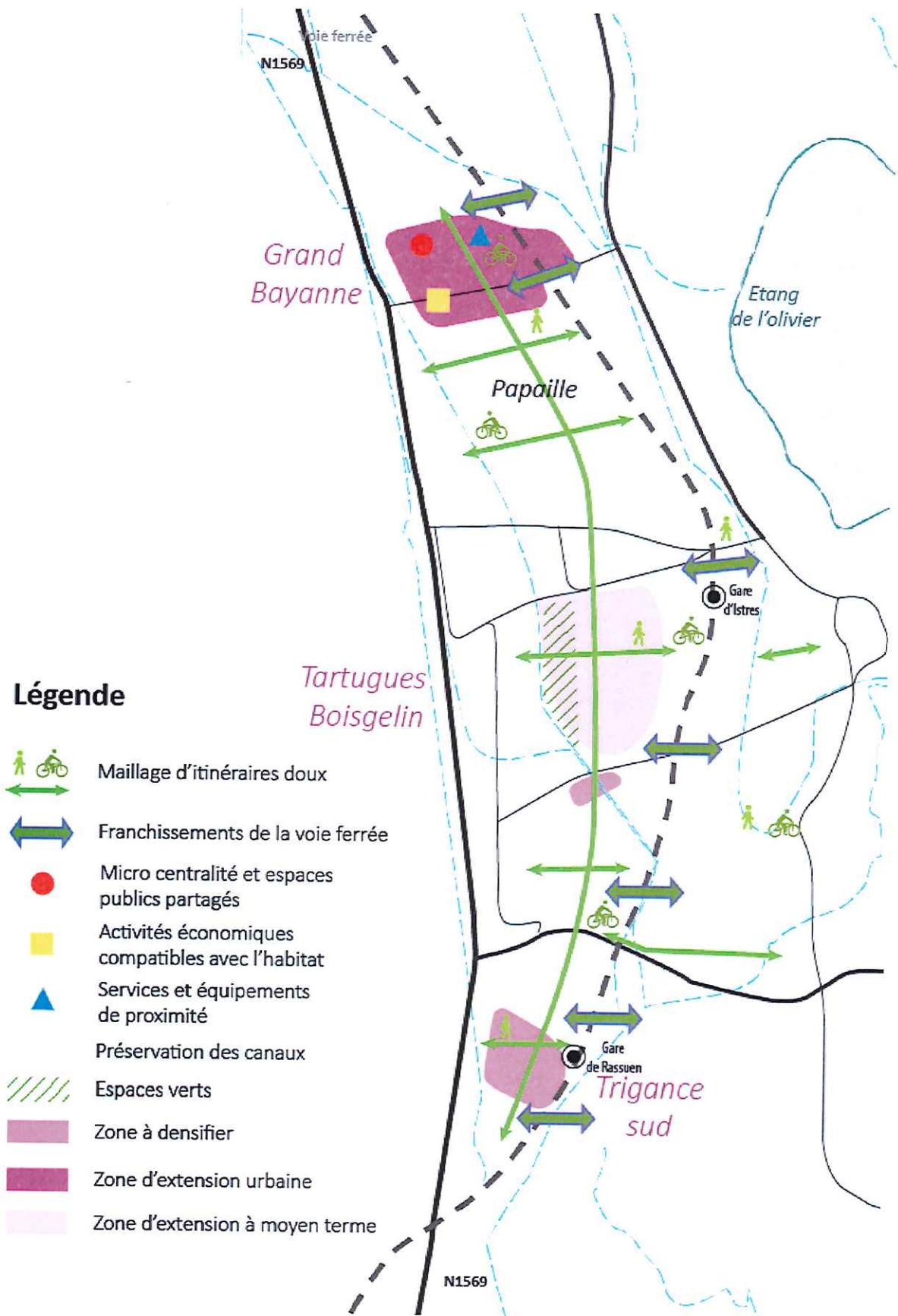
2.3.1. REpondre a la Croissance de la Commune au fur et a mesure des Besoins...

Différents secteurs plus ou moins enclavés au sein du tissu pavillonnaire des quartiers ouest ou en continuité des zones urbaines, constituent un potentiel d'urbanisation important pour la commune (Tartugues/Boisgelin, Grand Bayanne, ...). Leur ouverture à l'urbanisation sera échelonnée dans le temps, pour répondre principalement à la demande résidentielle.

2.3.2....PAR DES OPERATIONS EXEMPLAIRES, DES QUARTIERS MIXTES ET INTEGRES

Les objectifs d'économie de l'espace et de renforcement de la qualité de vie se traduiront par différentes stratégies complémentaires :

- des quartiers alliant densité, formes urbaines innovantes, bâtiments respectueux de l'environnement et qualité des espaces publics partagés ;
- la diversité sociale grâce à la diversité de l'habitat, des statuts d'occupation, de la taille des logements ;
- la mixité des fonctions grâce à l'implantation de micro-centralités commerciales, mais aussi d'activités économiques pouvant s'insérer dans un quartier majoritairement résidentiel (tertiaire, petit artisanat...);
- - une implantation de services, d'équipements de proximité et d'équipements plus structurants : Futur collège et pôle gérontologique dans la continuité des équipements déjà réalisés, le nouveau groupe scolaire « Maurice GOUIN » le complexe sportif « Le Podium » et l'extension du Pôle Formation des Industries Technologiques, (CFAI) au sein des nouveaux quartiers, créant ainsi une indépendance relative vis-à-vis de l'offre de services et d'équipements du centre ville et des quartiers Est ;
- ...accompagnée cependant d'une accessibilité renforcée au centre-ville grâce à un maillage d'itinéraires doux dépassant la frontière de la voie ferrée favorisant dès que possible les déplacements non motorisés de courte distance.
- la préservation de la nature par la valorisation des trames verte et bleue (haies, canaux), par la mise en place de mesures permettant de limiter l'impact du développement urbain sur les milieux naturels, la faune et la flore, d'assurer la cohabitation entre l'homme et la nature, mais aussi par la création d'espaces verts importants.



2.4. RASSUEN-LAVALDUC

2.4.1. UNE EXTENSION DE LA COMMUNE VERS LE SUD...

Le développement urbain d'Istres se répartit de façon équilibrée sur l'ensemble de la commune : les quartiers Ouest mais aussi vers le Sud, et cela pour plusieurs raisons :

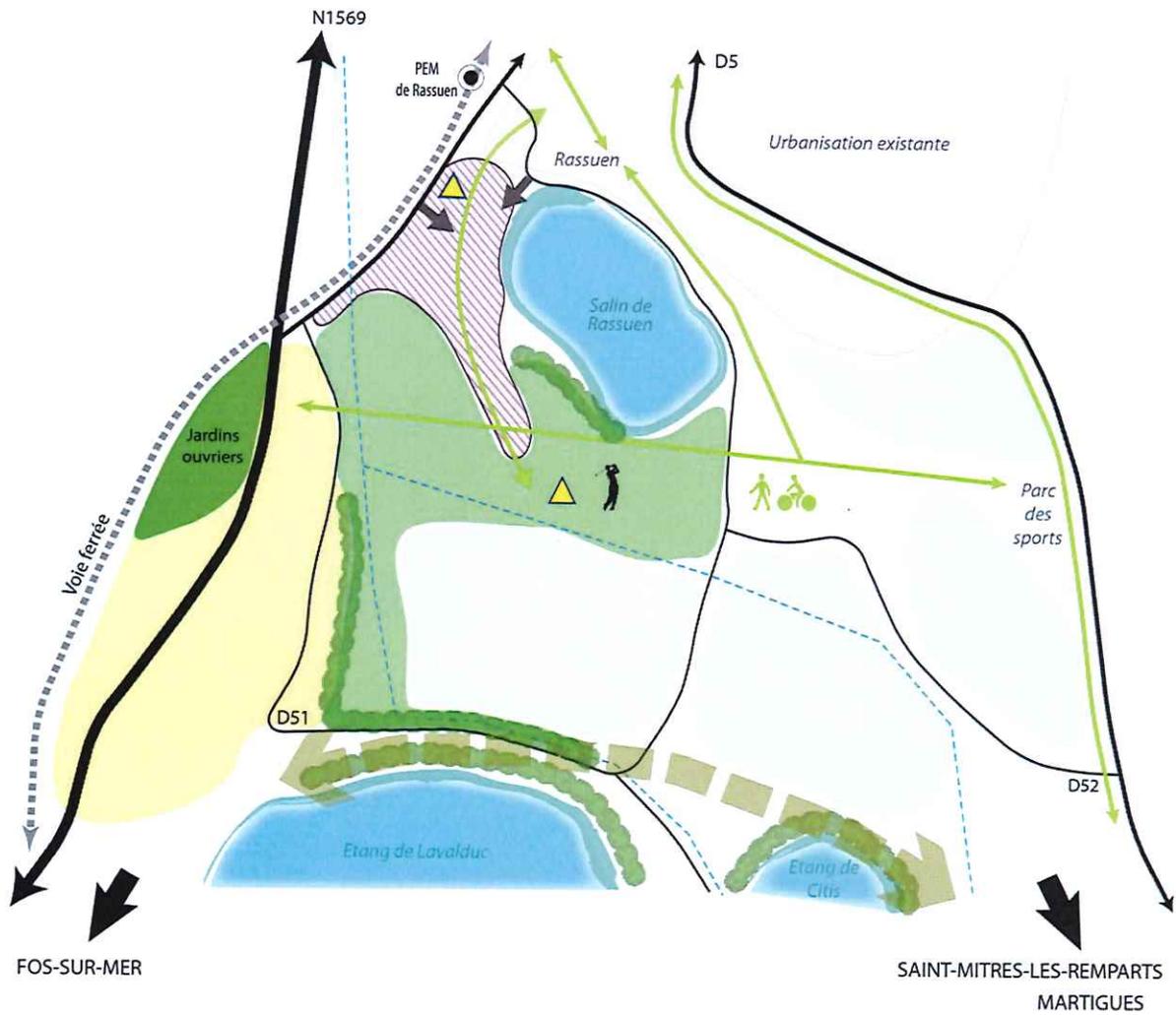
- une volonté stratégique de se rapprocher de Fos-sur-Mer (pôle d'emploi) et Saint-Mitre/Martigues, facilitée par la bonne desserte du site (liaison Fos-Salon, voie ferrée) ;
- un potentiel foncier important en entrée de ville peu valorisé : un vaste espace aujourd'hui en friche, en partie pollué, au sud de Rassuen, entre la future liaison Fos-Salon et l'ancien salin qu'il est nécessaire de reconverter afin de structurer l'entrée de ville autour d'un éco-quartier.
- une volonté de valoriser le statut de « station de tourisme » d'Istres et d'accompagner le développement du pôle aéronautique en aménageant un golf éco-durable (voir I.5.4 du PADD). Mais en raison des activités passées de l'usine, une dépollution du site s'avère nécessaire avant toute urbanisation.

Le secteur de Lavalduc/Rassuen se voudra mixte, accueillant à la fois activités économiques, de loisirs et touristiques (golf éco-durable,...) mais aussi de l'habitat, des services et équipements. Les objectifs de diversité sociale, de densité et de développement des déplacements doux seront respectés.

2.4.2....RESPECTUEUSE DES ESPACES NATURELS ET DE LA COUPURE D'URBANISATION QUE REPRESENTENT LES ETANGS SUD

La liaison entre Istres et les communes du Sud ne doit pas se faire au détriment des espaces naturels protégés que représentent les étangs de Lavalduc et de Citis. A ce titre, une coupure verte constituée de milieux naturels et agricoles sera préservée au sud de la future zone à urbaniser.

Rassuen / Lavalduc



Légende :

- | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|  | Extension urbaine (éco-quartier) |  | Services et équipements de proximité |  | Coupure d'urbanisation mise à jour par le PLU |
|  | Golf éco-durable |  | Préservation Interfaces avec les milieux naturels | | |
|  | Zone agricole |  | Trame bleue | | |
|  | Zone naturelle | | | | |
|  | Maillage d'itinéraires doux | | | | |
|  | Accès | | | | |

2.5. L'ESPACE AGRICOLE

2.5.1. CONFORTER LA PLACE DE L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE

L'espace agricole recouvre près de la moitié de la superficie communale et 5 AOC viennent confirmer la qualité et la valeur de l'agriculture locale (AOC foin de Crau, taureau de Camargue, Brousse du Rove, huile d'olive de Provence et coteau d'Aix-en-Provence).

Si l'évolution de l'espace urbain doit parfois se faire sur les limites actuelles de l'espace agricole, la place de l'agriculture sur la commune sera toutefois affirmée : plusieurs secteurs vont être « rendus » à la zone agricole, pour un total d'environ 150 ha, de façon à préserver l'équilibre actuel (Grand Bayanne nord, Papaille, Entressen nord, la Lègue et une partie de Rassuen notamment).

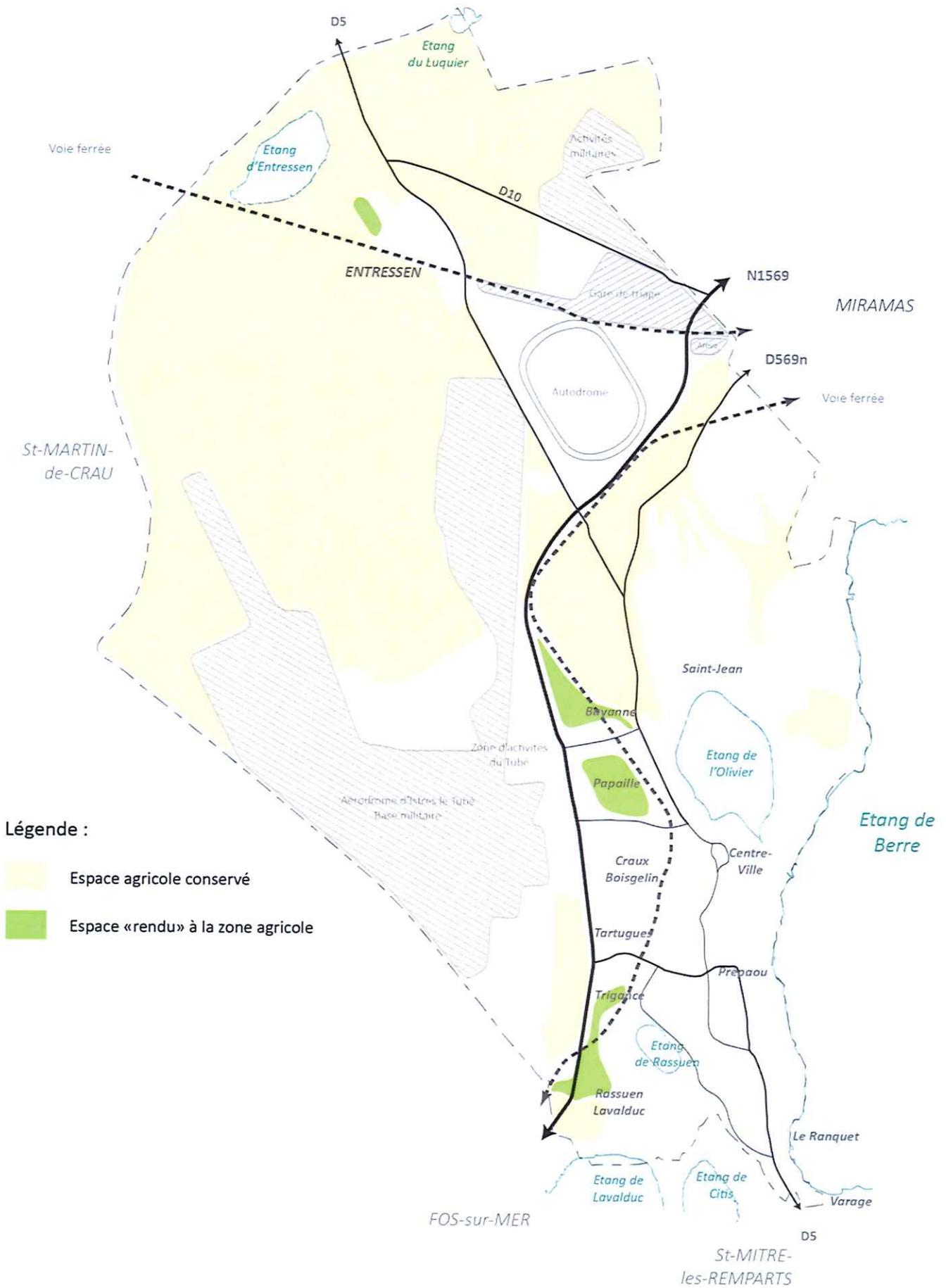
2.5.2. ALLIER EVOLUTION ET PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole sera préservée grâce à un règlement adapté.

Toutefois, la préservation de l'activité agricole traditionnelle n'est pas incompatible avec certaines activités secondaires de type gîtes, ateliers découverte/pédagogiques, équitation ou autres loisirs à la condition qu'elles participent à la mise en valeur du monde agricole ou d'un patrimoine bâti préexistant (c'est-à-dire qu'elles n'entraînent pas de constructions nouvelles).

L'objectif est de pouvoir lier ponctuellement patrimoine et agriculture, loisirs et agriculture, tourisme et agriculture.

Les installations photovoltaïques pourront être autorisées en toiture des bâtiments agricoles.



2.6. LE POURTOUR DE L'ETANG DE L'OLIVIER

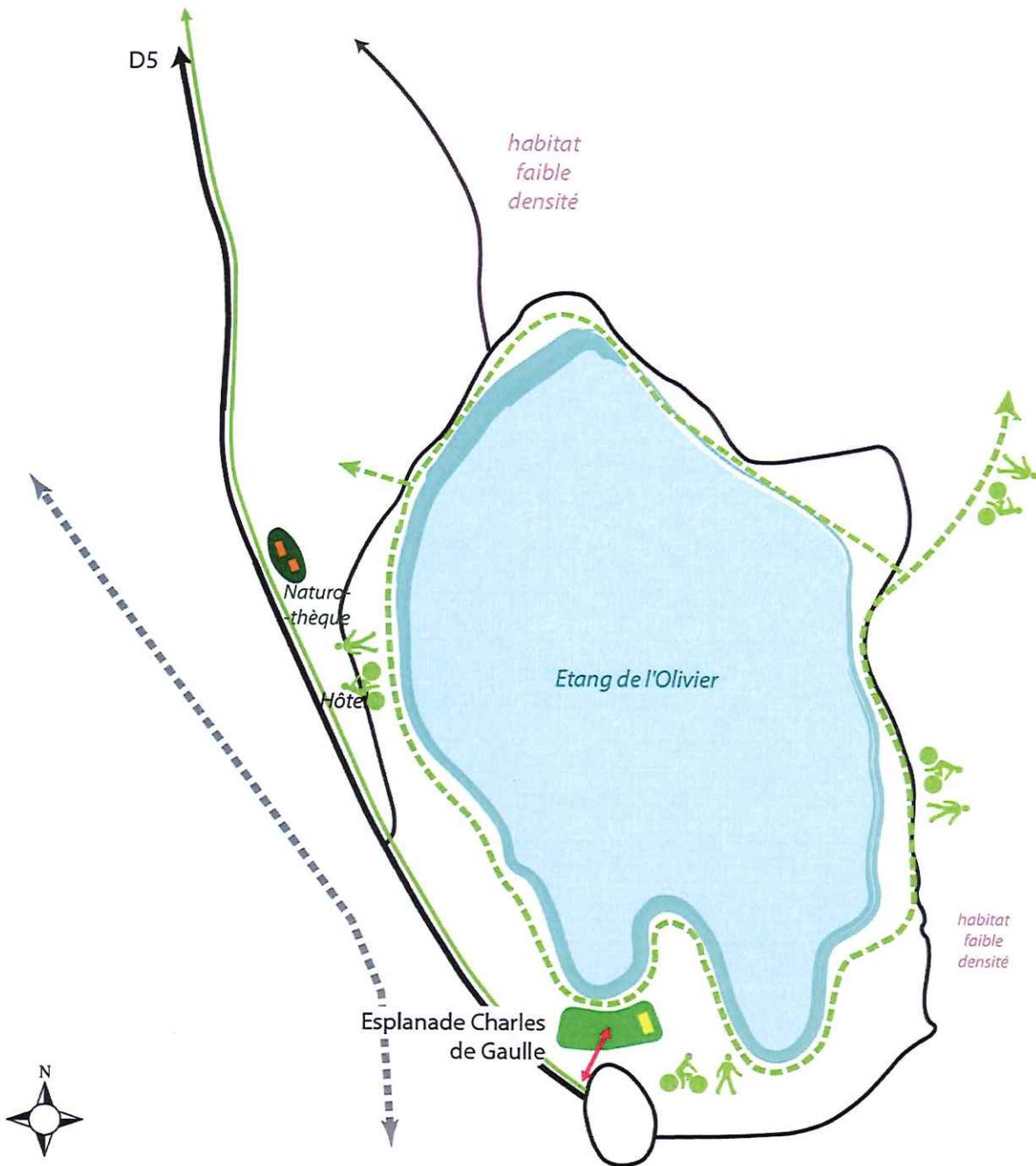
2.6.1. ALLIER LOISIRS, SENSIBILISATION ET PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

L'Étang de l'Olivier et ses abords constituent l'espace de développement des loisirs de pleine nature privilégié. Plusieurs aménagements pourront être réalisés :

- un circuit de promenade autour de l'étang - parcours de santé et découverte de la nature - comportant des aménagements légers uniquement, compatibles avec la protection des espaces remarquables du littoral (loi Littoral et Directive Territoriale d'Aménagement) ;
- un parc naturel en lien avec la naturothèque, en entrée de ville nord ;
- en entrée de ville nord toujours, le long de la RD569n (route de Miramas), des aménagements et constructions à vocation touristique de type hôtel, restaurant, etc.

Au regard des risques notamment, une faible densité sera maintenue dans les secteurs d'habitat au nord de l'Étang de l'Olivier, afin de conserver le caractère des lieux et de limiter l'impact sur le milieu.

Etang de l'Olivier



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

Séance du jeudi 15 décembre 2022

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 184 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Chantal AGIUS - Martial ALVAREZ - Sophie AMARANTINIS - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Gérard AZIBI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Laurent BELSOLA - Mireille BENEDETTI - Nassera BENMARNIA - François BERNARDINI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Gérard BRAMOULLE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOLE - Cédric DUDIEUZERE - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHER - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Vincent KORNPROBST - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphanie LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLE - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laure ROVERA - Lionel ROYER-PERREAUT - Michel RUIZ - Valérie SANNA - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Yves WIGT - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Daniel AMAR représenté par Loïc GACHON - Patrick AMICO représenté par Jean-Marc SIGNES - Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Sophie ARRIGHI représentée par Claude FERCHAT - Mireille BALLETTI représentée par Sarah BOUALEM - Marion BAREILLE

représentée par David GALTIER - Marie BATOUX représentée par Jessie LINTON - Nicolas BAZZUCCHI représenté par Jean-Pierre GIORGI - Moussa BENKACI représenté par Kayané BIANCO - Sabine BERNASCONI représentée par Solange BIAGGI - Marylène BONFILLON représentée par David YTIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Roland CAZZOLA - Valérie BOYER représentée par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Jean-Louis CANAL représentée par Frédéric GUINIERI - Martine CESARI représentée par Jean-Pascal GOURNES - Mathilde CHABOCHE représentée par Olivia FORTIN - Lyece CHOULAK représenté par Perrine PRIGENT - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Sylvaine DI CARO représentée par Sophie JOISSAINS - Gérard FRAU représenté par Laurent BELSOLA - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Roland GIBERTI représenté par Laurent SIMON - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Sophie GUERARD - Sébastien JIBRAYEL représenté par Anne VIAL - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Nathalie LEFEBVRE représentée par Linda BOUCHICHA - Hervé MENCHON représenté par Aïcha SIF - Eric MERY représenté par Cédric JOUVE - Férouz MOKHTARI représenté par Gilbert SPINELLI - Frank OHANESSIAN représenté par Doudja BOUKRINE - Stéphane PAOLI représenté par Stéphanie FERNANDEZ - Patrick PAPPALARDO représenté par Didier REAULT - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Jocelyne POMMIER représentée par Grégory PANAGOUDIS - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Denis ROSSI représenté par Mireille BENEDETTI - Alain ROUSSET représenté par Gerard GAZAY - Isabelle ROVARINO représentée par Pascale MORBELLI - Michèle RUBIROLA représentée par Vincent KORNPROBST - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Jean-Louis VINCENT représenté par Gérard BRAMOULLE - Karima ZERKANI-RAYNAL représentée par Francis TAULAN.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julien BERTEI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Jean-Pierre CESARO - Jean-Marie LEONARDIS - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Marie-France SOURD GULINO - Ulrike WIRMINGHAUS.

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

Marie MARTINOD représentée à 15h55 par Emmanuelle CHARAFE - Laure-Agnès CARADEC représentée à 16h05 par Yves MORAINÉ - Jean-Pierre SERRUS représenté à 16h05 par Didier KHELFA - Lisette NARDUCCI représentée à 16h10 par Catherine VESTIEU - Solange BIAGGI représentée à 16h20 par Didier PARAKIAN - Gérard AZIBI représenté à 16h20 par Christine JUSTE - Françoise TERME représentée à 16h23 par Régis MARTIN - Bernard DESTROST représenté à 16h25 par Bernard DESFLESSELLES - Régis MARTIN représenté à 16h31 par Jean-François CORNO - Eric CASADO représenté à 16h35 par Claudie MORA - Sarah BOUALEM représentée à 16h40 par Pierre LAGET - Yannick OHANESSIAN représenté à 16h40 par Eric SÉMERDJIAN - Christian PELLICANI représenté à 16h50 par Laure ROVERA - Guy TEISSIER représenté à 16h55 par Catherine PILA.

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

Nicolas ISNARD à 16h00 - Gilbert SPINELLI à 16h00 - Roger GUICHARD à 16h00 - René RAIMONDI à 16h00 - Michel LAN à 16h07 - André BERTERO à 16h13 - Franck SANTOS à 16h13 - Anne REYBAUD à 16h15 - Lionel DE CALA à 16h18 - Sophie JOISSAINS à 16h20 - Georges ROSSO à 16h20 - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES à 16h25 - Vincent LANGUILLE à 16h30 - Vincent DESVIGNES à 16h30 - Lionel ROYER-PERREAUT à 16h30 - Béatrice BONFILLON CHIAVASSA à 16h30 - René-François CARPENTIER à 16h45 - Magali GIOVANNANGELI à 16h45 - Yves MESNARD à 16h 45 - Patrick PIN à 16h45 - Yves MORAINÉ à 16h50 - Pascale MORBELLI à 16h53 - Jean-Jacques COULOMB à 16h55 - Sophie GUERARD à 16h55.

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

URBA-001-13028/22/CM

■ Plan local d'Urbanisme d'Istres - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

37004

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

Le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence a été créée par fusion de six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : les Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, d'Aggloprovence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, d'Ouest Provence, du Pays de Martigues, et de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Aussi, depuis sa création en 2016, la Métropole Aix Marseille Provence était organisée en 6 Conseils de Territoire.

En application de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence des communes en matière de plan local de l'urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Dans ce cadre, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoires par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoire.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022.

Ainsi, à compter de cette date, la compétence en matière de PLU et de documents en tenant lieu est exercée pleinement par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La procédure de révision du PLU de la Commune d'Istres s'inscrit dans ce contexte juridique.

Concernant la ville d'Istres, la Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme a été lancée par la commune par délibération n°275/14 du 25 septembre 2014, et a été poursuivie par la Métropole en 2018.

Les objectifs poursuivis de cette Révision sont 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

La mise en œuvre de ces différentes actions s'inscrit dans l'élaboration d'un projet commun d'urbanisation et d'aménagement à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et les orientations d'aménagement et de programmation qui viendront compléter le Rapport de Présentation, le Règlement, les Documents Graphiques et les Annexes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme :

- 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,
- 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.»

Pour mémoire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe 6 grandes orientations générales :

- Penser l'espace urbain à travers la préservation des espaces naturels...
- ...Mais aussi en fonction de ses limites spécifiques
- Renouveler et densifier pour concilier croissance et gestion économe de l'espace
- Equilibrer la ville, équilibrer ses quartiers
- Diversifier l'accueil d'activités économiques et initier des projets touristiques et de loisirs structurants pour le territoire
- Mettre en valeur le territoire.

Par la suite, la procédure de révision du PLU d'Istres a été arrêtée par délibération N° URBA-013-11749/22/CM du 5 mai 2022, et le dossier du projet de PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et à tous les autres organismes devant être consultés.

Afin de prendre en compte leur remarques, la collectivité a pris la décision de revoir certains objectifs du projet de plan local d'urbanisme.

Ainsi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été ajusté et doit être de nouveau débattu.

Ce débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objet d'informer l'assemblée délibérante sur les grandes orientations proposées et de lui permettre d'en discuter. Ce débat n'est pas suivi d'un vote et se termine dès l'instant où les temps de parole sont épuisés. Il est précisé qu'un débat a déjà eu lieu sur ce nouveau document en Conseil municipal.

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 (MAPTAM);
- 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°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;

- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;
- 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 cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 relative aux schémas des procédures d'élaboration et d'évolutions des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Istres relative à la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Oùï le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire d'engager un débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) applicable au territoire de la commune d'Istres ;
- Qu'en vue du débat, les conseillers métropolitains ont été destinataires en amont de la séance, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- Que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ont été débattues en séance.

Délibère

Article 1 :

Le Conseil de la Métropole prend acte, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres, du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui s'est tenu en son sein.

Article 2 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022 et suivants du budget de liquidation transitoire 5 en investissement au chapitre 4581175014 - nature 4581175014 et en fonctionnement chapitre 011 natures 611 et 62268.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du 15 février 2018

Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Béatrice ALIPHAT - Martial ALVAREZ - Christophe AMALRIC - Patrick APPARICIO - Philippe ARDHUIN - Sophie ARTARIA-AMARANTINIS - Michel AZOULAI - René BACCINO - Mireille BALLETTI - Sylvia BARTHELEMY - Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre BAUMANN - Yves BEAUVAL - Moussa BENKACI - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Jean-Pierre BERTRAND - Jacques BESNAÏNOU - Solange BIAGGI - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Frédéric BOUSQUET - Gérard BRAMOULLÉ - Christian BURLE - Marie-Christine CALATAYUD - Henri CAMBESSEDES - Christine CAPDEVILLE - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Arlette CARLOTTI - Eric CASADO - Eugène CASELLI - Michel CATANEO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Bruno CHAIX - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Maurice CHAZEAU - Gérard CHENOZ - Jean-David CIOT - Frédéric COLLART - Auguste COLOMB - Monique CORDIER - Jean-François CORNO - Pierre COULOMB - Georges CRISTIANI - Sandrine D'ANGIO - Michel DARY - Monique DAUBET-GRUNDLER - Philippe DE SAINTDO - Sophie DEGIOANNI - Jean-Claude DELAGE - Christian DELAVET - Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Bernard DESTROST - Sylvaine DI CARO - Nouriat DJAMBAE - Pierre DJIANE - Frédéric DOURNAYAN - Marie-France DROPY- OURET - Sandra DUGUET - Michèle EMERY - Hervé FABRE-AUBRESPY - Jean-Claude FERAUD - Patricia FERNANDEZ-PEDINIELLI - Gilbert FERRARI - Céline FILIPPI - Richard FINDYKIAN - Dominique FLEURY- VLASTO - Arlette FRUCTUS - Josette FURACE - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Danièle GARCIA - Jean-Claude GAUDIN - Gérard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Georges GOMEZ - Jean-Pascal GOURNES - Philippe GRANGE - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Garo HOVSEPIAN - Michel ILLAC - Eliane ISIDORE - Nicolas ISNARD - Noro ISSAN-HAMADY - Bernard JACQUIER - Maryse JOISSAINS MASINI - Mireille JOUVE - André JULLIEN - Didier KHELFA - Dany LAMY - Michel LAN - Eric LE DISSÈS - Michel LEGIER - Gaëlle LENFANT - Jean-Marie LEONARDIS - Annie LEVY-MOZZICONACCI - Hélène LHEN-ROUBAUD - Marie-Louise LOTA - Laurence LUCCIONI - Antoine MAGGIO - Richard MALLIÉ - Joël MANCEL - Rémi MARCENGO - Stéphane MARI - Jeanne MARTI - Régis MARTIN - Bernard MARTY - Marcel MAUNIER - Roger MEI - Arnaud MERCIER - Xavier MERY - Michel MILLE - Danielle MILON - Richard MIRON - Jean-Claude MONDOLINI - Virginie MONNET-CORTI - Jean MONTAGNAC - Pascal MONTECOT - Yves MORAINÉ - Pascale MORBELLI - Roland MOUREN - Marie MUSTACHIA - Lisette NARDUCCI - Jérôme ORGEAS - Patrick PADOVANI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Nathalie PIGAMO - Catherine PILA - Marc POGGIALE - Jean-Jacques POLITANO - Gérard POLIZZI - Véronique PRADEL - Muriel PRISCO - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Stéphane RAVIER - Martine RENAUD - Maryvonne RIBIERE - Jean ROATTA - Marie-Laure ROCCA-SERRA - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Lionel ROYER-PERREAUT - Roger RUZE - Isabelle SAVON - Eric SCOTTO - Jean-Pierre SERRUS - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Emmanuelle SINOPOLI - Monique SLISSA - Jules SUSINI - Luc TALASSINOS - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Dominique TIAN - Jean-Louis TIXIER - Jocelyne TRANI - Claude VALLETTE - Martine VASSAL - Josette VENTRE - Philippe VERAN - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Patrick VILORIA - Yves WIGT - David YTIER - Didier ZANINI - Kheira ZENAFI.

Signé le 15 Février 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 mars 2018

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Guy ALBERT représenté par Régis MARTIN - Serge ANDREONI représenté par Didier KHELFA - Guy BARRET représenté par Arnaud MERCIER - Patrick BORÉ représenté par Roland GIBERTI - Valérie BOYER représentée par Frédéric DOURNAYAN - Jean-Louis CANAL représenté par Stéphane MARI - Anne CLAUDIUS-PETIT représentée par Virginie MONNET-CORTI - Robert DAGORNE représenté par Maurice CHAZEAU - Sandra DALBIN représentée par Catherine PILA - Nathalie FEDI représentée par Marie-Christine CALATAYUD - Olivier FREGEAC représenté par Joël MANCEL - Alexandre GALLESE représenté par Maryse JOISSAINS MASINI - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Daniel HERMANN représenté par Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES - Nicole JOULIA représentée par François BERNARDINI - Nathalie LAINE représentée par Patrick GHIGONETTO - Albert LAPEYRE représenté par Marie-Josée BATTISTA - Jean-Pierre MAGGI représenté par Olivier GUIROU - Irène MALAUZAT représentée par Philippe DE SAINTDO - Christophe MASSE représenté par Eric SCOTTO - Florence MASSE représentée par Nathalie PIGAMO - Georges MAURY représenté par Yves BEAUVAL - Danielle MENET représentée par Alain ROUSSET - Yves MESNARD représenté par André JULLIEN - Marie-Claude MICHEL représentée par Jean-Claude MONDOLINI - Chrystiane PAUL représentée par Marie-Louise LOTA - Roger PIZOT représenté par Jean-David CIOT - Julien RAVIER représenté par Mireille BALLETTI - Maryse RODDE représentée par Frédéric VIGOUROUX - Carine ROGER représentée par Martine RENAUD - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Maxime TOMMASINI représenté par Monique DAUBET-GRUNDLER.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Christian AMIRATY - Loïc BARAT - Odile BONTHOUX - Nadia BOULAINSEUR - Laurent COMAS - Claude FILIPPI - Samia GHALI - Albert GUIGUI - Stéphane LE RUDULIER - Gisèle LELOUIS - Bernard MARANDAT - Patrick MENNUCCI - André MOLINO - Stéphane PAOLI - Roger PELLENC - Elisabeth PHILIPPE - Stéphane PICHON - Patrick PIN - Henri PONS - Roland POVINELLI - Marie-France SOURD GULINO - Karim ZERIBI - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Étaient représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Monique CORDIER par Michel AZOULAY à 10h52 – Bernard RAMOND par Frédéric GUINIERI à 11h00.

Étaient excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Roger RUZE à 10h05 - Michel LAN à 10h53 - Jean-Louis BONAN à 10h54 – Arlette FRUCTUS à 10h54 – Anne-Marie D'ESTIENNE D'ORVES à 10h54 - Marie-Laure ROCCA-SERRA à 11h00 - Antoine MAGGIO à 11h00 - Marie MUSTACHIA à 11h00 – Dominique TIAN à 11h00 - Michel MILLE à 11h05 - Marie-Arlette CARLOTTI à 11h05 - Frédéric COLLART à 11h15 - Lisette NARDUCCI à 11h15 - Gérard POLIZZI à 11h20.

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

URB 026-3584/18/CM

■ Poursuite des procédures de révision des Plans d'Occupation des Sols - Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Fos-sur-Mer, d'Istres et de Port-Saint-Louis-du-Rhône au sein du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence MET 18/6424/CM

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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence est créée par fusion des six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, de l'Aggloprope Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Pays de Martigues, Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

La Métropole Aix-Marseille-Provence exerce les compétences des métropoles de droit commun, et notamment la compétence en matière de plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu, en application de l'article L. 5217-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales.

A titre transitoire, l'article L. 5218-2, I du Code Général des Collectivités Territoriales avait prévu toutefois que jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les compétences prévues à l'article L. 5217-2, I du même code qui n'avaient pas été transférées par les communes membres aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale fusionnés continuaient d'être exercées par les communes.

Seule la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole exerçait depuis le 31 décembre 2000 les compétences relatives à l'élaboration et à l'évolution des documents d'urbanisme : Plans d'Occupation des Sols, Plans Locaux d'Urbanisme des 18 communes qui la composaient.

Par conséquent, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée à la Métropole sur le périmètre de l'ensemble de ses Territoires à compter du 1^{er} janvier 2018. L'article L. 153-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que la Métropole peut achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme encore en cours au moment du transfert de compétence, avec l'accord de la commune concernée. La Métropole est substituée de plein droit à la commune dans tous ses actes et délibérations afférents à la procédure poursuivie.

Ces dispositions valent également pour les procédures d'évolution des Plans d'Occupation des Sols demeurés en vigueur après le 31 décembre 2015, auxquels s'applique le régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme (art. L. 174-4 CU).

Au 1^{er} janvier 2018, plusieurs procédures de révision des Plans Locaux d'Urbanisme ou des Plans d'Occupation des Sols engagées par les communes du Territoire Istres-Ouest Provence étaient en cours :

Commune de Fos-sur-Mer
Révision générale du POS en forme de PLU :
Engagée par délibération n° 2014-189 du 13 octobre 2014,
Projet arrêté par délibération n° 2017-82 du 6 juin 2017.

Commune d'Istres
Révision générale du PLU :
Engagée par délibération n° 275/14 du 25 septembre 2014,
Mise au débat du PADD par délibération n° 301/17 du 26 octobre 2017.

Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Signé le 15 Février 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 mars 2018

Révision générale du POS valant élaboration du PLU :
Engagée par délibération n° 2015/015 du 7 avril 2015
Projet arrêté par délibération n° 2017/098 du 18 décembre 2017.

Compte tenu du transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu à la Métropole le 1^{er} janvier 2018, il convient pour la Métropole Aix-Marseille-Provence d'achever à compter du 1^{er} janvier 2018, avec l'accord des communes, ces procédures toujours en cours lors du transfert de compétence énumérées ci-dessous :

Commune de Fos-sur-Mer

Par délibération du 19 décembre 2017, le Conseil Municipal de la commune de Fos-sur-Mer a donné son accord à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure en cours de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en forme de Plan Local d'Urbanisme.

Commune d'Istres

Par délibération du 21 décembre 2017, le Conseil Municipal de la commune d'Istres a donné son accord à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure en cours de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône

Par délibération du 5 décembre 2017, le Conseil Municipal de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône a donné son accord à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure en cours de révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Enfin, il convient de préciser que la poursuite des procédures de révision des Plans Locaux d'Urbanisme et documents en tenant lieu mentionnées ci-dessus, se fait dans le respect de la délibération Cadre de répartition des compétences entre le Conseil de la Métropole et les Conseils de Territoire adoptée par le Conseil de la Métropole et afférente à la procédure de révision.

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 et notamment les articles L. 5211-17, L. 5211-41-3 III, L. 5217-2, L. 5218-2 et L. 5218-7 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 153-9 ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;
- Le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Le décret n° 2015-1520 du 23 novembre 2015 portant fixation des limites des territoires de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération Cadre relative à la répartition des compétences entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs pour la procédure de révision des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Fos-sur-Mer en date du 13 octobre 2014 engageant la procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols en forme de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Fos-sur-Mer en date du 6 juin 2017 d'arrêt de projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer ;

Signé le 15 Février 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 mars 2018

- L'accord de la commune de Fos-sur-Mer à l'achèvement de la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en forme de Plan Local d'Urbanisme par la Métropole Aix-Marseille-Provence, exprimé par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2017 ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'Istres en date du 25 septembre 2014 engageant la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune d'Istres en date du 26 octobre 2017 de mise au débat du Programme d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres ;
- L'accord de la commune d'Istres à l'achèvement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme par la Métropole Aix-Marseille-Provence, exprimé par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2017 ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône en date du 7 avril 2015 engageant la procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône ;
- La délibération du Conseil Municipal de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône en date du 18 décembre 2017 d'arrêt de projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône ;
- L'accord de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône à l'achèvement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols par la Métropole Aix-Marseille-Provence, exprimé par délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2017 ;
- La lettre de saisine du Président de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 14 février 2018.

Oui le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la commune de Fos-sur-Mer a, par délibération du 13 octobre 2014, engagé la procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols en forme de son Plan Local d'Urbanisme ;
- Que la commune de Fos-sur-Mer a, par délibération du 6 juin 2017, arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Que la commune d'Istres a, par délibération du 25 septembre 2014, engagé la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme ;
- Que la commune d'Istres a, par délibération du 26 octobre 2017, mis au débat le Programme d'Aménagement et de Développement Durable de son Plan Local d'Urbanisme ;
- Que la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône a, par délibération du 7 avril 2015, engagé la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;
- Que la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône a, par délibération du 18 décembre 2017, arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- Que depuis le 1^{er} janvier 2018, la compétence en matière de Plans Locaux d'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée à la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le périmètre de l'ensemble des Territoires ;
- Que les communes de Fos-sur-Mer, d'Istres et de Port-Saint-Louis-du-Rhône ont exprimé leur accord pour que la Métropole Aix-Marseille-Provence achève les procédures engagées avant le transfert de compétence et toujours en cours au 1^{er} janvier 2018 ;
- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence peut poursuivre les procédures susvisées ;
- Qu'il convient de s'inscrire dans le respect de la délibération Cadre relative à la répartition des compétences entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs pour la procédure de révision des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme).

Signé le 15 Février 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 mars 2018

Délibère

Article 1 :

Est pris acte de l'accord de la commune de Fos-sur-Mer exprimé par délibération de son Conseil Municipal du 19 décembre 2017 à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols en forme de Plan Local d'Urbanisme, engagée le 13 octobre 2014 par délibération du Conseil Municipal.

Est pris acte de l'accord de la commune d'Istres exprimé par délibération de son Conseil Municipal du 21 décembre 2017 à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, engagée le 25 septembre 2014 par délibération du Conseil Municipal.

Est pris acte de l'accord de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône exprimé par délibération de son Conseil Municipal du 5 décembre 2017 à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme, engagée le 7 avril 2015 par délibération du Conseil Municipal.

Article 2 :

Les procédures suivantes sont poursuivies :

Commune de Fos-sur-Mer : Révision générale du Plan d'Occupation des Sols en forme de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fos-sur-Mer, engagée le 13 octobre 2014 par délibération du Conseil Municipal.

Commune d'Istres : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres, engagée le 25 septembre 2014 par délibération du Conseil Municipal.

Commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône : Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, engagée le 7 avril 2015 par délibération du Conseil Municipal.

Article 3 :

La poursuite des procédures susmentionnées s'effectue dans le respect de la délibération Cadre relative à la répartition des compétences entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs pour la procédure de révision des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme).

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits aux budgets 2018 et suivants de la Métropole.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué
Stratégie et Aménagement du Territoire,
SCOT et Schémas d'urbanisme

Henri PONS

Signé le 15 Février 2018
Reçu au Contrôle de légalité le 06 mars 2018



Affiché le	
Signé par le Maire François Bernardini le	21/12/17

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ISTRES**

SÉANCE DU 21 DÉCEMBRE 2017

L'an deux mille dix-sept,
et le Jeudi 21 Décembre à 9h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. François BERNARDINI, Maire d'Istres.

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs BERNARDINI, JOULIA, CASADO, CAMBON, MAYOR, COLSON, PRETOT E., DEROT, GREFF, ARAGNEAU, GAMBI, EINAUDI, GARCIA, TRAMONTIN (jusqu'au point 59 – Désignation du représentant du Conseil Municipal en remplacement d'un élu), BREMAUD, BOUCHAUD, GOUIN, FERRARI, GINIES, WORMES, CISELLO, QUET, MORA (jusqu'au point 55 – Approbation des conventions de gestion relatives aux compétences de la Commune transférées à la Métropole au 1er janvier 2018), ROMAN, GRIMALDI, PRIAUD, CAMOIN, DROUVROY, ALVERNHE (jusqu'au point 78 – Dénomination des voies desservant l'opération « Le Domaine de Vert Pré), FRANCOIS, MOUILLARD, LEBAN (jusqu'au point 79 - Rapport annuel 2016 sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement pour le territoire Ouest Provence), PRETOT R., JAREMA, BURLES, VALENTIN, MOUROT S.

Absents excusés :

Mme TRAMONTIN, Adjointe de quartier d'Entressen, procuration à Mme WORMES (à partir du point 60 – Modification dans la répartition des indemnités de fonction des titulaires de mandats locaux)

Mme MORA, Conseillère Municipale, procuration à M. BREMAUD (à partir du point 56 – Convention entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la Commune d'Istres relative à la mise à disposition, à titre onéreux, de matériel et de véhicules pour le CEC des Heures Claires)

Mme CALDIN, Conseillère Municipale, procuration à Mme CAMBON

Mme AYOT, Conseillère Municipale, procuration à M. DEROT

Mme ALVERNHE, Conseillère Municipale, procuration à Mme QUET (à partir du point 79 – Rapport annuel 2016 sur le prix et la qualité des services publics de l'eau potable et de l'assainissement pour le territoire Ouest Provence)

M. MOUROT JM., Conseiller Municipal, procuration à Mme MOUROT S.

M. LEBAN, Conseiller Municipal, procuration à M. PRETOT R. (à partir du point 80 - Rapport annuel 2016 sur le prix et la qualité des services publics de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés pour le territoire Ouest Provence)

Absents :

M. DELYANNIS, Mme IORIO, M. BESSAAD.

N° 368/17

Rapporteur : CASADO Eric

OBJET: Poursuite de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme par la Métropole Aix-Marseille-Provence. Accord de la commune d'Istres

Le Conseil Municipal

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment L. 2121-29, L.5217-2 et L.5218-1 et suivant,

Vu le code l'urbanisme et notamment son article L. 153-9,

Considérant qu'en application de l'article L. 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la compétence de la commune en matière de plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu sera transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Considérant qu'à la suite de ce transfert de compétence, conformément à l'article L 153-9 du Code de l'Urbanisme, la Métropole Aix-Marseille-Provence envisage de poursuivre la procédure de la révision du PLU engagée par la commune avec son accord,

Considérant qu'il convient d'achever la procédure de Révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme et par conséquent, la commune donne son accord à la poursuite de la procédure par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE À L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

DECIDE DE :

DONNER son accord à la poursuite et à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de la Révision N°1 du Plan Local d'Urbanisme engagée par délibération N°275/14 du 25 septembre 2014 à la suite du transfert à la Métropole de la compétence de la commune en matière du Plan Local d'urbanisme et document en tenant lieu le 1er janvier 2018.



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ISTRES**

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2014

L'an deux mille quatorze,
et le Jeudi 25 septembre à 18h10, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. François BERNARDINI, Maire d'Istres.

Étaient présents :

Mesdames et Messieurs BERNARDINI, JOULIA, CASADO, CAMBON (jusqu'au point 67 - renouvellement du bail commercial sur le local ex MAYA SEDUCTIVE en vue de sa cession) MAYOR, COLSON, PRETOT E. (jusqu'au point 77 – Modalité de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du P.L.U. de la Commune) d'Istres), DEROT, ARAGNEAU, REVERTE, TRAMONTIN, BREMAUD, GINIES, GOUIN, FERRARI, WORMES, CISELLO, BOUCHAUD, GARCIA, MORA , ROMAN, CALDIN, PRIAUD, EINAUDI, BARBACHI, AYOT, CAMOIN, MOUILLARD, QUESADA, DELYANNIS, IORIO, (jusqu'au point 55 – signature de la convention entre la ville d'Istres et les organismes de formation professionnelle du personnel municipal) VALENTIN, MEXIS, LEBAN, PRETOT R., LEMASSU, JAREMA.

Absents excusés:

Mme TRANCHAND, Adjointe au Maire, procuration à Mme JOULIA
Mme PRETOT E., Adjointe au Maire, procuration à M. DEROT (à partir du point 78 – mise en révision générale du P.L.U.)
Mme GREFF, Adjointe au Maire, procuration à M. MAYOR
Mme GAMBI, Adjointe au Maire, procuration à Mme PRETOT E.
Mme QUET, Conseillère Municipale, procuration à Mme GINIES
M. GRIMALDI, Conseiller Municipal, procuration à M. GOUIN
Mme IORIO, Conseillère Municipale, procuration à M. MEXIS (à partir du point 56 – acquisition d'une parcelle sise rue de la flèche à Istres)
M. MOUROT, Conseiller Municipal, procuration à M. VALENTIN

Absente :

Mme CAMBON, Adjointe au Maire (à partir du point 68 – Constitution d'une servitude de passage et de tréfonds au profit d'ERDF nécessaire à l'alimentation basse tension souterraine ZAC des Cognets Sud)

N° 275/14

Rapporteur : CASADO Eric

OBJET: Mise en révision générale du PLU de la Ville d'ISTRES et annulation de la délibération n°378/13 du Conseil Municipal du 13 novembre 2013.

I – Le contexte

Par délibérations n°231/13 du 26/06/2013 et n° 377/13 du 13/11/2013 le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Istres a été approuvé, sous la forme dite «loi SRU», tel que le permettait l'article 19 de la loi N° 2011-12.



Depuis, le cadre législatif a évolué : La Loi du 12 juillet 2010 dit Grenelle 2 devenue pleinement applicable, la loi Alur N° 2014-366 du 24 mars 2014 par exemple, sont venues modifier le Code de l'Urbanisme. Ces modifications portent entre autre 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 le PLU comme le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)...

Il est précisé que ces évolutions en matière de « grenellisation » doivent être apportées aux documents d'urbanisme lors d'une révision avant le 1er janvier 2017.

II-Les objectifs de la révision

Les objectifs de la Commune d'Istres, pour cette procédure de révision du document d'urbanisme, se définissent de la façon suivante :

- Intégrer l'énergie, le climat et la biodiversité dans le document d'urbanisme

Les préconisations de développement durable en matière d'environnement ont été mises en évidence par le Grenelle de l'environnement et doivent être déclinées dans le document d'urbanisme.

Le PLU d'Istres devra prendre en compte les enjeux climat, air, énergie et biodiversité concernant l'adaptation au changement climatique, la préservation et la restauration des corridors biologiques, la réduction des surfaces imperméabilisées, la promotion de l'architecture bioclimatique (confort d'été et lutte contre la précarité énergétique l'hiver), la facilitation de l'utilisation des transports en commun ou des modes doux...

- Réévaluer les espaces d'extension urbaine

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration a choisi de fixer un taux de 30 % de limitation de consommation de l'espace, à l'échelle des neuf communes qui le composent (les six communes de Ouest Provence et les trois communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues (CAPM), à savoir Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre les Remparts.

Ce principe général de limitation de consommation de l'espace admet des modulations pour tenir compte de la réalité de chaque commune. Le SCOT a donc également défini un potentiel de développement pour chaque commune, qui est de 200 hectares pour Istres.

- Définir les formes urbaines des espaces à aménager ou à réaménager

Le droit des sols de la commune d'Istres est géré par un PLU et des ZAC, comportant principalement des COS. Or la Loi ALUR a supprimé cette notion de COS et de taille des terrains.

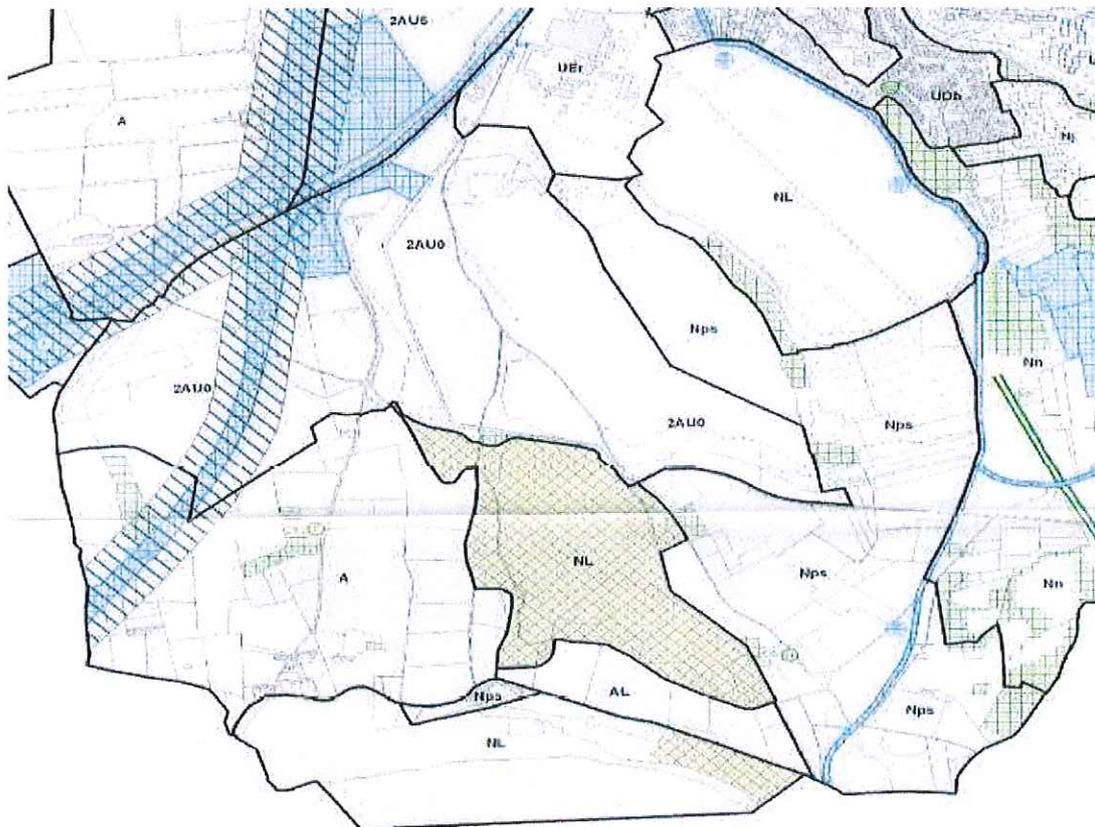
Il convient de définir un ensemble de nouvelles règles tenant compte, de l'existant (marges de recul, alignement sur les bâtis existants...), des préconisations issues du zonage pluvial ou la préservation des Trames bleues et vertes (TVB), etc... (Coefficient de végétalisation...), des objectifs de densification, pour donner une structure aux différents quartiers et éviter des développements anarchiques.

- Développer une économie touristique nouvelle.

Istres ville sportive et culturelle souhaite élargir sa gamme d'équipements sur son territoire afin de développer une économie touristique différente.

Avec le centre équestre du Deven et après la réalisation de la plaine Davini spécialisée autour de l'activité du tennis, un nouveau projet pourrait être envisagé sur le secteur au sud de Rassuen.

La réalisation d'un aménagement de loisir sportif de plein air et de ses équipements et constructions associés à cet endroit permettrait de valoriser un foncier en friche industrielle depuis des années et amorcerait l'engagement d'une dépollution du secteur nord de Rassuen.



Dans un autre contexte, avec le développement d'un projet de pôle aéronautique sur la commune, il pourrait être envisagé de créer un parc de loisirs basé sur ce thème afin de valoriser auprès du grand public l'implication de la commune autour de cette thématique. L'implantation sera à définir lors des études du PLU.

- Pérenniser les entreprises et l'emploi local

Certaines entreprises situées dans des secteurs précis de la commune sont régies par un règlement du PLU très restrictif, ne permettant pas de changement au niveau de leur installations ou de leur type d'activité.

L'objectif sera de pouvoir prendre en compte le devenir de certains secteurs, principalement sur la partie ouest de la commune, dont une partie des sols sont anthropisés comme les carrières par exemple.

La commune souhaite faire évoluer le règlement du PLU pour autoriser des activités supplémentaires sur ces secteurs dont le potentiel de création d'emplois est important.

- Faire évoluer et préserver l'activité agricole

L'activité agricole doit être préservée grâce à un règlement strict, n'autorisant les constructions nouvelles qu'à condition d'être liées aux besoins de l'exploitation.

Toutefois, la préservation de l'activité agricole traditionnelle n'est pas incompatible avec certaines activités secondaires de type gites, ateliers découverte/pédagogiques, équitation ou autres loisirs à la condition qu'elles participent à la mise en valeur du monde agricole ou d'un patrimoine bâti préexistant.

L'objectif sera de pouvoir ponctuellement lier patrimoine et agriculture, loisir et agriculture, tourisme et agriculture.

III- La mise en œuvre de la révision

La mise en œuvre de ces différentes actions s'inscrira dans l'élaboration d'un projet commun d'urbanisation et d'aménagement à travers le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD), et les orientations d'aménagement et de programmation qui viendront compléter le Rapport de Présentation, le Règlement, les Documents Graphiques et les Annexes.

Ces différentes actions s'inscriront dans l'élaboration d'un projet commun d'urbanisation et d'aménagement à travers les différents documents qui composent un PLU :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viendront compléter
- le Rapport de Présentation, le Règlement, les Documents Graphiques et les Annexes du PLU.

Dans sa globalité, la procédure comprendra la phase de diagnostic, toutes les études environnementales et d'incidences, l'élaboration de l'ensemble des pièces citées précédemment, la mise au débat du PADD puis l'arrêt officiel du projet par délibération du conseil municipal.

Le projet sera communiqué à tous les services de l'Etat et personnes associées qui devront donner leur avis dans un délai de 3 mois.

Ensuite une enquête publique sera organisée pour soumettre le projet aux administrés et prendre en compte leurs remarques. Enfin le PLU sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Enfin, il est rappelé au Conseil municipal que conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, il convient d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernés, dont les représentants de la profession agricole, lors de la révision. De ce fait, il convient de définir les modalités de concertation qui devront comprendre notamment :

-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 SAN Ouest Provence, ainsi qu'un registre anonymisé sur le site de la ville et/ou du SAN Ouest Provence, permettant au public de faire part de ses observations.

-Des registres destinés à recueillir les avis et observations éventuels des habitants seront mis à la disposition dans des lieux publics.

-Des réunions publiques seront tenues afin de débattre des orientations du PLU.

-Des informations dans la presse et les publications des collectivités,

L'engagement de cette nouvelle procédure de révision générale du PLU rend obsolète la procédure de révision partielle qui avait été engagée par délibération n° 378/13 du 13/11/2013, qu'il convient donc d'annuler.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal d'approuver la mise en révision générale du PLU d'Istres et l'interruption de la mise en révision partielle objet de la délibération n°378/13 du 13/11/2013, ainsi que les modalités de concertation définies ci-dessus.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- DECIDER de prescrire la révision générale du Plan Local d'urbanisme de la Commune d'Istres, et de préciser que cette mise en révision permet l'application du sursis à statuer,
- DECIDER l'annulation de la délibération n°378/13 du 13 novembre 2013 du Conseil Municipal qui approuvait le lancement d'une révision partielle du PLU,
- APPROUVER les objectifs de la révision sus désignés,
- APPROUVER la mise en œuvre des modalités de concertation de cette révision,
- INDIQUER que la présente délibération sera transmise au Sous-Préfet d'Istres et sera notifiée aux organismes suivants :
 - au Président du Conseil régional
 - au Président du Conseil général
 - au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
 - au Président de la Chambre des Métiers
 - au Président de la Chambre d'Agriculture
 - au Président du Syndicat Mixte en charge du SCOT
 - aux Présidents des syndicats mixtes en charge des SCOT limitrophes
 - au Président de la section régionale de conchyliculture
 - aux Maires des communes limitrophes et les présidents des Établissements publics de coopération intercommunale
 - au Président du SAN Ouest Provence
 - au Président du Syndicat Mixte de Gestion et d'Exploitation des Transports Urbains de la CAPM et du SAN Ouest Provence (SMGETU)
 - le Parc naturel régional de Camargue
 - le Parc naturel régional des Alpilles
- INDIQUER que conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie d'Istres et d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.
- AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant habilité à signer la présente délibération et le dossier correspondant,

Vu l'avis favorable à la majorité de la Commission Aménagement de la Cité réunie le 22 Septembre 2014, ce projet entendu, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte le présent rapport selon le vote suivant :

- **POUR : 31 voix (Liste Nous, sommes Istres, M. LEBAN Michel)**
- **CONTRE : 7 voix (Liste Istres Bleu Marine)**
- **ABSTENTIONS : 3 voix (Liste Istres Entressen à Gauche, M. PRETOT Robin)**

Enquête publique unique

Arrêté n° 24/106/CM

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ISTRES ZONAGE PLUVIAL D'ISTRES PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU BATEAU DE SUFFREN



photo : office du tourisme Istres

Rapport du commissaire enquêteur

12 juin 2024

Le présent rapport a pour objet de présenter les projets soumis à l'enquête publique, le cadre général de l'enquête, son organisation et son déroulement, les avis des personnes publiques antérieurs à l'enquête et les contributions déposées au cours de l'enquête. Il prend également en compte le procès-verbal de synthèse et la réponse de la métropole Aix Marseille Provence aux questions à cette occasion.

Il est complété conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête de la métropole Aix-Marseille-Provence du 8 mars 2024 par trois autres documents dont l'objet est de présenter les conclusions motivées du commissaire enquêteur pour chacun des trois volets de l'enquête.

Table des matières

1 Généralités.....	7
1.1 Objets de l'enquête publique unique.....	7
1.1.1 La révision du Plan Local d'urbanisme (PLU).....	7
1.1.2 Le zonage d'assainissement zonage pluvial.....	8
1.1.3 Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique « le bateau de SUFFREN »...	8
1.2 Les autorités compétentes.....	8
1.3 Présentation succincte des objets de l'enquête unique.....	9
1.3.1 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Istres.....	9
1.3.2 Le zonage pluvial d'Istres.....	10
1.3.2.1 Identification des zones inondables.....	11
1.3.2.2 Identification des zones de submersion marine.....	11
1.3.2.3 Dispositions dans les zones inondables ou soumises à submersions marines.....	11
1.3.2.4 Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales.....	12
1.3.3 Le Périmètre délimité des abords (PDA) du monument au Bailli de SUFFREN dit Le Bateau de SUFFREN.....	12
1.4 Pièces constitutives du dossier.....	13
0-Dossier administratif.....	13
1-Plan local d'Urbanisme.....	14
2-Schéma d'assainissement du pluvial.....	15

3-Périmètre délimité des Abords (PDA).....	16
2 Organisation de l'enquête.....	17
3 Déroulement de l'enquête.....	19
3.1 Consultation du dossier d'enquête et modalités de déposition des observations et des propositions du public.....	19
3.2 Permanences du commissaire enquêteur.....	19
3.3 Réunions publiques.....	20
3.4 Participation du public.....	20
3.5 Consultation du commissaire enquêteur au sujet du PDA.....	21
3.6 Clôture de l'enquête.....	21
3.7 Délai supplémentaire pour la remise du rapport et des conclusions motivées.....	21
4 Synthèse des avis des personnes publiques consultées.....	22
4.1 Avis sur le PLU.....	22
4.1.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale.....	22
4.1.2 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.....	22
4.1.3 Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.....	23
4.1.4 Direction Départementale des territoires et de la Mer.....	23
4.1.5 Département des Bouches-du-Rhône.....	23
4.1.6 Les Communes.....	24
4.1.7 Chambre d'Agriculture et Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO).....	24
4.1.8 Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille-Provence.....	24
4.1.9 Réseau de Transport d'Électricité.....	24
4.1.10 Synthèse thématique des avis.....	25
4.2 Avis sur le PDA.....	25
5 Analyse des observations.....	26
5.1 Le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille.....	26
5.2 Le rattachement à une zone de type U et AU.....	27
5.3 La modification de zonage pour une densité différente.....	28
5.4 La suppression ou au maintien d'EBC(S).....	28
5.5 Suppression ou réduction d'espaces réservés.....	30
5.6 Les modifications du règlement du PLU.....	30
5.7 Les demandes relatives au secteur agricole.....	31

5.8 Aléas naturels.....	31
5.9 Adaptations du PLU pour des activités diverses.....	32
5.9.1 Extension de la carrière des jumeaux.....	32
5.9.2 Centre de tri et de valorisation de pneu.....	32
5.9.3 Centre sportif à Lavalduc.....	32
5.9.4 Les requêtes déposées par l'association AGIR.....	32
6 Questions dans le cadre du PV de synthèse.....	34

Pièces annexes :

- Annexe 1 Procès-verbal de synthèse
- Annexe 2 Éléments de réponse apportés au procès-verbal de synthèse
- Annexe 3 Demande de report de délai de remise du rapport et des conclusions
- Annexe 4 Acceptation du report de délai
- Annexe 5 PDA Consultation du propriétaire
- Annexe 6 PDA Réponse du propriétaire
- Annexe 7 questions posées par mail après la remise du PV de synthèse et réponses d'AMP

Glossaire :

- **APPB** : Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope. Cette appellation désigne un type d'aire où certaines activités humaines sont interdites dans l'objectif de protéger les milieux de vie d'espèces protégées.
- **ARS** : Agence Régionale de Santé. Établissement public administratif chargé de la mise en œuvre de la politique de la santé au niveau régional.
- **CDNPS** : Commission départementale de la nature, des paysages et des sites
- **CDPENAF** : Commission départementale de préservation des espaces naturels est un dispositif qui s'inscrit dans un développement du territoire par le maintien et le développement d'une agriculture périurbaine.
- **CNPN** : Conseil National de la Protection de la Nature. Institution rattachée au ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Il donne un avis consultatif notamment sur la délivrance de dérogations à la protection des espèces.
- **DRAC** : Direction Régionale des Affaires Culturelles. Service déconcentré du ministère de la culture.
- **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement. Placée sous l'autorité préfectorale, elle est chargée de la mise en œuvre et de la coordination des politiques de publiques des ministères de la Transition Écologique et Solidaire (MTES) et de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales (MCTRCT).

- **DTA** : Directive Territoriale d'Aménagement. La DTA est un outil de planification à l'échelle de grands territoires porteur d'enjeux nationaux.
- **DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Placée sous l'autorité préfectorale, elle exerce des missions sur les thématiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de prévention des risques, des activités agricoles et maritimes ainsi que de développement durable.
- **EBC/EBCS** : espace boisé classé / espace boisés classé significatif¹
- **ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. Une ICPE est une installation qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.
- **IOTA** : Installations, Ouvrages, Travaux, Aménagements caractérisés par leurs impacts touchant au domaine de l'eau.
- **MRAE** : Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. Elle dépend de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable. Lui est confiée la fonction d'Autorité Environnementale au niveau local pour des projets, plans, programmes et documents d'urbanisme.
- **PADD** : Projet d'aménagement et de développement durable. C'est un document essentiel du PLU exprimant la volonté des élus concernant l'avenir de leur commune. Sa définition est donnée à l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il définit 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.
- **PDA** : Périmètre Délimité de Abords. L'intégration du PDA dans le PLU a pour effet de réduire le périmètre de 500 mètres, autour d'un monument historique, dans lequel un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est systématiquement requis pour toute demande d'Autorisation d'Urbanisme.
- **PLU (PLUI)** : Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal). Il a pour vocation de planifier l'aménagement et le développement du territoire de la commune (intercommunalité).
- **PPA** : Personnes Publiques Associées à l'élaboration des documents d'urbanisme. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, des règlements et des intérêts supra-communaux.
- **SDAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux établi pour des bassins versants ou des systèmes aquifères particuliers
- **SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de Secours. Établissement public administratif, chargé de la prévention, de la protection et de la lutte contre les incendies. Il exerce des missions de :
 - prévention et d'évaluation des risques de sécurité civile,

1 Par commodité, on emploiera le sigle EBC(S) lorsqu'il s'agira de traiter l'espace boisé classé au sens générique

- préparation des mesures de sauvegarde et l'organisation des secours,
- protection des personnes, des animaux, des biens et de l'environnement,
- secours et de soins d'urgence aux personnes ainsi que leur évacuation.
- **SRADET** : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Égalité des Territoire

1 Généralités

Avertissement : les sigles sont définis au glossaire en page 4

1.1 Objets de l'enquête publique unique

L'enquête publique unique comporte 3 volets :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- La révision du zonage pluvial ;
- Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique du bateau de Suffren.

1.1.1 La révision du Plan Local d'urbanisme (PLU)

La révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération de la commune en date du 25 septembre 2014 et a pour but de suivre les évolutions législatives qui sont venues modifier le Code de l'Urbanisme.

Les objectifs du PLU de la ville d'Istres sont 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.

Relevant de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) depuis le 1er janvier 2018, le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres a pour vocation de planifier l'aménagement et le développement du territoire de la commune.

Il a été élaboré en étroite collaboration avec la commune et a fait l'objet d'une concertation avec les habitants :

- en publiant le **PADD** et le projet de PLU sur les sites internet de la commune et de la métropole AMP et sur le registre dématérialisé de la métropole AMP ;
- en communiquant par panneaux d'affichage et par la presse et en donnant au public la possibilité de consigner leurs observations sur les registres (papier ou électroniques) ;
- en organisant des réunions publiques :
 - 18 décembre 2017 « évolutions du PADD » ;
 - 20 juillet 2021 « orientations d'aménagement et de programmation, le zonage et le règlement » ;

- 23 mai 2023 « PADD et évolutions apportées au projet de PLU ».

En outre, les PPA ont été consultées et réunies pour une présentation officielle du PADD, du zonage et règlement le 25 juin 2015 et le 11 mai 2021.

1.1.2 Le zonage d'assainissement zonage pluvial

Le projet de zonage pluvial s'inscrit dans le cadre de la révision du zonage pluvial opposable qui avait été approuvé le 20 juin 2013.

Il a pour objectif la réduction progressive des ruissellements afin de diminuer la fréquence des inondations pluviales en précisant les zones inondables, en particulier en milieu urbain, avec des dispositions propres à chaque zone. Il définit les règlements particuliers pour la gestion des eaux pluviales en fonction des enjeux pour chaque zone du PLU (règles applicables pour les petits projets, obligation de mesures compensatoires à l'imperméabilisation nouvelle, mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales...). Enfin il établit un programme de travaux chiffrés et hiérarchisés afin de supprimer les débordements du réseau pluvial.

1.1.3 Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique « le bateau de SUFFREN »

Concernant le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique « le bateau de SUFFREN », la Métropole Aix-Marseille-Provence a été sollicitée par la Direction Régionale des Affaires Culturelles Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône. L'intégration du PDA dans le PLU a pour effet de réduire le périmètre autour de ce monument historique à l'intérieur duquel un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est systématiquement requis pour toute demande d'Autorisation d'Urbanisme. L'avis conforme de l'ABF ne sera requis que pour tous les projets au sein d'un secteur limité à des immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent. Le PDA du Bateau de Suffren réduit le périmètre d'intervention de l'ABF d'environ 80 %.

1.2 Les autorités compétentes

La Métropole Aix-Marseille-Provence est le maître d'ouvrage et l'autorité compétente du projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres et du projet de zonage d'assainissement pluvial.

Quant au Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Bateau de Suffren, le maître d'ouvrage est le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France.

1.3 Présentation succincte des objets de l'enquête unique

1.3.1 *Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Istres*

Avec 44 059 habitants en 2018, Istres est aujourd'hui la 6eme commune des Bouches-du-Rhône ainsi qu'une sous-préfecture depuis 1981. Elle accueille de nombreux équipements et activités économiques qui en font une commune dynamique.

Le PADD prévoit un rythme de croissance démographique de 0,4 % par an pour atteindre une population communale aux alentours de **47 000 habitants à horizon 2033**.

Ces **orientations générales** s'articulent autour des objectifs suivants :

- 1- Penser l'espace urbain à travers la préservation des espaces naturels ...
- 2- ... mais aussi en fonction de ses « limites » spécifiques
- 3- Renouveler et densifier pour concilier croissance et gestion économe de l'espace
- 4- Équilibrer la ville, équilibrer ses quartiers
- 5- Diversifier l'accueil d'activités économiques et initier des projets touristiques et de loisirs structurants pour le territoire
- 6- Mettre en valeur le patrimoine

Les **enjeux majeurs qui ressortent de l'évaluation environnementale** sont :

- au titre des espaces naturels, agricoles et forestiers : les milieux naturels à protéger (zones humides, abords des étangs et canaux, prairies, espaces boisés), les trames vertes et bleues ;
- au titre de la ressource en eau : des zones de sauvegarde de la nappe de Crau à préserver des pollutions en limitant l'urbanisation de ces secteurs et en assurant une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- au titre des risques : les mouvements de terrains, l'inondation et le feu de forêt.

Des **justifications du PLU projeté** en matière de protection de l'environnement, je retiens :

- une consommation d'espaces en extension urbaine sur des espaces naturels, agricoles forestiers estimée à 113 ha, soit de 55 % par rapport à la décennie précédente. L'objectif du ZAN de limiter la consommation à 50 % est donc presque atteint ;
- la préservation de certains espaces agricoles spécifiques tels que le foin de Crau participe à la préservation de la biodiversité, des trames vertes et bleues mais aussi de la nappe de Crau ;
- la préservation des « espaces remarquables », des « coupures d'urbanisation » et des « boisements significatifs » concourt à préserver les grands paysages emblématiques de la commune.

La comparaison en termes de surface entre le PLU actuel et le PLU projeté montre que :

- la surface des zones urbaines reste similaire ;
- la surface des zones à urbaniser est réduite de plus de 300 ha ;
- la surface des zones agricoles augmente de plus de 200 ha ;
- la surface des zones naturelles augmente de 125 ha s'expliquant en partie par la part des jardins, des parcs et des surfaces dédiées au développement des énergies liées au photovoltaïque ;
- la surface des espaces boisés classés augmente de 12 ha.

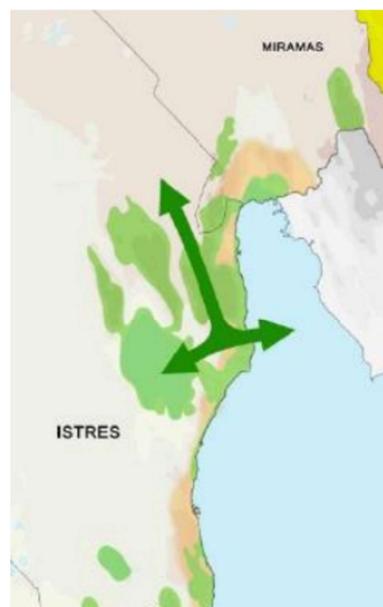
Par ailleurs, le PLU s'appuie sur les documents et des normes supra-communales qui s'imposent à lui. C'est notamment le cas de la loi littoral et de la DTA.

Les objectifs de la loi littoral sont la limitation de l'urbanisation dans les zones littorales, la protection des espaces remarquables, la protection des espaces boisés les plus significatifs et l'affectation prioritaire du littoral au public.

La DTA des Bouches-du-Rhône a précisé ces objectifs. Elle a identifié des espaces remarquables du littoral (ERL- en vert clair), des coupures d'urbanisation (flèches vertes) et des espaces proches du rivage (en saumon). Ces éléments sont retranscrits dans le PLU projeté par l'identification de zones :

- NL et AL pour les ERL ;
- NL, AL, Nn et A pour les coupures d'urbanisation.

Enfin, le PLU veille à la conservation des espaces proches du rivage en ne prévoyant aucune extension de l'urbanisation le long de l'étang de Berre et plus largement dans une zone située entre cet étang et l'étang de l'Olivier.



source : rapport de présentation mis à l'enquête

1.3.2 Le zonage pluvial d'Istres

La mise à jour du zonage d'assainissement pluvial ne change pas les principes fondamentaux du zonage pluvial mis en place en 2012. Elle permet :

- 1) de préciser les zones inondables en particulier en milieu urbain ;
- 2) de redéfinir des règles applicables pour des petits projets ;
- 3) de préciser les obligations concernant la réalisation des mesures compensatoires à l'imperméabilisation nouvelle ;
- 4) d'accentuer la mise en place des techniques alternatives.

Le principe de gestion des eaux pluviales est de favoriser l'infiltration après rétention au plus près de la source de ruissellement conformément au SDAGE RM 2016-2021.

1.3.2.1 Identification des zones inondables

Les zones inondables sont d'abord définies par analyse hydrogéomorphologique. Cette analyse permet d'identifier les zones :

- 1a où le ruissellement est susceptible de se concentrer (axe d'écoulement), figuré sur les planches graphiques par une trame rose ;
- 1b où le ruissellement est susceptible de s'accumuler (point bas d'accumulation), trame verte ;
- 1c où le ruissellement est diffus, trame bleue.

L'étude de la pluie centennale complète ensuite la connaissance des zones inondables de certains secteurs :

- au Nord de l'étang de l'Olivier comme la zone Nord du chemin de Sorbes ;
- les secteurs Vitou et Ranquet ;
- le thalweg des Maurettes ;
- le projet de golf et du quartier à Haute Valeur Environnementale de Rassuen ;
- la plaine ouest

Enfin l'étude d'exondation de Grand Bayanne a été faite.

1.3.2.2 Identification des zones de submersion marine

La cartographie des zones soumises à la submersion marine a été fournie par la DDTM 13.

Ces zones sont repérées sur les plans par une trame colorée.

Des interdictions ou des conditions encadrent la constructibilité de ces zones.

1.3.2.3 Dispositions dans les zones inondables ou soumises à submersions marines

Dans les zones inondables, les dispositions dépendent de la méthode d'identification de l'inondation :

- dans les zones définies par analyse hydromorphologique, les dispositions diffèrent selon que la parcelle concernée se trouve en 1a, 1b ou 1c ;
- dans les zones définies par calcul hydraulique, les dispositions sont définies par une matrice croisant le niveau de l'aléa et la densité des enjeux

ALEA	Fort (H > 1m)	Modéré (H <=1m)	Bande de sécurité derrière les digues
ENJEUX			
Centre urbain (CU)	X	B	RH
Autres Zones urbanisées (AZU)	R2	B	
Zones peu ou pas urbanisées (ZPPU)	R2	R1	
Espace stratégique en cours de mutation (ESM)	ESM2	ESM1	

Dans les zones soumises à submersion marine, toute construction doit avoir son plancher calé à 2,4 m au minimum, sauf si le ruissellement est au-dessus.

1.3.2.4 Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont préférentiellement infiltrées (sauf en cas de risque de mouvement de terrain) sans traitement préalable (sauf dans la zone de sauvegarde).

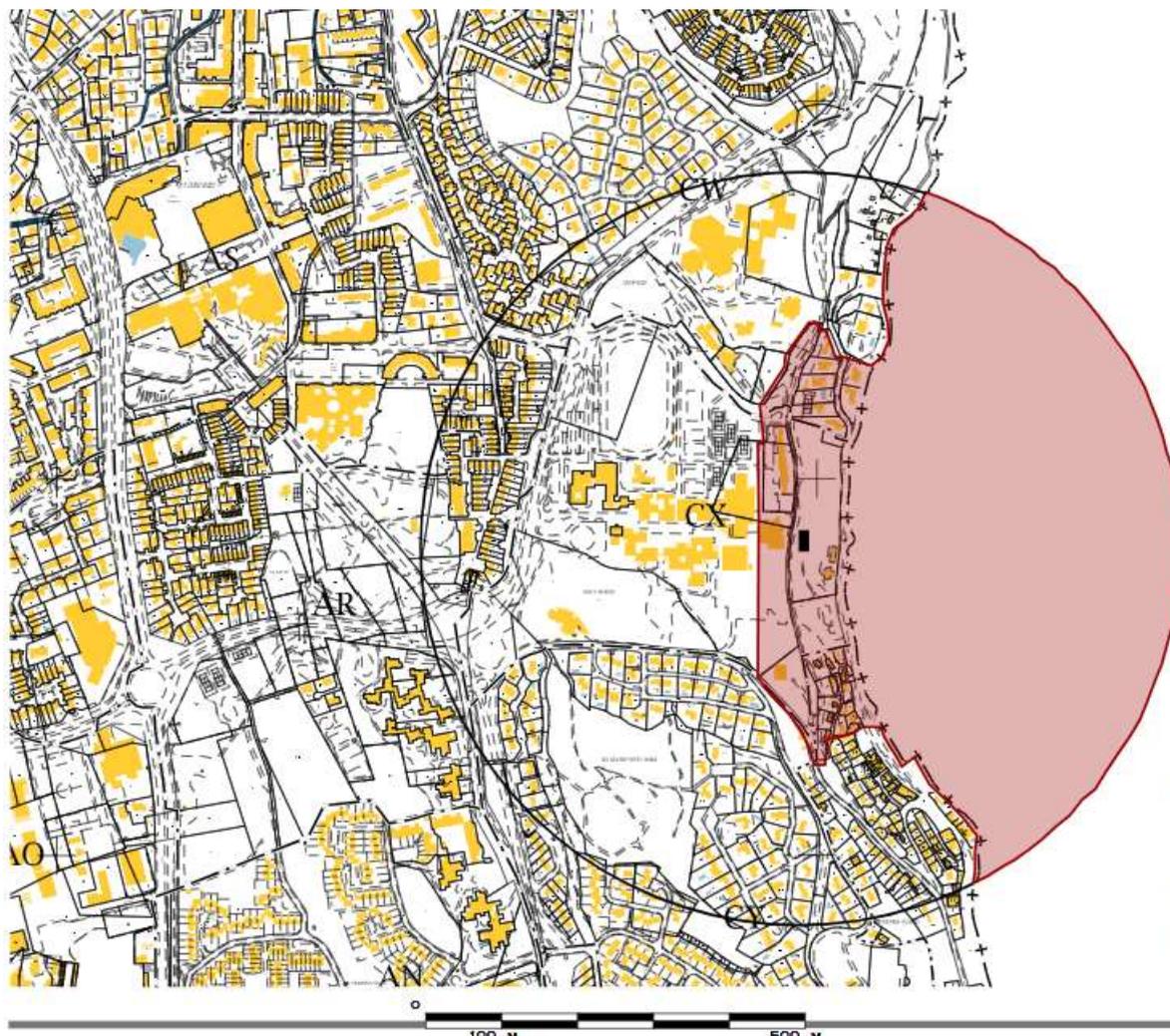
La rétention des eaux de toiture s'impose aux constructions nouvelles sauf dans le centre ancien.

Des emplacements pour des ouvrages de rétention / infiltration sont également réservés.

1.3.3 ***Le Périmètre délimité des abords (PDA) du monument au Bailli de SUFFREN dit Le Bateau de SUFFREN***

Taillé directement dans le rocher, le Bailli de Suffren est un monument étrange évoquant un navire de pierre gisant sur les bords de l'étang de Berre. Depuis sa protection au titre des Monuments Historiques par arrêté du 23 juillet 2009, il génère un périmètre de protection, dit "périmètre des 500m", au titre des abords.

Cependant, de par sa situation face à l'étang et de par sa conformation sur le front d'une falaise, le monument reste à l'écart et sans champ de visibilité direct avec son environnement bâti auquel il tourne le dos. Il est alors logique de réduire le périmètre délimité des abords au paysage s'ouvrant vers l'étendue d'eau dans la limite des 500 mètres, c'est-à-dire à l'étang lui-même et à la bande de terre qui permet de rejoindre le rivage.



Périmètre Délimité des Abords du Monument au Bailli de Suffren dit Le Bateau de Suffren (≈ 34,5 ha)
superposé à l'ancien périmètre de protection, dit "des 500 m" (≈ 78,5 ha)

1.4 Pièces constitutives du dossier

0-Dossier administratif

0.1/Les pièces administratives

-Note introductive

-Décision du Tribunal administratif de Marseille n°E24000011/13 du 26/02/2024 désignant le commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique de la révision générale n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres, du schéma du pluvial de la commune d'Istres et du Plan délimité des abords

-Arrêté n°24/106/CM de Madame la Présidente de la Métropole du 8 mars 2024 portant ouverture et organisation de l'enquête publique

-Avis d'enquête publique

-Insertions dans les annonces légales de l'avis au public, extraits des journaux La Provence et La Marseillaise,

-Délibérations :

- 1 Délibération de prescription de Mise en révision générale du PLU, ville d'Istres
- 2 Délibération ville d'avis sur la poursuite de la révision par la Métropole Aix-Marseille-Provence
- 3 Délibération Métropole Aix-Marseille-Provence de la poursuite de la révision
- 4 Délibération relative au débat du PADD
- 5 Délibération d'avis ville débat du PADD
- 6 Délibération URBA 013 141819/23 CM relative à l'arrêt du PLU, au bilan de concertation et à l'avis sur le PDA
- 7 Annexe de la délibération 013 141819/23 CM bilan de concertation
- 8 Délibération d'avis de la commune d'Istres sur l'arrêt du PLU

0.2/Les avis sur le projet de PLU-pluvial-PDA

Avis sur la révision du PLU d'Istres :

- Autorité Environnementale n°2024APACA10/3637 et mémoire en réponse de AMP,
- État : DDTM
- Commissions Départementales : CDPENAF et CNDPS
- Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône
- Communes : Miramas et Istres
- Chambre d'agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie
- Autres avis :
 - SDIS 13, Gendarmerie Nationale
 - GRT Gaz, RTE, SNCF
 - EPAD Ouest Provence,
 - INAO

Avis sur le pluvial d'Istres : État, MRAE

Avis sur le PDA : Métropole Aix-Marseille-Provence et Commune d'Istres

1-Plan local d'Urbanisme

TOME 1

1.1 Diagnostic Territorial

- 1.2 Etat Initial de l'Environnement
- 1.3 Justification des choix
- 1.4 Évaluation Environnementale
- 1.5 Annexes rapport de présentation

2. PADD

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

TOME 2

4.1 Règlement

4.2 Planches graphiques

- 4.2.1-Documents graphiques du PLU
- 4.2.2 Zones inondables
- 4.2.3 Risque feu de forêt

4.3 Liste des Emplacements réservés

TOME 3

5.1 Annexes Diverses : Droit de Préemption ; Zone à risque exposition au plomb ; Arrêté relatif classement sonore voie ferrée ; Voies bruyantes ; Arrêté forage ; Lotissement ; ZAC ; Étude géotechnique ; Débroussaillage ; Prescription hydrogéologue ; Areva 2022 ; Aléa feu de forêt

5.2 Servitudes d'Utilité Publique

5.3 Contraintes

TOME 4

5.4.1 Eau potable

5.4.2 Eaux usées

5.4.3 Eaux pluviales

5.4.4 Déchets

5.4.5 Eaux brutes

2-Schéma d'assainissement du pluvial

Schéma Directeur des Eaux Pluviales d'Istres

Mise à jour du zonage pluvial d'Istres

Fiches techniques pluvial et exemples

Avis MRAE

Règlement ruissellement

3-Périmètre délimité des Abords (PDA)

Rapport du PDA

Plan A3

Pièces administratives

2 Organisation de l'enquête

La décision du 26/02/2024 n°E240000011/13 du Tribunal Administratif de Marseille désigne Patrick LEDOUX en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique a été pris le 8 mars 2024 par la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP). Elle porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres, le projet de zonage pluvial d'Istres et le projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Bateau de Suffren.

La préparation de cette enquête a nécessité :

- le 29/02/2024 une réunion avec les services en charge de l'urbanisme d'AMP et de la commune d'Istres ;
- le 25/03/2024 les paraphes des dossiers et du registre ;
- le 25/03/2024 et le 04/04/2024 une visite des quartiers de Istres plus particulièrement concernés par les évolutions prévues en matière de zonage, les quartiers où des aménagements sont prévus, les zones à risque et le monument historique « le bateau de SUFFREN » ;
- le 29/03/2024 une réunion à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine pour la présentation du projet de PDA et des procédures.

De plus durant l'enquête les réunions suivantes ont été réalisées :

- le 22/04/2024, en présence d'AMP et de la mairie afin de faire un point sur le déroulement de l'enquête ;
- le 15/05/2024, à la DDTM afin d'approfondir l'avis de celle-ci sur le projet de PLU, à l'aune des contributions du public. Les sujets abordés ont porté sur le règlement du PLU, sur la loi littoral, sur la prise en compte des risques naturels, sur les procédures relatives aux Espaces Boisés Classés et sur l'agri-voltaïsme.

En matière de communication, l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête et de l'avis d'enquête a été :

- Publié en caractères apparents dans deux journaux locaux diffusés dans le département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci ;
- Affiché, selon les caractéristiques et dimensions fixées par les textes réglementaires, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci :
 - au siège de l'enquête publique sis au Service Urbanisme Secteur Ouest de la Métropole AMP- Trigance IV-Istres,
 - à l'Hôtel de Ville de Istres,

- en mairie annexe d' Entressen,
- en mairie annexe du Prépaou ;
- Publié, quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur le site internet de AMP et sur le registre numérique.

3 Déroutement de l'enquête

3.1 Consultation du dossier d'enquête et modalités de déposition des observations et des propositions du public

L'enquête publique unique a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée et sur supports papiers. Le dossier papier a été consultable au siège de l'enquête (Métropole AMP-Trigance IV) et à l'Hôtel de ville de Istres durant toute la durée de celle-ci à leurs heures d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses contributions :

- sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié à l'enquête publique ;
- par courrier électronique ;
- sur les registres papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, disponibles dans les deux lieux d'enquête ;
- par courrier postal.

3.2 Permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée du 4 avril à 9h00 au 7 mai à 17h00.

7 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au lieux et aux horaires indiqués ci-dessous :

- au Service Urbanisme Secteur Ouest d'AMP :
 - Jeudi 4 avril de 9h00 à 12h00, prolongée jusqu'à 12h30²,
 - Vendredi 19 avril de 9h00 à 12h00, prolongée jusqu'à 12h30,
 - Jeudi 25 avril de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 18h00,
 - Mardi 7 mai de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 17h30 ;
- à l'Hôtel de ville :
 - Mercredi 10 avril de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 18h00,
 - Lundi 22 avril de 9h00 à 13h00, prolongée jusqu'à 13h30,
 - Mardi 30 avril de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 17h30.

En raison de l'affluence, les horaires initialement programmés ont été rallongés, comme indiqué ci-dessus.

² Ce qui signifie que les personnes pouvaient entrer dans les lieux jusqu'à 12h00 et que la dernière personne a rencontré le commissaire enquêteur jusqu'à 12h30.

3.3 Réunions publiques

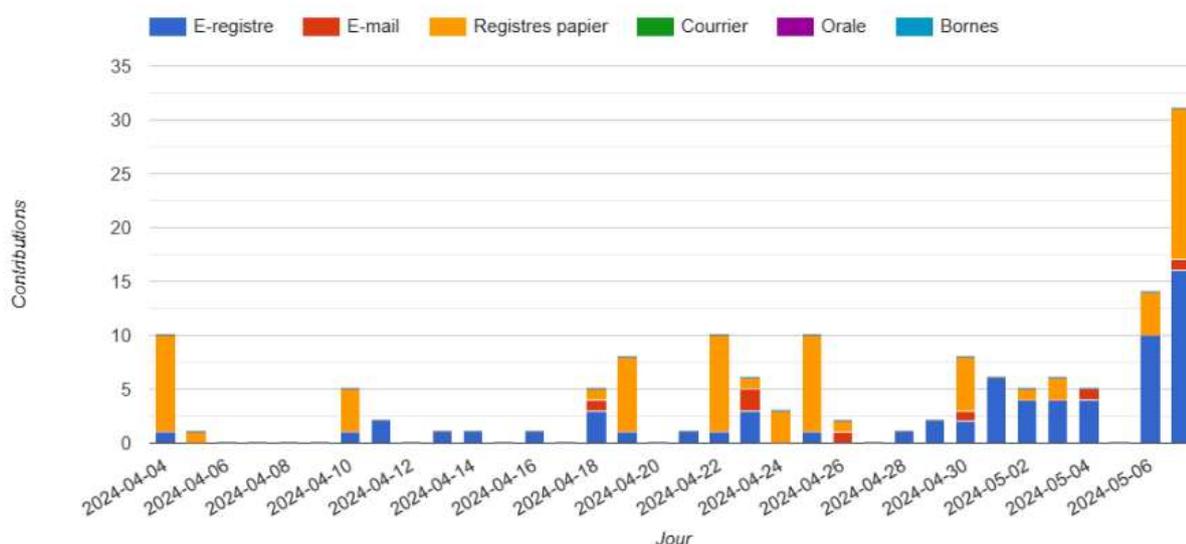
Il n'y a pas eu de réunion publique durant l'enquête.

3.4 Participation du public

La participation du public peut être qualifiée de fructueuse, vu l'affluence constatée à toutes les permanences et le nombre de visites du registre numérique. Celui-ci a enregistré durant l'enquête 513 visiteurs, 3280 téléchargements et 1828 visualisations de documents du dossier d'enquête.

Ce sont 145 dépositions qui ont été recueillies, réduites à 131 en prenant en compte les doublons.

Le graphique ci-dessous permet de visualiser les dépôts journaliers par support utilisé. Les jours de permanence ressortent nettement, car les personnes qui utilisent le registre papier en profitent pour expliquer leur requête au commissaire enquêteur. Il faut noter également que de nombreuses personnes ont déposé leur contribution sur le registre numérique après s'être déplacées à une permanence.



La plupart des contributions concernent le projet de PLU. Certaines intéressent également le projet de zonage pluvial. Aucune contribution ne concerne le projet de périmètre délimité des abords du bateau de Suffren.

3.5 Consultation du commissaire enquêteur au sujet du PDA

En application de l'article R.621-93 du code du patrimoine, le commissaire enquêteur doit consulter le propriétaire du monument historique. La commune d'Istres étant propriétaire depuis 2021 de la parcelle cadastrée CX 54 sur laquelle est situé le monument historique, je lui ai adressé un courrier le 9 avril 2024 à cet effet (Annexe 5).

Au vu de l'avis favorable de la commission municipale « Aménagement de la Cité et Affaires Économiques » et du conseil municipal, **le maire de Istres s'est déclaré par courrier du 22 avril 2024 favorable au projet de PDA** (Annexe 6).

3.6 Clôture de l'enquête

Le registre papier consultable au service urbanisme de la métropole à Istres-Trigance IV a été clos par mes soins à l'issue de ma permanence le 7 mai 2024 à 17h45. Quant au registre de l'Hôtel de ville, il a été clos également par mes soins à 18h15. Les deux registres m'ont été remis à la clôture de l'enquête.

Le registre électronique a été clôturé le 7 mai 2024 à 17h00.

3.7 Délai supplémentaire pour la remise du rapport et des conclusions motivées

Compte tenu du nombre particulièrement important de contributions, de leur teneur, du temps nécessaire consacré à leur dépouillement rigoureux et méthodique mais aussi des enjeux de l'enquête, le délai imparti pour remettre le procès-verbal de synthèse (8 jours) n'a pas pu être tenu.

En accord avec le Service Urbanisme secteur Ouest, la remise du procès-verbal a lieu le 17 mai 2024.

Afin de me permettre de finaliser mes travaux et de rédiger les conclusions motivées dans les meilleures conditions, une lettre adressée le 17 mai 2024 à la Présidente de la métropole AMP a sollicité un report du délai de remise du rapport d'enquête au 14 juin 2024 (Annexe 3). La réponse positive à ce report a été donnée le 30 mai 2024 (Annexe 4).

4 Synthèse des avis des personnes publiques consultées

Ce chapitre présente les observations des personnes publiques consultées qui apparaissent les plus saillantes, puis une synthèse thématique est faite par le commissaire enquêteur.

4.1 Avis sur le PLU

4.1.1 *Mission Régionale d'Autorité Environnementale*

De l'avis de la MRAe il ressort les principaux constats suivants :

- la consommation d'espace conduit au maintien dans le zonage du PLU révisé d'une superficie de zones constructibles (U et AU) hors enveloppe urbaine excédentaire au regard des objectifs affichés ;
- l'espace agricole perd plusieurs parcelles cultivées en AOC foin de Crau, avec des effets négatifs connexes en termes de déficit hydrique de la nappe de Crau et d'incidences sur le réseau Natura 2000 ;
- la biodiversité, les continuités écologiques et le paysage sont impactés sur plusieurs secteurs écologiquement sensibles, notamment au niveau de la totalité des sites Natura 2000 de la commune ;
- l'altération potentielle de la nappe stratégique de Crau, particulièrement vulnérable en raison de sa faible profondeur, est susceptible de perturber l'alimentation en eau potable de la commune.

En conséquence la MRAe considère que l'importance des aménagements envisagés et la grande sensibilité écologique du territoire devraient conduire la collectivité à réexaminer les ouvertures à l'urbanisation du PLU révisé. AMP a rédigé un mémoire en réponse le 22 avril 2024.

4.1.2 *Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers*

Sur le PLU projeté, la CDPENAF a émis un avis favorable avec réserves sur le choix de l'emplacement de l'aménagement de Grand Bayanne et sur l'extension à l'urbanisation de plusieurs secteurs en raison de leurs impacts sur les zones agricoles, notamment en AOP « foin de Crau ».

De plus, la CDPENAF émet des réserves concernant le règlement des zones A et N. Elle souhaite durcir les règles pour l'autorisation des extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants, ainsi qu'à interdire les changements de destination des bâtiments agricoles, se référant à la loi Littoral.

4.1.3 Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

La CDNPS émet un avis favorable sur la délimitation des espaces proches du rivage (EPR), sur l'extension limitée de l'urbanisation de plusieurs EPR. En revanche, son avis est défavorable en ce qui concerne l'extension de l'urbanisation pour une zone du secteur de l'Aupière et du Ranquet.

Concernant les espaces boisés classés (EBC), la CDNPS est favorable au « surclassement » de certains EBC en EBCS. En revanche, elle est défavorable au déclassement des EBCS en bordure de l'étang de Berre.

Elle propose également le classement en EBC du secteur boisé du Ranquet.

4.1.4 Direction Départementale des territoires et de la Mer

La DDTM constate que, tout en maintenant une ambition forte de développement de projets résidentiels et d'activités productives, le PLU projeté s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière. Elle émet un avis favorable assorti de réserves :

- la densité de certains secteurs nécessite d'être augmentée dans les nouvelles zones à urbaniser par compatibilité avec le SCOT (Rassuen-Lavalduc, Sud Trigance) ;
- l'absence d'outil réglementaire dans le PLU pour permettre la création de logements sociaux est susceptible de faire évoluer le taux de logements locatifs sociaux sous le seuil de 25 %;
- la zone de l'Aupière doit être retravaillée dans sa partie Nord en interface avec le massif ;
- au regard des désordres survenus en 2020 sur le secteur de Saint-Jean, la connaissance des mouvements de terrain doit être traduite réglementairement dans le PLU ;
- le PLU méconnaît certaines dispositions de la loi littoral sur certains secteurs en discontinuité de l'urbanisation :
 - l'urbanisation de certaines zones des quartiers de l'Aupière et du Ranquet ;
 - des zonages à revoir :
 - dans la coupure d'urbanisation entre l'étang de l'Olivier et l'étang de Berre, une zone A doit être classée en AL,
 - dans la coupure d'urbanisation au niveau de l'étang sud de Lavalduc et de Citis, des zonages Nps ne sont pas adaptés,
 - l'espace libre le long de la RD 5 dans le quartier du Ranquet est à placer en zone inconstructible.

4.1.5 Département des Bouches-du-Rhône

La déléguée à l'aménagement du territoire, aux équipements structurants et au financement des transports indique qu'il sera proposé à la Commission permanente du Département des Bouches-

du-Rhône d'émettre un avis favorable. Les arguments sont la volonté de réduire significativement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La consommation des espaces agricoles est justifiée par la production de logements avec un habitat diversifié au niveau des formes urbaines et efficient en termes de densité.

4.1.6 Les Communes

Le conseil municipal d'Istres a donné un avis favorable au PLU projeté.

Le maire de Miramas signale que l'emplacement du bassin de rétention du Mas Neuf pourrait évoluer, ainsi que la forme du barreau de Sulauze.

4.1.7 Chambre d'Agriculture et Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable en raison de l'artificialisation de zones agricoles bénéficiant de l'AOP « foin de Crau », de deux zones agricoles valorisées arboriculture, d'emplacements réservés impactant aussi des parcelles de l'AOP « foin de Crau » et d'un règlement ajoutant des prescriptions paraissant inutiles sur la construction.

Au vu du reclassement en zone agricole de terrains placés en AU ou Nc, l'INAO indique qu'il ne s'opposera pas au PLU projeté sous réserve que les prairies de fauche identifiées en AOC « foin de Crau » sur les secteurs de Grand Bayanne et de la Lègue Nord soient classées dans un zonage A et que les emplacements réservés 8 et 90 soient supprimés.

4.1.8 Chambre de Commerce et d'Industrie Aix-Marseille-Provence

La CCI émet un avis favorable assorti de recommandations autour de l'usage foncier dans les zones d'activités, l'attractivité commerciale et l'exploitation de carrière :

- concernant l'usage du foncier dans les zones d'activités, il faut faire attention à la cohabitation entre les activités urbaines et les activités productives pouvant favoriser l'émergence de conflits et conduire à terme à l'éviction des activités productrices ;
- concernant le développement du commerce, il convient de le limiter dans les centralités existantes et de conditionner le développement de nouvelles surfaces à une étude de marché pour déterminer le potentiel local ;
- concernant la carrière des Jumeaux, il convient de veiller à ne pas obérer la poursuite de l'exploitation en autorisant son projet d'extension.

4.1.9 Réseau de Transport d'Électricité

RTE demande :

- de compléter la liste des servitudes ;
- de compléter le règlement des zones concernés par un ouvrage de transport d'électricité ;

- dans les Espaces Boisés Classés traversés par un ouvrage RTE, reporter l'axe d'implantation des ouvrages et retrancher des EBC les bandes de largeur définie en fonction des caractéristiques de la ligne concernée.

4.1.10 Synthèse thématique des avis

Des réserves émises par les personnes publiques, je retiens les points forts suivants :

- en matière agricole : la surface perdue de parcelles AOC « foin de Crau » au bénéfice du projet Grand Bayanne, de l'urbanisation de Lègue Nord et des emplacements réservés devrait être mieux justifiée ;
- en matière de ressource en eau potable : l'impact de la perte de parcelles naturelles ou agricoles sur le potentiel hydrique de la nappe de Crau et par voie de conséquence sur la ressource en eau potable d'Istres est à préciser ;
- en matière de biodiversité : la perte de parcelles naturelles à des impacts sur les zones Natura 2000 ;
- des incompatibilités avec la loi littoral sont signalées :
 - l'urbanisation de certaines zones des quartiers de l'Aupière et du Ranquet ;
 - le déclassement d'EBCS en bordure de l'étang de Berre ;
 - des zonages à revoir ;
- en matière de densité : les densités de certaines zones à urbaniser nouvelles sont insuffisantes pour être compatibles avec le SCOT (Rassuen-Lavalduc et Sud Trigance) ;
- en matière de prise en compte des risques naturels :
 - la zone de projet de l'Aupière exposée risque incendie de forêt doit être retravaillée ;
 - la méconnaissance des risques de mouvements de terrain sur le secteur de Saint-Jean doit être traduite réglementairement.

4.2 Avis sur le PDA

Le conseil municipal de la commune d'Istres a émis lors de la séance du 14 avril 2022 un avis favorable sur l'intégration du Périmètre Délimité des Abords du « Bateau de SUFFREN », au sein de la révision du PLU.

De même, le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a émis lors de la séance du 12 octobre 2023 un avis favorable.

5 Analyse des observations

L'analyse porte sur le contenu des contributions, notamment les oppositions ou les demandes de modification du projet, afin d'identifier les difficultés sur lesquelles je me positionnerai dans la partie conclusions.

5.1 Le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille

Une question se pose : pourquoi avoir placé en zone agricole le secteur de Papaille et des Craux d'une part, et urbanisé une surface importante de part et d'autre du chemin de Bellons pour réaliser l'OAP Grand Bayanne, d'autre part ? Si l'on résonne uniquement en termes de surfaces, le choix inverse aurait l'avantage d'épargner une surface importante de terres agricoles dédiées à la production du foin de Crau dont la qualité est reconnue par une appellation d'origine protégée, c'est d'ailleurs l'avis de la chambre d'agriculture et de l'institut National de l'Origine et de la Qualité.

Cette question a été l'objet de plusieurs contributions écrites exprimant leur opposition auxquelles on peut ajouter les incompréhensions exprimées verbalement durant les permanences. Ce choix constitue la principale opposition au projet de PLU et se justifie au plan individuel par la perte de valeur marchande des parcelles nouvellement classées en zone agricole.

Cette opposition m'a amené à demander des justifications au titre du PV de synthèse. Ces justifications peuvent se résumer ainsi :

- les besoins en logements sont considérables à court terme au regard des nombreux emplois prévus sur le bassin Ouest Étang de Berre dans le cadre du développement de la base aérienne et surtout de la réindustrialisation de la Zone Industriale-portuaire ;
- **concernant Papaille :**
 - c'est un secteur fortement mité par des constructions sur de grandes parcelles et sa maîtrise foncière n'a pu être opérée malgré la mise en place d'une ZAD de 2009 à 2016, ce qui empêche son aménagement global,
 - son réseau viaire est très sommaire et le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées,
 - il reste des terres exploitées en foin de Crau et son classement en zone agricole permet sa préservation comme poumon vert ;
- **concernant Grand Bayanne :**
 - il deviendra un nœud urbain majeur grâce au projet d'aménagement d'un échangeur dénivelé sur la liaison Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer, et parallèlement le renforcement en transport en commun et la création d'un maillage de cheminement doux,

- il accueillera plus de 1000 logements de typologie variée, accompagnés de services, d'équipements de proximité et d'espaces verts,
- sa maîtrise foncière a été anticipée,
- il est proche de la base aérienne et permet de satisfaire au besoin de logements en compensation de la cité Bayanne qui sera détruite.

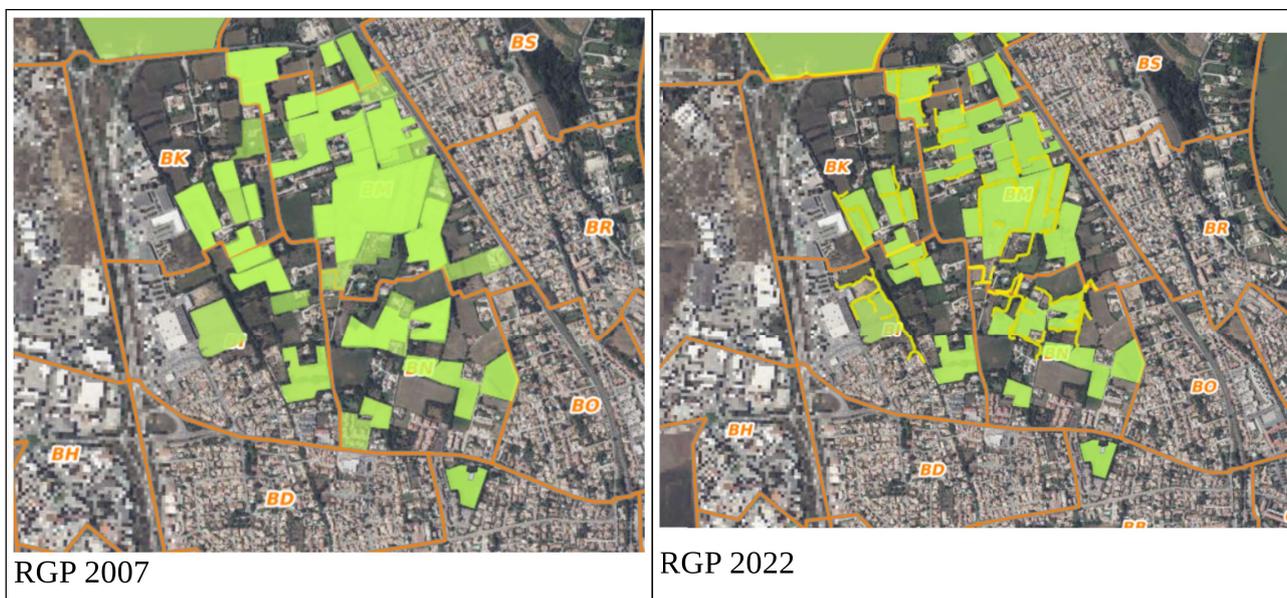
5.2 Le rattachement à une zone de type U et AU

→ Parcelles placées en zone A

Les requêtes proviennent des propriétaires des parcelles placées en zone A par le PLU projeté, alors que ces parcelles sont en 1AU au PLU actuel. Ceux-ci demandent le rattachement de leur(s) parcelle(s) à la zone de type 1 AU située généralement à proximité.

C'est principalement les secteurs « Papaille, Les Craux » qui sont concernés.

La cartographie du registre parcellaire graphique (RPG) consultable sur géoportail permet de connaître l'occupation des sols dédiés à l'agriculture dans ces secteurs à différentes époques. Il apparaît que celle-ci a diminué entre 2007 et 2022. Cependant l'activité agricole occupe encore une surface relativement importante, ce qui va à l'encontre de quelques avis exprimés lors de l'enquête.



→ Parcelles placées en zone Nps

Dans le PLU en vigueur les quartiers de Tartugues et des Craux sont placés dans une zone à urbaniser. Ils se retrouvent en zone Nps (zonage dédié aux parcs et sports) dans le PLU projeté. En zone Nps ne sont autorisés que des aménagements et des extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher

existante, et de 200m² de surface de plancher totale (y compris existant) à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone, située au sein de l'aire urbaine et non loin du cœur de ville, présente également un intérêt écologique et paysager. Elle peut contribuer à limiter les effets du réchauffement climatique, de part sa proximité à la zone urbaine.

→ Parcelles placées en zone NL ou AL

L'application de la loi littoral implique l'identification des espaces remarquables du littoral : les espaces situés entre l'étang de d'Olivier et l'étang de Berre, ainsi que des espaces agricoles remarquables en contact direct avec ces espaces. A ceux-ci il faut ajouter, au sud de la commune, les boisements remarquables, ainsi que l'étang de Lavalduc et l'ancien salin de Rassuen, et au nord, l'étang d'Entressen et ses abords boisés.

Ces espaces sont classés en zone NL ou AL. Ces zones sont partiellement concernées par les risques « incendies de forêt ».

Dans ces zones, seuls sont autorisés les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

5.3 La modification de zonage pour une densité différente

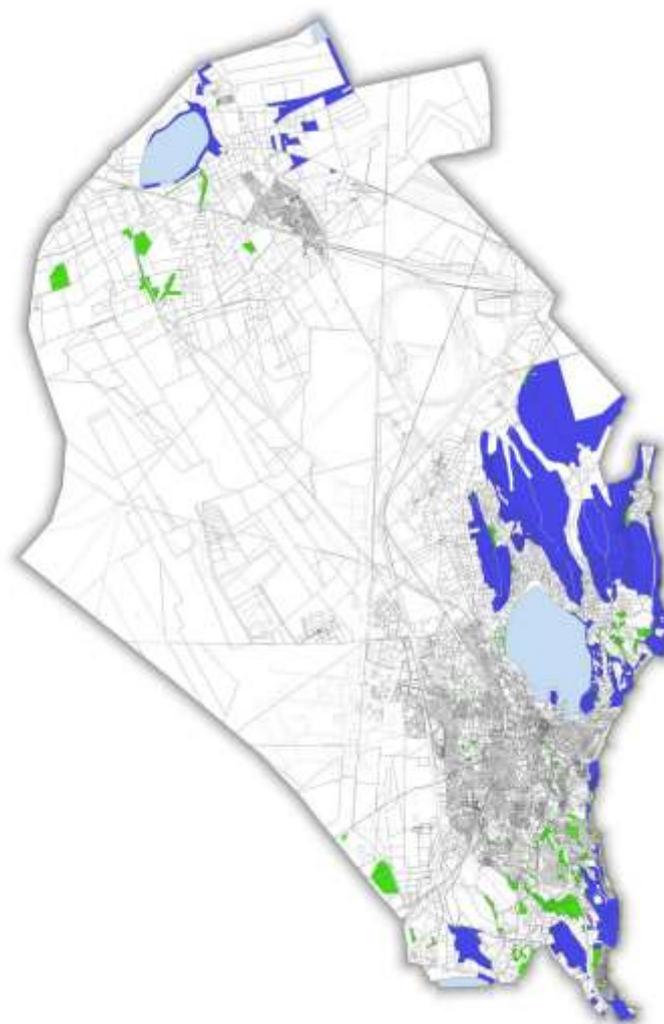
C'est essentiellement les zones de type UD qui sont concernées. Ces zones correspondent à un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Les sous-catégories se distinguent par la hauteur du bâti et par la densité des constructions au sol, ainsi que la présence d'aléas naturels le cas échéant.

En majorité, les demandes vont dans le sens d'une densité souhaitée supérieure, dans le but non écrit d'une valorisation monétaire des parcelles. Cependant, ces demandes sont convergentes avec les objectifs de la loi Climat et Résilience : « construire la ville sur la ville et limiter l'extension urbaine ».

5.4 La suppression ou au maintien d'EBC(S)

Les espaces boisés classés ont un intérêt paysager et écologique. Le code de l'urbanisme (L.113-1) prévoit que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés (EBC) les bois, forêts, parc à conserver, protéger ou à créer ».

Mais le PLU doit aussi, au titre de la loi littoral (L.121-27), classer en espaces boisés remarquables (EBCS) les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, en tenant compte notamment de la configuration des lieux et du caractère du boisement comparé à ceux des autres ensembles boisés de la commune.



EBC (en vert) et EBC significatifs (en bleu) du PLU révisé

Les EBCS représentent 86 % des espaces boisés de la commune. Le bilan global est positif de 12ha (soit + 1,1%) au profit du PLU projeté en comparaison avec le PLU opposable.

Les demandes de suppression d'EBC(S) exprimées lors de l'enquête par des demandeurs privés visent à permettre la construction, ainsi que la desserte des parcelles sur lesquelles ces EBC(S) sont implantés. Ce sont les quartiers situés à l'Ouest de la ville, directement concernés par la loi littoral (site remarquable, proche du rivage) et les quartiers autour de l'étang de l'Olivier qui sont les plus représentés. Ces parcelles sont souvent situées en zone en aléa feu de forêt.

La mairie de Istres a déposé des demandes de moindre ampleur en termes de surface, puisque la suppression recherchée concerne la création ou l'élargissement de la voirie pour améliorer la desserte des quartiers.

Une demande de suppression d'EBCS sort du lot, tant par la surface concernée (25 ha), que par la finalité du projet, la création d'un parc agri-voltaïque de 15 mégawatts. Ce projet n'a pas été présenté à la CDNPS.

En revanche, quelques demandes visent à maintenir les EBC, notamment émises par l'association AGIR.

5.5 Suppression ou réduction d'espaces réservés

Des demandes de suppression ou de réduction d'espaces réservés concernent le plus souvent des prairies et ont pour finalité de préserver la possibilité d'aménager des voiries, des bassins ou encore des espaces verts dans le cadre d'une OAP.

Il faut remarquer qu'un espace réservé n'empêche pas l'exploitation des terres, tant que l'opération n'est pas engagée.

Une demande se distingue, elle concerne le projet de promenade autour de l'étang de l'Olivier en raison de son impact écologique supposé. C'est donc une opposition au projet plutôt qu'à l'espace réservé qui est exprimée.

Le cas de l'EBC des Quatre Vents est particulier dans le sens qu'il fait l'objet d'avis divergents. 5 dépositions ont été faites à ce sujet. En fait, la confrontation des opinions s'explique par le projet immobilier sur la parcelle concernée. En fonction de l'emplacement de ce projet et du boisement conservé, la perception des riverains diffère. La commune précise que l'EBC supprimé a été compensé et que le projet répond à un objectif de construction de logements en dent creuse.

5.6 Les modifications du règlement du PLU

Les modifications demandées sont de natures diverses :

- l'augmentation de la hauteur maximale du bâti (zone UDb), demande en lien avec la thématique présentée en 5.3 ;
- l'autorisation de réaliser de l'Habitat Léger de Loisir (HLL), soit en zone 1UA (hors risque zone à risques naturels), soit en zone A ;
- la prise en compte des travaux déjà réalisés en matière d'équipement et de desserte des parcelles pour la protection contre les feux de forêt ;
- des détails en matière de clôture, de portail d'accès, les possibilités de stationnement à l'intérieur de certaines zones ;
- l'introduction de facilités pour la construction de bâtiment en zone agricole.

Ce dernier point est traité dans le chapitre suivant.

De plus, la mairie de Istres a également déposé une demande en matière de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies privées et afin d'encourager les places de stationnement en matériaux perméables.

Pour la demande concernant l'aménagement d'HLL en zone 1UA, AMP a précisé (Annexe 7) que les HLL sont destinées à être implantées dans une zone dédiée, telle que les parcs résidentiels

de loisirs, terrains de camping, villages de vacances. De plus, la commune d'Istres dispose d'un camping localisé en zone spécifique Ni et ne souhaite pas en développer sur les divers secteurs 1AUo du PLU « destinés à recevoir une urbanisation résidentielle peu dense, aux abords de l'étang de l'Olivier », précisant que, malgré leur caractère démontable, le risque de voir ces constructions s'implanter de manière durable n'est pas à écarter.

5.7 Les demandes relatives au secteur agricole

De nombreuses contributions émanent des agriculteurs qui souhaitent pouvoir diversifier leurs revenus et conforter ainsi la pérennité de leur exploitation. Ils sont soutenus par des organismes professionnels, alors que la chambre d'agriculture et la DDTM sont sur une ligne plus rigoureuse, craignant des dérives qui affaibliraient le potentiel agricole des territoires concernés.

AMP, interrogée dans le cadre du PV de synthèse sur le soutien aux agriculteurs, indique que la commune a rencontré les agriculteurs durant la phase d'élaboration du PLU et les a encouragés à déposer des demandes de changement de destination d'un bâtiment existant afin de pouvoir diversifier leurs activités et ainsi leurs sources de revenus. Cette opportunité a visiblement été saisie, au vu du nombre de requêtes déposées à ce sujet.

5.8 Aléas naturels

En matière de risque feu de forêt, une information sur l'articulation de l'étude réalisée par le bureau d'études Alcina, d'une part et le PPRIFF, d'autre part, devra être faite par la ville. En attendant la production de ce dernier, c'est bien l'étude Alcina qui constitue la référence en matière de réglementation des zones soumises à cet aléa.

Des demandes d'allègement des conditions de construction, voire des levées de l'interdiction, ont été déposées. Elles s'appuient soit sur une étude produite par le requérant dont les conclusions seraient plus favorables pour les parcelles concernées, soit sur des équipements déjà réalisés ou dont l'engagement de réalisation justifieraient l'assouplissement des conditions de constructibilité.

Une requête se distingue, car elle vise à étendre la zone classée en zone F1 vers le sud de part et d'autre du chemin de Sorbe.

En matière de risque inondation, une requête fait état d'une incompréhension du classement d'une propriété en zone inondable.

En matière de mouvements de terrain, des contributions déposées concernent une information sur le devenir des parcelles concernées par ce risque, d'autres signalent que la fermeture du canal de Blaqueiron occasionne des fissures en raison du retrait des argiles.

5.9 Adaptations du PLU pour des activités diverses

5.9.1 *Extension de la carrière des jumeaux*

Les deux requêtes déposées par MIDI CONCASSAGE concernent le projet d'extension de la carrière des Jumeaux nécessitant la transformation d'une zone Nph en une zone dédiée aux carrières sur une surface de 23 ha. Cependant, compte-tenu du mode d'exploitation intégrant la remise en état coordonnée à l'avancement des travaux d'extraction, la surface des travaux sera limitée à 3 ha au plus. La vocation agricole des terrains sera ainsi préservée sur les terrains à exploiter et sur les terrains réaménagés.

Des adaptations de zonage et la suppression de haies identifiées comme éléments remarquables de trame verte sont nécessaires à l'exploitation de la carrière. En compensation, une zone d'exploitation réaménagée pourra être classée en zone Nn.

5.9.2 *Centre de tri et de valorisation de pneu*

La société SUEZ RV ISTRES exploite sur la commune de Istres un centre de tri et de valorisation multi-matériaux situé à la Grande Groupède et un centre de tri de valorisation de pneus dans le quartier de la Lègue. C'est ce second centre qui fait l'objet de la requête de SUEZ RV ISTRES. L'emprise du centre est partagée entre une zone 1AUEd, dédiée spécifiquement à l'activité de l'entreprise, et une zone A. Il s'agit de corriger le contour de la zone 1 AUEd de manière à ce que celle-ci englobe la totalité de l'emprise du centre.

5.9.3 *Centre sportif à Lavalduc*

Afin de réaliser un centre sportif à Lavalduc, la zone Nj doit être modifiée en Nps. Ce projet est soutenu par la mairie. D'autres secteurs dédiés au jardinage sont prévus au PLU.

5.9.4 *Les requêtes déposées par l'association AGIR*

Cette association a déposé de nombreuses requêtes touchant à plusieurs thématiques. La portée des observations est variée, allant de remarques de détails ou d'incohérences entre pièces écrites et/ou graphiques, à des critiques de fond sur le projet présenté à l'enquête, accompagnées de propositions de modification.

Des nombreux sujets sont abordés, il ressort :

- la volonté de maintenir ou de rétablir plusieurs EBC ;
- la volonté de conserver la densité des quartiers à dominante pavillonnaire existants ;
- l'opposition au changement de zonage à l'intérieur des zones naturelles (Grande Groupède)
- la critique du dossier « occultant le risque de mouvements de terrain » dans le quartier de Saint-Jean ;
- la volonté de supprimer plusieurs espaces réservés, faute de justification ;

- l'absence de justification de déclassements de zones en A, notamment celui de Papaille ;
- la critique du dossier en matière de publicité de l'enquête et du contenu du dossier.

6 Questions dans le cadre du PV de synthèse

Quatorze questions ont été posées à AMP. Les onze premières ont trait aux requêtes déposées et les trois dernières sont inspirées de l'avis de la DDTM sur le projet de PLU.

Le tableau suivant présente les questions et un résumé des réponses de AMP. L'intégralité de la réponse figure en Annexe 2 .

Questions du commissaire enquêteur	Résumé de la réponse de AMP
<p>1/ Justification du projet Grand Bayanne et passage en zone A de Papaille</p> <p>Au-delà des contraintes imposées par le ZAN, quels sont vos arguments pour justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation un secteur à caractère nettement agricole plutôt qu'un secteur mité ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • les besoins en logements se présentent comme considérables à court terme au regard des nombreux emplois prévus sur le bassin Ouest Étang de Berre dans le cadre du développement de la base aérienne et surtout de la réindustrialisation de la Zone Industriale-Portuaire ; • concernant Papaille : <ul style="list-style-type: none"> ◦ c'est un secteur fortement mité par des constructions sur de grandes parcelles et sa maîtrise foncière n'a pu être opérée malgré la mise en place d'une ZAD de 2009 à 2016, ce qui empêche son aménagement global, ◦ son réseau viaire est très sommaire et le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées, ◦ il reste des terrains exploités en foin de Crau et son classement en zone agricole permet sa préservation comme poumon vert ; • concernant Grand Bayanne : <ul style="list-style-type: none"> ◦ il deviendra un nœud urbain majeur grâce au projet d'aménagement d'un échangeur dénivelé sur la liaison Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer, et parallèlement le renforcement en transport en commun et la création d'un maillage de cheminement doux, ◦ il accueillera plus de 1000 logements de typologie variée, accompagnés de services, d'équipements de proximité et d'espaces verts, ◦ sa maîtrise foncière a été anticipée, ◦ il est proche de la base aérienne et permet de satisfaire au besoin de logements en compensation de la cité Bayanne qui sera détruite.
<p>2/ Rattachement à une zone U ou AU</p> <p>De nombreux propriétaires de parcelles proches, voire contiguës, à une zone urbaine ou à urbaniser demandent le rattachement à cette zone. Quelle proportion de rattachement serait acceptable sans remettre en cause les objectifs du PLU ?</p>	<p>Le projet de PLU initialement arrêté avait fait l'objet d'un avis défavorable du Préfet, en raison d'une consommation « excessive ». Tout accroissement de la consommation d'ENAF se répercutera en outre sur le calcul de la consommation future du PLUi Istres Ouest Provence.</p> <p>Néanmoins, selon les conclusions du commissaire enquêteur, la commune pourrait accepter des demandes de changement de zonages si elles ne remettent pas en cause l'équilibre atteint en matière de consommation d'ENAF, notamment</p>

	pour les parcelles situées en limite de zone U et de petites surfaces uniquement.
<p>3/ Densification</p> <p>Le classement des zones à dominantes pavillonnaires fait l'objet de demandes visant une densification supérieure (surface au sol ou en hauteur des habitations) de la zone affectée à la parcelle concernée par la demande. Quelles seraient les zones où un classement de densité supérieure pourrait être justifié ?</p>	<p>Des corrections à la marge pourront être faites d'ici l'approbation du PLU selon les requêtes déposées à l'enquête publique, pour corriger d'éventuelles erreurs.</p> <p>L'avis du Préfet demande par ailleurs de renforcer la densité dans le tissu existant ce qui pourrait amener à des évolutions.</p>
<p>4/ Projet de centre sportif à Lavalduc</p> <p>La création d'un centre sportif à Lavalduc nécessiterait le changement de zonage en Nps d'une zone classée Nj. La métropole soutient-elle ce projet ? Et dans ce cas, quel serait le secteur susceptible d'accueillir les jardins familiaux ?</p>	<p>La commune d'Istres soutient le projet et le changement du zonage Nj en Nps.</p> <p>D'autres secteurs Nj existent au PLU et aucun secteur Nj supplémentaire n'est à prévoir en compensation.</p>
<p>5/ Règlement du PLU</p> <p>Plusieurs demandes visent à modifier le règlement du PLU. Quelles modifications compatibles avec les documents qui s'imposent au PLU seraient approuvées par la métropole ?</p>	<p>Le règlement pourra être modifié en raison d'un motif d'intérêt général.</p> <p>Néanmoins, la collectivité pourra prendre en compte une correction en fonction de l'amélioration que cela peut apporter au document.</p>
<p>6/ Risque feu de forêt</p> <p>L'articulation entre l'étude ALCINA et le PRIFFF nécessite d'être expliquée. Quelles dispositions la métropole compte-t-elle mettre en œuvre ?</p>	<p>L'étude Alcina sera annexée au PLU approuvé en tant qu'elle permet de caractériser à date un risque. Elle sera prise en compte dans la délivrance des autorisations d'urbanisme par la Commune.</p> <p>Cependant, selon l'état d'avancement du plan de prévention du risque feu de forêt (PPRIFFF), des autorisations d'urbanisme pourront être délivrées en accord avec la DDTM et le SDIS s'il s'avère que le risque est finalement moindre et compatible avec le projet de construction.</p>
<p>7/ Fermeture du canal de Blaqueiron</p> <p>Quelles réponses peut-on apporter aux requérants inquiets des conséquences de la fermeture du canal ? A quel horizon, le devenir de l'exploitation du canal pourra être connu ? Quelle disposition permet de s'assurer que la fonction d'assainissement pluvial du canal est maintenue ?</p>	<p>Dans l'attente des résultats définitifs, aucune décision ne sera prise pour la remise en eau du canal en application du principe de précaution. Il est précisé que l'ouverture ou la fermeture du canal ne relève pas du champ d'intervention du PLU.</p>
<p>8/ Suppressions d'EBC</p> <p>Quelle est la position de la métropole au sujet des nombreuses demandes d'EBC, eu égard aux objectifs environnementaux et paysagers du PLU ?</p>	<p>Aucune suppression d'EBC significatif au titre de la loi littoral ne sera réalisée après enquête publique. En effet, ces demandes de suppression doivent être validées par la CDNPS, qui ne peut être ressaisie sans un nouvel arrêt de projet.</p>

	Concernant les EBC simples, des modifications pourraient être autorisées au motif d'un intérêt général ou d'une configuration des lieux particulière.
<p>9/ Suppressions ou réductions d'ER Quelles sont les suppressions ou les réductions d'ER qui ne remettraient pas en cause les objectifs de leurs bénéficiaires ?</p>	<p>Les emplacements réservés relatifs au zonage pluvial ne pourront pas évoluer faute d'étude complémentaire d'ici l'approbation permettant de définir éventuellement une nouvelle localisation.</p> <p>Les autres emplacements réservés feront l'objet d'une réflexion attentive en fonction des requêtes déposées et pourront être revus en conséquence si le projet correspondant à l'ER n'est plus d'actualité.</p>
<p>10/ Soutien aux agriculteurs Quelles modifications du PLU (zonage, règlement) pourraient être envisagées afin de soutenir la volonté des agriculteurs de diversifier leurs revenus et de garantir la rentabilité de leur exploitation ?</p>	<p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a pu rencontrer les agriculteurs et entendre leurs demandes de pouvoir réaliser des changements de destination d'un bâtiment existant afin de pouvoir diversifier leurs activités et ainsi leurs sources de revenus.</p> <p>Les bâtiments concernés qui ont fait l'objet de requête déposée durant l'enquête pourront être ajoutés dans l'annexe n°3 du règlement (bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination) et seront identifiés sur la planche de zonage.</p> <p>De plus, la Chambre d'Agriculture sollicite que le règlement du PLU autorise en zone A les locaux de vente de produits de l'exploitation. La commune est favorable à cette évolution, qui permet de dynamiser les circuits alimentaires courts.</p>
<p>11/ Contributions de l'association AGIR Quelles réponses la métropole peut-elle apporter aux principales observations de l'association AGIR ?</p>	<p>AMP apporte les réponses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ éléments montrant qu'il n'y a pas eu de défaut de conformité de la publicité, ➤ les évolutions apportées au PLU sont explicitées dans le tome « justification des choix », ➤ l'étude de glissement de terrain du quartier de Saint-Jean a été communiquée à AMP hors délai pour l'intégrer au PLU arrêté, mais cette étude sera intégrée pour l'approbation du PLU, ➤ l'évolution du zonage de la Grande Groupède vise à correspondre avec les activités présentes <p>De plus se reporter aux réponses concernant les observations liées aux ER, EBC, Grand Bayanne, Papaille, règlement de zonage.</p>
<p>12/ Densité des projets de zones urbaines La densité des nouvelles zones à urbaniser, notamment Rassuen-Lavalduc et Sud Trigrance peut-elle être augmentée ?</p>	<p>La densité des zones de projet de Rassuen-Lavalduc et de Grand Bayanne, pourra effectivement être affinée à la hausse, les OAP correspondantes seront ajustées en ce sens, tout en ne dénaturant pas le secteur.</p> <p>Concernant la zone de Sud Trigrance, de nombreux projets sont déjà terminés, il reste peu de foncier disponible.</p>
<p>13/ Garantie de mixité sociale</p>	<p>Le PADD mentionne que la commune « s'attachera à maintenir son taux de logements sociaux à un minima de</p>

Quelles servitudes de mixité sociale peuvent être mises en place sur les nouvelles zones à urbaniser ?	25% », que « les opérations à venir veilleront à offrir aux ménages des logements adaptés à leur niveau de revenus. », « répondre à la forte demande de logement locatif social sur la commune par le maintien a minima à 25% du taux de logement locatif, via la production neuve ». Cette notion de maintien du taux de 25% sera rajoutée aux OAP pour l'approbation du PLU.
14/ Respect de la loi littoral La DDTM signale que le PLU propose des zonages non compatibles avec les coupures d'urbanisation. Quelles modifications seront apportées pour lever ces incompatibilités ?	Pour la coupure d'urbanisation entre l'étang de Berre et l'étang de l'Olivier, il sera proposé à l'approbation du PLU d'agrandir la zone AL. Pour la coupure d'urbanisation au niveau des étangs de Lavalduc et de Citis, il sera proposé de changer le zonage Nps de Vigne Caste pour Nn.

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur font l'objet de trois rapports séparés.

Fait à Velaux, le 12 juin 2024



Le commissaire enquêteur
Patrick LEDOUX

**Enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres,
au projet de zonage pluvial d'Istres
et au projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du
Bateau de Suffren**

4 avril 2024 à 9h00 au 7 mai 2024 à 17h00

Procès-verbal de synthèse des observations et propositions du public

Ce procès-verbal de synthèse présente :

- le déroulement de l'enquête publique
- une synthèse thématique des observations du public,
- les questions posées par le commissaire enquêteur à la métropole Aix-Marseille-Provence.

1) Le déroulement de l'enquête

Le dossier mis à l'enquête était consultable à la fois sous forme dématérialisée et sur supports papiers aux deux lieux d'enquête durant toute la durée de celle-ci à leurs heures d'ouverture :

- le Service Urbanisme Secteur Ouest de la Métropole Aix-Marseille-Provence (Istres – Trigance) ;
- l'Hôtel de ville d'Istres.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses contributions :

- sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié à l'enquête publique ;
- par courrier électronique ;
- sur les registres d'enquête papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, disponibles dans les deux lieux d'enquête ;
- par courrier postal.

7 permanences ont été organisées :

- au Service Urbanisme Secteur Ouest d'AMP :

- Jeudi 4 avril de 9h00 à 12h00, prolongée jusqu'à 12h30,
- Vendredi 19 avril de 9h00 à 12h00, prolongée jusqu'à 12h30,
- Jeudi 25 avril de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 18h00,
- Mardi 7 mai de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 17h30 ;
- à l'Hôtel de ville :
 - Mercredi 10 avril de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 18h00,
 - Lundi 22 avril de 9h00 à 13h00, prolongée jusqu'à 13h30,
 - Mardi 30 avril de 14h00 à 17h00, prolongée jusqu'à 17h30.

2) Contribution du public

2.1) quantitatif

Les 145 dépositions recueillies se répartissent de la manière suivante : 72 observations ont été consignées sur les registres papier, 7 courriels ont été reçus via l'adresse courriel dédiée à l'enquête et 66 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert durant toute l'enquête.

Contributions expurgées des doublons : 131

2.2) Synthèse des contributions classées

Les contributions sont présentées par type du dépositaire :

1. les particuliers ;
2. les collectivités ;
3. les syndicats professionnels et les partenaires socio-économique ;
4. les associations ;
5. autres

2.2.1) Contributions des particuliers

Au vu du nombre de contributions déposées, une synthèse prenant en compte l'ensemble des préoccupations et des problématiques est faite. Les contributions sont classées par thématiques.

A) Demandes de changement de zonage

Ces demandes visent, pour la plupart, soit à rendre constructibles des parcelles, soit à rattacher une parcelle à une zone de densité supérieure. D'autres cas concernent le secteur agricole.

A.1) Rattachement de parcelles de type A (hors AL) ou N (hors NL) vers à une zone de type U ou AU

Les demandes concernent principalement les quartiers de Papaille, Belons, les Craux et Tartugues dont le transfert d'une zone à urbaniser à une zone agricole ou naturelle n'est pas compris, car les personnes concernées contestent le caractère agricole ou naturelle de ces zones surtout si ces parcelles sont voisines de constructions. La mise en application du ZAN et la coupure d'urbanisation s'appliquant à ces quartiers est une notion jugée abstraite et ressentie comme arbitraire.

Les demandes concernent le plus souvent des parcelles contiguës ou proches des zones constructibles et aussi à proximité des réseaux. Certaines parcelles se retrouvent effectivement entourées de parcelles déjà bâties.

En termes de surfaces en jeu, les parcelles ou les unités foncières concernées sont de taille variable entre moins de 0,1 ha à plus de 1 ha.

A.2) Rattachement de parcelles de type NL vers à une zone type U ou AU

Les demandes visent soit à rendre constructibles des parcelles non bâties qui sont en continuité d'une zone urbanisée ou à urbaniser, soit à densifier en divisant des parcelles déjà bâties.

Il est à noter que ce sont les quartiers qui ont conservé des bois, plus ou moins proches de l'étang de Berre, (Saint-Etienne, Peyremal, Le Deven et Ranquet), qui sont le plus concernés. Deux demandes concernent l'ouest de l'étang de l'Olivier La Pujeade @110 et Réganas (R128).

Comme précédemment, la taille des parcelles ou des unités foncières sont variables. A ce titre, il faut signaler la demande @130 dont l'objet est une partie de parcelle dont la surface est de l'ordre de 100 m² située en zone naturelle.

Outre les contraintes dues à la loi Littoral, ces terrains sont souvent placés en aléa feu de forêt de niveau F1 et/ou dans un EBCS. A ce sujet, les requérants font valoir les aménagements de protection incendie existants et/ou l'absence d'arbres sur leurs parcelles.

De plus les demandes qui sont relatives aux quartiers de Saint-Etienne et de Peyremal sont également concernées par la coupure d'urbanisation.

A.3) Modification de zonage de type UD

La zone UD concerne un tissu urbain à dominante pavillonnaire. 2 demandes (E59 et @105) concernent le classement en zone UDc (Cros de la Carrière et Les Craux) qui est en zone UDb au PLU actuel. Les arguments présentés sont l'homogénéité du quartier et la non justification du déclassement.

La demande @104 concerne une modification de classement en UDa et UDa1 de parcelles placées en UDb en rapport avec la hauteur maximale autorisée des habitations.

En revanche, la demande E52 vise à maintenir la densité actuelle du quartier desservi par le chemin de l'Aubespain. puisqu'il s'agirait d'un sursis à statuer sur les demandes en cours dont les divisions et les permis d'aménager ainsi que de faire évoluer ladite zone de UDb à UDc avec

préservation de 50% d'espaces verts par parcelles afin de conserver des espaces de végétalisation et cordons boisés existants déjà.

A.4) **Remplacement d'une zone AL en zone A**

E151 (domaine de Sulauze) concerne le remplacement du zonage AL par A, car le classement AL empêche la construction d'un logement pour la fille également agricultrice de cet agriculteur.

A.5) **Remplacement d'une zone NL en zone Nps**

R28, les 4 parcelles concernées sont situées en limite de SAINT-MITRE en zone NL. Le propriétaire demande une modification de zonage de manière à réaliser un parc de loisir à animalier (poney, chèvre ...). Outre la proximité du littoral, ces parcelles sont situées dans un EBCS.

A.6) **Remplacement d'une zone Nj en zone Nps**

R148 à Lavalduc, afin de réaliser un centre sportif, le propriétaire et le loueur de 6 parcelles demandent un changement de zonage en Nps au lieu de Nj. Ils déclarent que le projet est soutenu par la mairie.

A.7) **Autres cas**

La contribution @61 concerne une demande de sortie de la parcelle BD 428 située à l'extrémité de la zone artisanale des Craux afin qu'elle soit placée en zone U. Le projet consiste à raser un hangar et construire des logements.

La contribution E68 pose la question du devenir des parcelles BA 145 à Tartugues et BI 20 à Papaille.

@121 soutient les choix du PLU projeté sur le classement en UDb de plusieurs parcelles au sud de Papaille.

B) **Demandes de modification du règlement écrit du PLU**

Les demandes sont de natures diverses :

- @34 : modification du règlement du PLU pour les zones de type AU afin d'autoriser l'implantation de HLL dans ces zones, hors zones à risques naturels.
- @67 : modification du chapitre 3 du règlement de PLU (feu de forêt), précisément le graphique de la page 54. La suppression du besoin d'élargissement du chemin de terre menant au domicile de la parcelle BT204 (chemin du tour de l'Etang) n'a pas lieu d'être puisque les dimensions requises sont constatées ;
- R72 : changement de règlement du PLU pour autoriser les HLL en zone A ;
- @108 : suppression de l'obligation de conserver l'alignement de cyprès existants figurant dans le règlement de l'OAP de TRIGANCE précisant que les aménagements devront intégrer un espace paysager à végétaliser ou à préserver. En effet, le propriétaire de la

parcelle AH 360 constate que les cyprès existants sur sa parcelle sont en fin de vie et menacent de tomber ;

- @113 : l'agriculteur propriétaire de la parcelle OB 461 située en zone A demande de pouvoir construire un bâtiment accueillant une bergerie, une écurie et stockage de foin ;
- @123 : modification du règlement de la zone UDb limitant la hauteur des constructions à 7 m, afin de pouvoir réaliser des bâtiments de deux ou trois étages. Cette demande concernent 5 parcelles pour une surface globale de 6600 m² situées en UDb, louées à des commerces liés à l'automobile. Le propriétaire envisage de mettre fin à ces baux pour construire des logements arguant de l'existence de bâtiments collectifs R+2 et R+3 à proximité. Il ajoute que cette la densification des zones urbaines est un des objectifs du PLU ;
- E152 : *(la modification du règlement du PLU n'est pas explicitement demandée)*. Il n'y a pas de demande, il s'agit plutôt d'un plaidoyer pour autoriser le développement d'activités annexes permettant aux agriculteurs de pérenniser leur exploitation.

C) Demandes relatives aux aléas naturels

C.1) Feu de forêt

- @33 : besoin d'éclaircissement sur la réglementation des zones soumises à l'aléa feu de forêt et notamment l'articulation entre l'étude d'ALCINA et le futur PPRIF ;
- E78 : un propriétaire de parcelles à l'Est du tour de l'étang situées en zone F1 et en limite d'une zone blanche dépose un rapport d'expertise appuyant sa demande de redéfinition du zonage ;
- @100 : un collectif de propriétaires de parcelles situées au nord de l'étang de l'Olivier demande l'étude :
 - du passage en zone F1p de parcelles pour lesquelles les propriétaires s'engagent à réaliser les aménagements nécessaires ;
 - du déplacement d'une aire de retournement ;
 - du passage en zone F2 de parcelles dont certaines se trouvent à moins de 200 m de bornes d'incendie récemment installées ;
- @135 souhaite, au contraire des autres demandeurs et en conscience des dangers encourus, que la zone F1 soit prolongée vers le sud, de part et d'autre du chemin de Sorbe ;
- dans le même esprit, @99 observe un nombre élevé de permis de construire accordés aux abords du pourtour de l'étang de l'Olivier en contradiction avec le risque incendie mentionné dans les documents de présentation du PLU.

C.2) **Inondation**

Deux contributions complémentaires R30 et R60 relèvent de cette thématique. Elles émanent du propriétaire de la parcelle BT291 qui ne comprend pas pourquoi, son terrain est placée en zone inondable alors qu'il n'est jamais inondé, même durant de gros orages. Il ajoute que son terrain est clôturé par un mur renforcé.

Il convient d'observer que le bureau d'étude a modélisé l'inondation causée par une pluie d'occurrence centennale, pouvant expliquer que l'inondation n'ait pu être constatée par le requérant.

C.3) **Mouvement de terrain**

@35 et E109 relèvent de cette thématique dans le secteur de Saint-Étienne. Elles font référence à l'étude menée par le Cerema qualifiant l'aléa « mouvement de terrain », et plus particulièrement les conséquences d'un excès d'eau.

La première exprime le souhait que soient étudiées les conséquences du manque d'eau dû à la fermeture du canal de Blaqueiron sur l'intégrité des habitations (fissuration dû au retrait des argiles) et envers les irrigants privés de leur ressources. Il est également demandé que l'étendue de la zone concernée par le risque de mouvement de terrain soit précisée.

La seconde pose la question des modalités d'intégration de cette étude dans le PLU (fera t-elle l'objet d'une enquête publique ?) d'une part et la question des critères techniques qui seront appliqués pour la définition du zonage réglementaire, d'autre part.

D) **Suppression d'Espaces Boisés Classés EBC(S)¹**

Les demandes de suppression visant un rattachement de parcelles à un zonage U ou AU qui sont occupées au moins en partie par des EBC(S) ont été traitées au chapitre A. Les demandes dont l'objet est la suppression d'un EBC(S) sur des parcelles qui sont déjà placées en zone constructible et qui ont pour finalité la construction de ces parcelles sont présentées ici.

Les quartiers ouest de la ville, directement concernées par la loi littoral (site remarquable, proche du rivage) ainsi que les quartiers autour de l'étang de l'Olivier (coupure d'urbanisation) sont principalement concernés. Les parcelles sont souvent en zone en aléa feu de forêt.

On notera que les surfaces en jeu sont très variables. A titre d'exemple de demandes de faible ampleur, la demande @25 consisterait à supprimer une frange d'EBCS pour construire un mur de soutènement et la demande R58 ne concerne que quelques arbres à l'angle de la parcelle BK41.

L'absence ou le peu d'arbres implantés sur les parcelles constituent un argument souvent repris, ainsi que l'équipement en moyen de lutte contre l'incendie.

La demande R76 est de toute autre nature. Elle concerne l'exploitation agricole du domaine de Sulauze (pâturage et agri biologique) qui souhaite créer un parc agri-voltaïque de 15 mégawatts sur 25 ha pris sur un EBCS. Ce projet renforcerait la pérennité du domaine.

1 EBC(S) regroupe les espaces boisés classés simples et les espaces boisés classés significatifs

A l'opposé, la demande R44 qui concerne la parcelle CY 271 (quartier des Quatre Vents) est une contestation de la suppression d'un EBC et une opposition à la réalisation d'un projet immobilier.

E) Suppression ou de réduction d'Espaces Réservés (ER)

- ER 18a voie de desserte : le requérant R149 demande sa suppression, car la voie n'est pas justifiée (parcelle concernée BI 111) ;
- ER21 chemin de desserte : le requérant @142 prétexte que sa parcelle est traversée par cette ER pour justifier le rattachement de celle-ci au périmètre de l'OAP Grand Bayanne et son placement en zone 1AUb ;
- ER49 promenade sur le rivage de l'étang de l'Olivier : il est demandé de renoncer à la promenade afin de préserver une roselière et éviter la disparition de cet abri pour la faune ;
- ER76 bassin : le requérant R95 demande sa réduction ou sa suppression, considérant que le périmètre de l'OAP Grand Bayanne a diminué ;
- ER90 bassin de rétention de 4,4 ha à destination de la commune de Miramas : le requérant R46 demande sa suppression au vu de la perte de surface exploitée en foin de Crau qu'il occasionne et de ses conséquences sur la rentabilité de son exploitation ;
- ER118 production d'espaces verts dans le cadre de l'OAP Grand Bayanne.

F) Changement de destination de bâtiments agricoles

De nombreuses requêtes concernent des changements de destination de bâtiments agricoles afin de compléter le revenu des agriculteurs. Les objectifs recherchés sont la réalisation de gîtes, la possibilité de vendre à la ferme. On relève aussi une demande de la réalisation de logements pour le personnel de l'exploitation.

G) Demandes relatives au canal de Blaqueiron

En plus des demandes présentées au chapitre C3 (mouvement de terrain), deux requérants @62 et @82 plaident pour la remise en eau du canal de Blaqueiron en raison de son intérêt pour l'irrigation, pour l'évacuation des eaux pluviales, pour la lutte contre l'incendie, pour la consolidation des sols et font état des impacts écologiques de son arrêt.

H) Servitudes

@49 signale des fondations d'une construction illégale placées sous une ligne à très haute tension sur les hauteurs du Chemin de la Jasse.

I) Petits aménagements urbains

@63 propose pour le secteur du pourtour de l'étang de l'Olivier la création d'une petite aire de stationnement multimodal et la modernisation d'un espace de collecte de déchets.

2.2.2) Contributions des collectivités

La **mairie d'Istres** a déposé deux contributions.

@120 concerne :

- des modifications sur le règlement du PLU :
 - l'implantation des constructions par rapport aux voies privées,
 - l'intégration des stationnements perméables dans le ratio d'espace verts,
 - une incohérence rédactionnelle au sujet de la définition des espaces verts ;
- la suppression d'un EBC sur la frange des parcelles AR 191 et 282 pour l'élargissement d'un accès et la réalisation d'un trottoir.

@143 concerne des modifications des ER 16 et 116 dans le but d'élargir des voies dans le secteur de Grand Bayanne.

2.2.3) Contributions des syndicats professionnels et des partenaires socio-économiques

@124, l'épad² Ouest Provence demande :

- l'adaptation ou la suppression de plusieurs espaces réservés (ER1, ER33, ER168) et des incohérences entre les planches graphiques et la liste ;
- la modification du règlement de certaines zones, concernant notamment le stationnement.

Il signale également des incohérences entre OAP, les planches graphiques et l'évaluation environnementale. Il propose le transfert de compétence des ER dont le bénéficiaire est la commune à la Métropole.

E131, le **Comité du Foin de Crau** souhaite que les agriculteurs de la commune puissent diversifier leurs revenus par l'ouverture de gîtes ruraux, par la réalisation de locaux pour faciliter la vente directe, ainsi que pouvoir construire des hangars de stockage photovoltaïques ou pas.

Par ailleurs, il indique que l'ER 90 (bassin de rétention à la gestion des eaux pluviales de Miramas) ampute fortement une exploitation de foin de crau. Le CFC demande une étude pour repositionner cet ouvrage et surtout le redimensionner. En attendant, il demande le retrait de l'ER.

2.2.4) Contributions des associations

Une seule association a déposé des contributions : AGIR³. Plusieurs observations et/ou demandes sont exprimées sur des thématiques différentes, soit en substance :

2 Établissement public d'aménagement et de développement

3 Agir pour Istres du Ranquet à Entressen, association loi 1901

- @132, en matière de **publicité de l'enquête**, AGIR considère que le code de l'environnement n'est pas respecté ;
- @132, en matière de **contenu du dossier d'enquête**, AGIR considère que les changements apportés par le PLU projeté sont manquants ;
- **en termes de zonage** :
 - E52, AGIR demande le maintien en UDb de zones que le PLU projeté classe en UDC (amoindrissement des biens),
 - @132, AGIR considère que les changements de zonage à l'intérieur des zones urbaines ou à urbanisation future ne sont ni présentés ni motivés ;
- @118, au sujet de l'**OAP Grand Bayanne**, AGIR :
 - relève des incompatibilités entre l'OAP et le PLU,
 - considère que l'utilité publique de l'ER118 n'est pas démontrée,
 - et que le problème du franchissement de la voie ferrée n'est pas résolu ;
- @118, au sujet de **Papaille**, AGIR :
 - estime que les placements des parcelles en zone agricole ne sont pas justifiés,
 - a estimé le pourcentage de surface transférée en zone 1AUb ou en zone UDb ou en zone UDC à 13% de la surface de Papaille, ce qui montre que Papaille n'est pas une zone agricole,
 - propose le classement en 1AU des unités foncières directement raccordables aux réseaux, en 2AU les autres et en N les propriétés foncières dont la densification n'est pas souhaitée ;
- @132, au sujet de la **Grande Groupède**, AGIR déclare être opposée au changement de zonage à l'intérieur des zones naturelles ;
- en matière d'**EBC** :
 - @89, complétée par @116, AGIR demande :
 - le maintien et l'augmentation d'emprise : Espace Boisé Classé des Baumes,
 - le rétablissement : Espace Boisé Classé du Mas des Quatre vents et Espace Boisé Classé du Deven Nord ;
 - @90 AGIR demande le maintien de plusieurs EBC section AL et AO ;
- @87, en matière de **risque de mouvement de terrain** dans le quartier de Saint-Jean, AGIR considère que le dossier mis à l'enquête occulte ce risque, ce qui prive le public d'une garantie fondamentale de prise de connaissance et d'expression ;
- @86, en matière de **règlement du PLU**, AGIR demande :
 - de clarifier le règlement en matière de clôture,

- de supprimer l'article 3 des zones au sujet du recul de 5 m du portail d'accès,
- de réécrire de l'article 17 au sujet de la division parcellaire en application de l'article R. 151-21,
- de faire figurer le projet de parc urbain au centre-ville dans le PADD et sur la planche graphique du PLU ;
- Concernant les **espaces réservés** AGIR demande :
 - @86, la suppression de l'ER 90 ;
 - R69, la suppression ER n°109.

2.2.5) Autres contributeurs

→ SOCIETE MIDI CONCASSAGE

@1 Cette société demande que le PLU projeté intègre le projet d'extension de la carrière des Jumeaux par l'identification d'un secteur de mise en valeur de la richesse du sous-sol au sein d'une zone agricole par un zonage compatible avec la création et l'extension de carrière, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.

L'emprise a une surface totale d'environ 23 ha. Cependant, compte-tenu du mode d'exploitation intégrant la remise en état coordonnée à l'avancement des travaux d'extraction, la surface des travaux sera limitée à 3 ha au plus. La vocation agricole des terrains sera ainsi préservée sur les terrains à exploiter et sur les terrains réaménagés. Les parcelles concernées sont B 1968 et DZ 71.

R 77, cette même société demande des adaptations de zonage pour l'exploitation du projet de carrière :

- le passage d'une zone Nph en zone Nc pour la création d'un accès, soit 1ha ;
- la suppression d'une dizaine de mètres d'une haie classée en élément de trame verte remarquable (ER).

Elle propose en guise de mesure compensatoire le passage d'une zone Nc en Nn, soit 3,5 ha.

→ SUEZ Recyclage et Valorisation :

@119, La zone 1AUEd est adaptée à l'activité du centre de valorisation de pneu que cette société gère. Cependant le découpage a été modifié et l'installation se trouve désormais partiellement en zone A dont le règlement est incompatible avec cette activité.

Elle demande à ce que les parcelles B2232 ET 2230 soient placées en zone 1AUEd.

→ **Agence de l'Olivier :**

@50 le syndic de la Résidence le Domaine de Julie demande la suppression d'un EBC composé de quelques accacias mourant faute de n'être plus irrigués et menaçant les bâtiments de la copropriété. La parcelle concernée est BN146.

→ **SCCV SUD PROMOTION**

@125, le promoteur demande une modification du règlement en matière de hauteur de bâtiments sur des terrains en déclivité afin de densifier la zone UDb.

→ **GFA de SUFFREN**

@133, le groupement foncier agricole demande la modification du règlement de la zone A dans le but de pouvoir changer la destination de bâtiments anciens et inadaptés à l'exploitation agricole moderne et d'en faire des gîtes, logements, voire hébergements hôteliers

→ **TRAPIL**

E36, cette société qui exploite des réseaux d'oléoducs définit les dispositions en matière de servitudes à intégrer dans le PLU pour la création et l'exploitation des pipelines traversant Istres.

3) Questions du commissaire enquêteur

Les requêtes déposées m'amènent à poser à la métropole AMP les questions suivantes :

1) Justification du projet Grand Bayanne et passage en zone A de Papaille :

Au-delà des contraintes imposées par le ZAN, quels sont vos arguments pour justifier le choix d'ouvrir à l'urbanisation un secteur à caractère nettement agricole plutôt qu'un secteur mité ?

2) Rattachement à une zone U ou Au :

De nombreux propriétaires de parcelles proches, voire contiguës, à une zone urbaine ou à urbaniser demande le rattachement à cette zone. Quelle proportion de rattachement serait acceptable sans remettre en cause les objectifs du PLU ?

3) Densification :

Le classement des zones à dominantes pavillonnaires fait l'objet de demandes visant une densification supérieure (surface au sol ou en hauteur des habitations) de la zone affectée à la parcelle concernée par la demande. Quelles seraient les zones où un classement de densité supérieure pourrait être justifié ?

4) Projet de centre sportif à Lavalduc :

La création d'un centre sportif à Lavalduc nécessiterait le changement de zonage en Nps d'une zone classée Nj. La métropole soutient-elle ce projet ? Et dans ce cas, quel serait le secteur susceptible d'accueillir les jardins familiaux ?

5) Règlement du PLU :

Plusieurs demandes visent à modifier le règlement du PLU. Quelles modifications compatibles avec les documents qui s'imposent au PLU seraient approuvées par la métropole ?

6) Risque feu de forêt :

L'articulation entre l'étude ALCINA et le PRIFF nécessite d'être expliquée. Quelles dispositions la métropole compte-t-elle mettre en œuvre ?

7) Fermeture du canal de Blaqueiron

Quelles réponses peut-on apporter aux requérants inquiets des conséquences de la fermeture du canal ? A quel horizon, le devenir de l'exploitation du canal pourra être connu ? Quelle disposition permet de s'assurer que la fonction d'assainissement pluvial du canal est maintenue ?

8) Suppressions d'EBC

Quelle est la position de la métropole au sujet des nombreuses demandes d'EBC, eu égard aux objectifs environnementaux et paysagers du PLU ?

9) Suppressions ou réductions d'ENR

Peut-on connaître les suppressions ou les réductions d'ENR qui ne remettraient pas en cause les objectifs de leurs bénéficiaires ?

10) Soutien aux agriculteurs

Quelles modifications du PLU (zonage, règlement) pourraient être envisagées afin de soutenir la volonté des agriculteurs de diversifier leurs revenus et de garantir la rentabilité de leur exploitation ?

11) Contributions de l'association AGIR

Quelles réponses la métropole peut-elle apporter aux principales observations de l'association AGIR ?

+++

De plus, l'avis de la DDTM du 19 février 2024 sur la révision générale du PLU m'amène à poser les questions suivantes :

12) Densité des projets de zones urbaines

La densité des nouvelles zones à urbaniser, notamment Rassuen-Lavalduc et Sud Trigance peut-elle être augmentée ?

13) Garantie de mixité sociale

Quelles servitudes de mixité sociale peuvent être mises en place sur les nouvelles zones à urbaniser ?

14) Respect de la loi littoral

La DDTM signale que le PLU propose des zonages non compatibles avec les coupures d'urbanisation. Quelles modifications seront apportées pour lever ces incompatibilités ?

Le

Le commissaire enquêteur

Patrick LEDOUX

Marseille, le 31 mai 2024

Commune d'Istres

Projet de Plan Local d'Urbanisme - Révision n°1
Projet de zonage pluvial
Projet de Périmètre Délimité des Abords

Éléments de réponse apportés au procès-verbal de synthèse de Monsieur Patrick LEDOUX, commissaire enquêteur (Article R. 123-18 du code de l'environnement)

L'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres, au projet de zonage pluvial d'Istres et au projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Bateau de Suffren du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres s'est déroulée du **jeudi 4 avril 2024** au **mardi 7 mai 2024** inclus.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été remis par le commissaire enquêteur en séance le 17 mai 2024 à la Direction Urbanisme – Service Urbanisme Secteur Ouest - Division Urbanisme Istres.

Les éléments de réponse apportés aux observations et les questions relevées dans le procès-verbal de synthèse sont précisés ci-après.

1) Justification du projet Grand Bayanne et passage en A de Papaille

Passage en A Papaille

Au titre de la loi « Climat et Résilience » promulguée en 2021, le PLU d'Istres doit s'inscrire dans l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) d'ici 2031, par rapport à la période 2011-2021.

Il est précisé que cet objectif de division par deux de la consommation d'ENAF n'est pas directement opposable au PLU : s'agissant d'un objectif national, sa traduction territorialisée se décline d'abord au niveau régional via les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) puis au niveau des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et enfin au sein des PLU intercommunaux.

Le SRADDET PACA et le SCoT de la Métropole Aix-Marseille-Provence devraient être approuvés courant 2025 et il reviendra au futur PLU intercommunal Istres Ouest Provence¹ de traduire l'objectif de sobriété foncière inscrit au SCoT. Le PLU soumis à enquête publique s'inscrit d'ores et déjà dans cet objectif en prévoyant une consommation ENAF de l'ordre de 115,7 hectares, alors que la consommation 2011-2021 s'élevait à 210 hectares.

Cependant, au titre des objectifs généraux en matière d'urbanisme (article L 102-1 3^o du code de l'urbanisme), le PLU doit également satisfaire les besoins présents et futurs en matière de logements, d'activités et d'équipements.

En l'occurrence, les besoins en logements se présentent comme considérables à court terme au regard des nombreux emplois prévus sur le bassin Ouest Etang de Berre dans le cadre du développement de la base aérienne et surtout de la réindustrialisation de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) : 10 000 emplois directs et indirects sont attendus. Au sein de ce bassin, Istres en tant que ville-centre a vocation à accueillir une part importante de ces nouveaux logements, les communes limitrophes ne pouvant répondre seules aux besoins.

Le secteur de Papaille, situé à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, représente en effet un potentiel d'accueil de logements identifié de longue date. Son urbanisation est prévue au SCoT Ouest Etang de Berre approuvé en 2015.

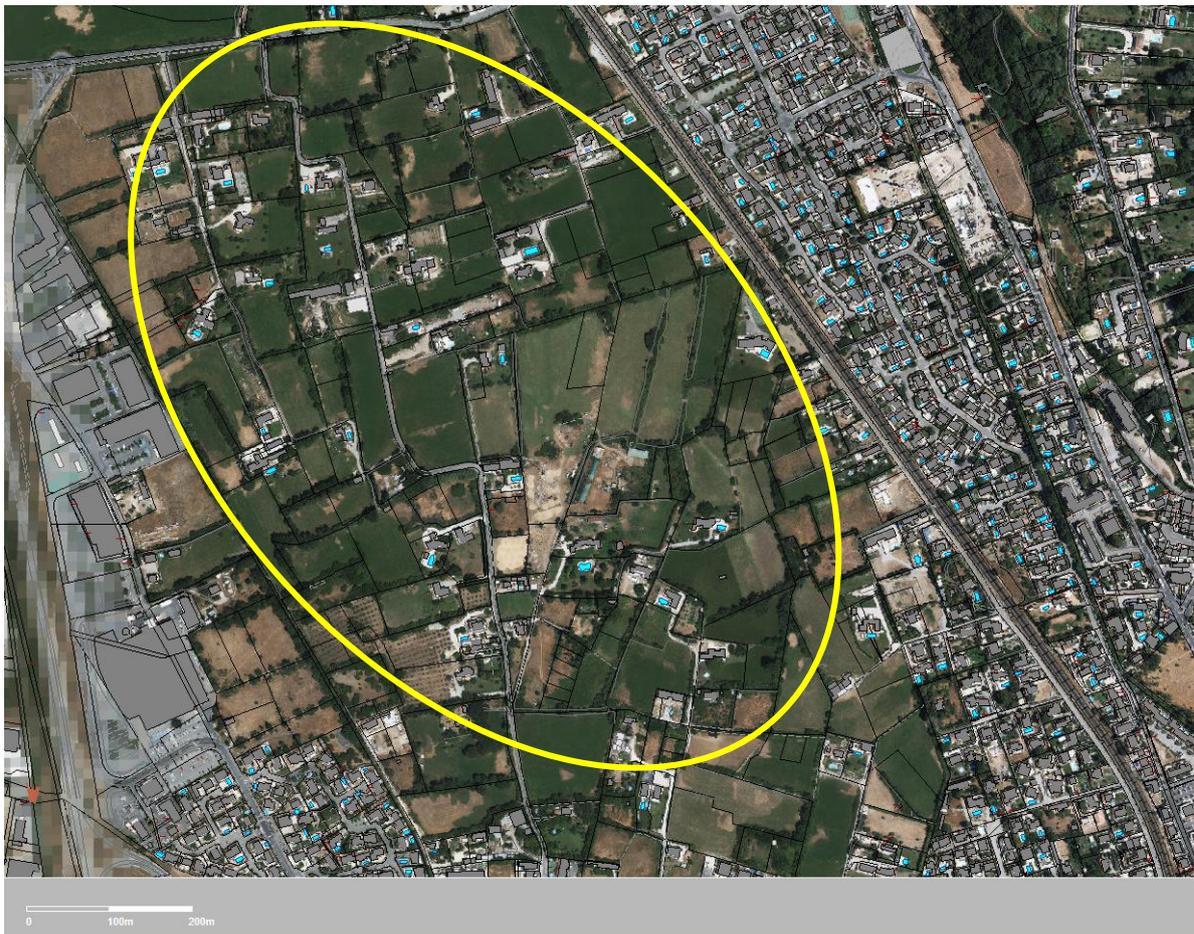
Mais l'aménagement du secteur est fortement contraint par l'occupation actuelle des sols, la dureté foncière et la structure viaire. Papaille est en effet un secteur fortement mité par des constructions d'habitations isolées sur des grandes parcelles entre 3000 à 10 000m² (voir vue aérienne page suivante).

La maîtrise foncière publique du secteur n'a pas pu être opérée malgré la mise en place d'une zone d'aménagement différée² (ZAD) de 2009 à 2016 qui n'a donné aucun résultat probant sur les acquisitions foncières. Le recours à l'expropriation n'a pas été retenu pour maîtriser le secteur, compte tenu du coût financier disproportionné et des impacts pour les habitants de Papaille. La non maîtrise foncière de la zone par la collectivité empêche un aménagement global de Papaille.

¹ La prescription du PLU Istres Ouest Provence est inscrite au conseil métropolitain de juin 2024, il couvrira les communes de Cornillon-Confoux, Fos-sur-Mer, Grans, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône.

² La zone d'aménagement différée est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation d'un droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement, et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.

De plus, la desserte viaire du secteur de Papaille est très sommaire : l'unique voie qui le traverse est très étroite (env. 4 m) et son élargissement nécessiterait des acquisitions foncières. Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées.



Vue aérienne 2022 du secteur Papaille

Malgré le mitage du secteur par des constructions d'habitation, il reste sur Papaille des terrains exploités par des agriculteurs en Foin de Crau. La Commune a donc souhaité favoriser les conditions de leur maintien en classant le secteur en zone agricole. Ce classement permet aussi la préservation du secteur comme poumon vert, entre l'avenue Guynemer et le chemin des Bellons.

Projet Grand Bayanne

Au regard de la non-faisabilité de l'aménagement de Papaille dans des coûts et délais acceptables, la Commune a fait le choix d'aménager le secteur de Grand Bayanne pour l'accueil des nouveaux logements et équipements publics. Le développement de Grand Bayanne est lui aussi prévu au SCoT Ouest Etang de Berre approuvé en 2015.

Le secteur de Grand Bayanne est situé entre la future liaison Fos-Salon et la RD569n, il est d'ores et déjà desservi par le chemin des Bellons et l'ensemble des réseaux est présent en limite de zone. Avec le projet d'aménagement routier de liaison entre Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer et d'un échangeur dénivelé en remplacement du rond-point de la Transhumance, ce secteur

deviendra un nœud urbain majeur (accès à la base, au tubé et aux différentes activités économiques présentes sur le secteur) avec parallèlement le renforcement de la desserte en transport en commun déjà existante le long du chemin des Bellons et la création d'un maillage de cheminements doux.

L'aménagement de Grand Bayanne vise la réalisation d'un nouveau quartier permettant d'accueillir plus de 1000 logements de typologie variée pour répondre aux différents besoins, accompagnés de services, d'équipements de proximité et d'espaces verts. Le collège Savary, situé aux Heures Claires, sera déplacé à Grand Bayanne avec l'accord du Conseil Départemental afin de permettre le rééquilibrage Ouest-Est de l'offre d'équipement scolaire et de limiter les flux de déplacements. En effet, aucun collège n'est actuellement situé à l'Ouest de la voie ferrée.

L'aménagement de Grand Bayanne permettra de dynamiser et structurer l'entrée Nord de la ville, en constituant la limite de la zone agglomérée et en ménageant la possibilité à terme, d'urbaniser vers l'intérieur. Ainsi le PLU a fixé les limites de l'aménagement de la commune au nord par Grand Bayanne et au sud par Rassuen.

La maîtrise foncière de ce secteur a renforcé la pertinence du choix de son ouverture à l'urbanisation. C'est en effet une urbanisation pensée de longue date. Une zone d'aménagement concertée (ZAC) avait été créée en tant qu'outil d'aménagement accompagnée de l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain sur cette zone AU, qui a permis de mener une stratégie foncière anticipée aboutissant à la réalisation d'un projet d'aménagement à l'échelle d'une zone entière.

Enfin, de par sa proximité avec la base aérienne, le secteur de Grand Bayanne, répond au besoin urgent de logements en compensation de la cité Bayanne (500 logements) qui doit être détruite à cause de la vétusté et de la position géographique des logements qui ont une vue directe sur les installations stratégiques de la base.

2) Rattachement à une zone U et AU

Comme précisé au 1), les choix dans la délimitation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles ont permis d'atteindre un chiffre de la consommation future d'ENAF de 115.7 ha, s'inscrivant d'ores et déjà dans la trajectoire de sobriété foncière de la loi « Climat et Résilience ».

Si des changements de zonage sont opérés depuis des zones agricoles A ou naturelles N en faveur des zones urbaines U ou des zones à urbaniser AU, cela impactera négativement le chiffre de modération de consommation d'espaces d'ENAF et remettra en cause l'équilibre atteint à l'issue du troisième arrêt du projet de PLU. Pour rappel, le projet de PLU initialement arrêté avait fait l'objet d'un avis défavorable du Préfet, en raison d'une consommation « excessive ». Tout accroissement de la consommation d'ENAF se répercutera en outre sur le calcul de la consommation future du PLU Istres Ouest Provence.

Néanmoins, selon les conclusions du commissaire enquêteur, la commune pourrait accepter des demandes de changement de zonages si elles ne remettent pas en cause l'équilibre atteint en matière de consommation d'ENAF, notamment pour les parcelles situées en limite de zone U et de petites surfaces uniquement.

3) Densification

Sur les densités proposées au PLU pour les zones à dominantes pavillonnaires, des corrections à la marge pourront être faites d'ici l'approbation du PLU selon les requêtes déposées à l'enquête publique, pour corriger d'éventuelles erreurs, telle par exemple une parcelle appartenant à un ensemble (lotissement) qui aurait pu être classée par erreur dans un secteur différent des autres parcelles du lotissement. L'avis du Préfet demande par ailleurs de renforcer la densité dans le tissu existant ce qui pourrait amener à des évolutions, à ce stade non confirmées.

4) Centre sportif à Lavalduc

La commune d'Istres soutient le projet et le changement du zonage Nj en Nps. D'autres secteurs Nj existent au PLU et aucun secteur Nj supplémentaire n'est à prévoir en compensation.

5) Règlement PLU

Le règlement pourra être modifié en raison d'un motif d'intérêt général de la demande, les intérêts individuels des particuliers ne pourront pas être seuls pris en compte.

Néanmoins, la collectivité pourra prendre en compte une correction en fonction de l'amélioration que cela peut apporter au document. De plus, les demandes de changements de règlement de la commune pourront également être prises en compte lorsqu'elles concernent une erreur matérielle, un besoin d'apporter des précisions sur la lecture du règlement ou un oubli dans le cadre de la procédure de révision.

6) Risque feu de forêt

L'étude sur le risque feu de forêt menée par le bureau d'études Alcina sera annexée au PLU approuvé en tant qu'elle permet de caractériser à date un risque. Elle sera prise en compte dans la délivrance des autorisations d'urbanisme par la Commune. Cependant, selon l'état d'avancement du plan de prévention du risque feu de forêt (PPRIFF), des autorisations d'urbanisme pourront être délivrées en accord avec la DDTM et le SDIS s'il s'avère que le risque est finalement moindre et compatible avec le projet de construction. L'arrêté de prescription du PPRIFF sera annexé au PLU approuvé.

7) Fermeture du canal de Blaqueiron

Suite au glissement de terrain qui a impacté plusieurs maisons, ce canal a été fermé par arrêté communal suite à l'arrêté ministériel de catastrophe naturelle du 13/09/2021.

Des investigations ont été menées sur ce secteur par le Céréma et il en ressort que tout apport d'eau pourrait fragiliser le secteur. Dans l'attente des résultats définitifs, aucune décision ne sera prise pour la remise en eau du canal en application du principe de précaution. Il est précisé que l'ouverture ou la fermeture du canal ne relève pas du champ d'intervention du PLU.

8) Suppression d'EBC

Aucune suppression d'EBC significatif au titre de la loi littoral ne sera réalisée après enquête publique. En effet, ces demandes de suppression doivent être validées par la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), qui ne peut être ressaisie sans un nouvel arrêt de projet. Au demeurant, la grande majorité des propositions de suppression d'EBC significatifs présentées lors du 1^{er} arrêt en mai 2022 avait reçu un avis négatif de la commission.

Concernant les EBC simples, des modifications pourraient être autorisées au motif d'un intérêt général ou d'une configuration des lieux particulière.

9) Suppression d'emplacements réservés

Les emplacements réservés relatifs au zonage pluvial ne pourront pas évoluer faute d'étude complémentaire d'ici l'approbation permettant de définir éventuellement une nouvelle localisation (cas de l'ER 90 pour lequel des études de relocalisation sont en cours mais non abouties).

Les autres emplacements réservés feront l'objet d'une réflexion attentive en fonction des requêtes déposées à l'enquête publique et pourront être revus en conséquence si le projet correspondant à l'ER n'est plus d'actualité.

10) Soutien aux agriculteurs

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a pu rencontrer les agriculteurs et entendre leurs demandes de pouvoir réaliser des changements de destination d'un bâtiment existant afin de pouvoir diversifier leurs activités et ainsi leurs sources de revenus.

Des agriculteurs ont déposé des requêtes en ce sens lors de l'enquête publique ; les bâtiments concernés pourront donc être ajoutés dans l'annexe n°3 du règlement (bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination) et seront identifiés sur la planche de zonage.

De plus, la Chambre d'Agriculture sollicite que le règlement du PLU autorise en zone A les locaux de vente de produits de l'exploitation, comme le permet l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. La commune est favorable à cette évolution, qui permet de dynamiser les circuits alimentaires courts.

11) Contribution de l'association AGIR

Conformément à l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement, l'avis au public reprend les normes indiquées par l'article 3 : Les affiches mentionnées au IV de l'article R. 123-11 du code de l'environnement mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. Il n'y a donc pas eu de défaut de conformité de la publicité.

L'avis fait mention du nom des CE et de leur qualité (CE ou CE suppléant), l'arrêté d'ouverture d'EP précise également leur (ancienne) activité alors que le TA ne l'a pas identifié dans son arrêté de nomination. L'article R123-11 du CE et R123-9 du CE ne font pas mention de cette obligation citée par l'association.

Le rapport de présentation est complet, les évolutions apportées au PLU sont explicitées dans le tome « justification des choix ».

Le glissement de terrain du quartier de Saint Jean a donné lieu à une étude réalisée par le Céréma. Cette dernière a été communiquée à la Métropole fin septembre 2023, hors délai pour l'intégrer au PLU arrêté. Cette étude sera intégrée pour l'approbation du PLU.

Au sujet de la Grande Groupède, ce secteur était classé en Nc au PLU opposable. L'évolution du zonage vise à correspondre avec les activités présentes sur ce secteur.

Les observations liées aux ER, EBC, Grand Bayanne, Papaille, règlement, zonage trouvent leurs réponses dans les points dédiés sur la présente réponse.

12) Densité des projets des zones urbaines

La densité des zones de projet de Rassuen-Lavalduc et de Grand Bayanne, pourra effectivement être affinée à la hausse, les OAP correspondantes seront ajustées en ce sens, tout en ne dénaturant pas le secteur.

Concernant la zone de Sud Trigance, de nombreux projets sont déjà terminés, il reste peu de foncier disponible.

13) Garantie de mixité sociale

La commune d'Istres n'est pas en carence de logements sociaux qui représentent 29.7% des logements, chiffre stable depuis des années. Le programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028 de la Métropole Aix-Marseille-Provence fixe comme objectif pour Istres la réalisation de 169 logements locatifs sociaux (LLS) par an soit 30 % de la production neuve. Sur la période 2016-2020, la commune a produit 160 LLS soit 45.9% des logements produits.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU mentionne (p.17) que la commune « s'attachera à maintenir son taux de logements sociaux à un minima de 25% », que « les opérations à venir veilleront à offrir aux ménages des logements adaptés à leur niveau de revenus. », « répondre à la forte demande de logement locatif social sur la commune par le maintien à minima à 25% du taux de logement locatif, via la production neuve ». Cette notion de maintien du taux de 25% sera rajoutée aux OAP pour l'approbation du PLU, tel que demandé par la DDTM dans son avis.

14) Respect de la loi littoral

Pour la coupure d'urbanisation au titre de la directive territoriale d'aménagement (DTA) entre l'étang de Berre et l'étang de l'Olivier, il est précisé que les périmètres des zonages A et AL sont les mêmes que celui du PLU opposable.

Pour autant il sera proposé à l'approbation, conformément à l'avis PPA de la DDTM, d'agrandir la zone AL, zone agricole strictement protégée.

Concernant la coupure d'urbanisation identifiée par le PLU au niveau des étangs de Lavalduc et de Citis, la DDTM indique que le zonage Nps n'est pas adapté. Il sera proposé pour l'approbation du PLU de changer le zonage Nps de Vigne Gaste pour du Nn.

Patrick LEDOUX, Commissaire enquêteur
portant sur l'enquête publique unique relative au
projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres,
au projet de zonage pluvial d'Istres et
au projet de Périmètre Délimité des Abords
du monument historique du Bateau de Suffren

Madame la Présidente de la Métropole
Aix-Marseille-Provence

Objet : Demande de report du délai de remise du rapport d'enquête publique

Références : Code de l'environnement – articles L.123-15 et R.123-19

Votre arrêté n° 24/106/CM du 08/03/2024

Madame la Présidente,

L'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres au projet de zonage pluvial d'Istres et au projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Bateau de Suffren, s'est terminée le 7 mai 2024. Elle a largement mobilisé le public qui s'est exprimé en grand nombre durant toute la procédure.

Les 145 dépositions recueillies se répartissent de la manière suivante : 72 observations ont été consignées sur les registres papier, 7 courriels ont été reçus via l'adresse courriel dédiée à l'enquête et 66 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ouvert durant toute l'enquête.

Compte tenu de leur nombre particulièrement important, de leur teneur, du temps nécessaire consacré à leur dépouillement rigoureux et méthodique mais aussi des enjeux de l'enquête, je n'ai pu respecter le délais qui me sont impartis pour remettre mon procès-verbal de synthèse, conformément à l'article R.123.18 du code de l'environnement.

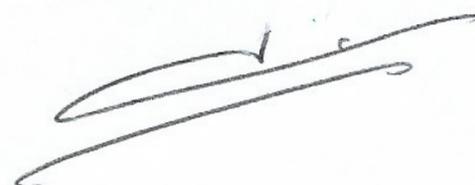
En accord avec le Service Urbanisme secteur Ouest, la remise du procès-verbal a lieu le 17 mai 2024, ce qui devrait retarder d'autant la restitution du mémoire en réponse.

Au vu de ces éléments, et afin de me permettre de finaliser mes travaux et de rédiger mes conclusions motivées dans les meilleures conditions, j'ai l'honneur, madame la Présidente, de solliciter un report du délai de remise du rapport d'enquête.

Je m'engage à tout mettre en œuvre pour rester dans des délais raisonnables et vous remettre mon avis le 14 juin 2024 au plus tard.

Avec l'assurance de votre compréhension, je vous prie d'agréer, madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Le 17/05/2024



Copie par courriel à Monsieur le président du tribunal administratif de Tribunal Administratif de
Marseille

Directeur de Pôle
COHERENCE TERRITORIALE

Monsieur LEDOUX Patrick
Commissaire Enquêteur
22 Avenue Antoinette de Beaucaire
13880 VELAUX

DOSSIER SUIVI PAR :
Emeline ALVAREZ-KETANI
DGD AMENAGEMENT DURABLE HABITAT INCLUSION ET COHESION
TERRITORIALE
T : 06.19.36.30.24
emeline.alvarez-ketani@ampmetropole.fr
Nos réf : DIVUI-S4124100/2024-05-49212

Objet : Enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Istres, au zonage pluvial et au périmètre délimité des abords du monument historique « Bateau de Suffren » – demande de report de la date de remise du rapport et des conclusions

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'accuse réception de votre demande de report de la date de remise de votre rapport et conclusions dans le cadre de l'enquête publique unique relative aux projets de révision du PLU d'Istres, de zonage pluvial d'Istres et au périmètre délimité des abords du monument historique « Bateau de Suffren », qui s'est tenue du 4 avril 2024 au 7 mai 2024 inclus.

Par la présente, je vous informe que votre rapport et vos conclusions motivées seront remis à la Métropole Aix-Marseille Provence le 14 juin au plus tard, conformément à votre demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Cyril BLANC



Patrick LEDOUX
Commissaire enquêteur
06 49 48 94 04
ledouxpsfm@orange.fr

Velaux le 9 avril 2024

Monsieur le Maire d'Istres
A l'attention de Mme Virginie Riou
Direction de l'Urbanisme Opérationnel
Service Foncier
1 Esplanade Bernardin Laugier
CS 97002
13808 ISTRES CEDEX

Objet : Enquête publique unique PLU Istres, zonage pluvial et PDA
volet : **Périmètre Délimité des Abords (PDA)
du monument historique dit le Bateau de SUFFREN**

PJ : Rapport de présentation

Monsieur le Maire,

Par décision du Tribunal Administratif de Marseille n° E24000011/13, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique se déroulant du 4 avril au 7 mai 2024 sur la commune de Istres et comportant les projets suivants :

- révision du plan local d'urbanisme de Istres ;
- projet de zonage d'assainissement pluvial de Istres ;
- projet de périmètre délimité des abords du monument historique « Le Bateau de Suffren ».

C'est sur ce dernier volet que mon courrier porte. En effet en application de l'article R.621-93 du code du patrimoine, le commissaire enquêteur doit consulter le propriétaire du monument historique. Ce monument se situe sur la parcelle CX 54 qui appartient à la commune d'Istres depuis 2021.

C'est pourquoi, **je vous consulte sur le projet de périmètre délimité des abords du monument au Bailli de SUFFREN**, dit Le Bateau de SUFFREN. Ce projet est présenté dans le rapport joint à cette lettre. Le résultat de cette consultation figurera dans le rapport du commissaire enquêteur.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Le commissaire enquêteur

Patrick LEDOUX

Copies adressées par mail :

- AMP-Direction Urbanisme-Service urbanisme secteur Ouest-Division Istres
- Mairie de la commune d'Istres, Service Urbanisme
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine

29 AVR 2024



01676429-04-24

Istres, le 22 avril 2024

DIRECTION GENERALE ADJOINTE
Aménagement et Développement Durable

Dossier suivi par : Yvan CHALENDARD
Téléphone : 04.13.29.50.00 Poste : 58 21
Email : yvan.chalendard@istres.fr
dga.aménagement@istres.fr

MAIRIE D'ISTRES
Monsieur Patrick LEDOUX
Commissaire Enquêteur
1 Esplanade Bernardin LAUGIER
13804 ISTRES CEDEX

Nos Réf. : FB/DGS/ND/DGA-ADD/YC/SG N° 276/24

Objet : *Enquête Publique du Plan Local d'Urbanisme*
Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique dit le Bateau de SUFFREN

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je fais suite à votre courrier du 9 avril écoulé relatif à l'Enquête Publique du Plan Local d'Urbanisme du zonage d'assainissement pluvial et du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique dit le « Bateau de Suffren ».

Ledit monument est situé sur la parcelle cadastrée section CX N° 54, de propriété Communale.

De ce fait, en tant que propriétaire, je suis favorable au projet du PDA, conformément à la délibération N° 605/22, approuvé lors de l'Assemblée Délibérante du 14 avril 2022.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

François BERNARDINI
Maire d'Istres

Vice-président de la Métropole
Aix-Marseille Provence
Délégué à la Sidérurgie,
à la Pétrochimie et à l'Aéronautique

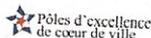


Par délégation
Le 2ème Adjoint
Eric CASADO

République Française - Bouches-du-Rhône - Arrondissement d'Istres

HÔTEL-DE-VILLE • 1, Esplanade Bernardin Laugier • CS 97002 • 13808 ISTRES Cedex • TÉLÉPHONE 04 13 29 50 00 • FAX 04 13 29 50 53 • www.istres.fr

Labels



TR: Enquête publique PLU Istres

à : Patrick LEDOUX
cc : VIGUIER Chrystelle

Bonjour Mr Ledoux,

Je fais suite à vos interrogations, et vous prie de bien vouloir prendre connaissance en retour de nos réponses.

1. Le règlement de la zone A, plus précisément l'article A2 est divisé en plusieurs parties, une première concerne les agriculteurs, le texte parle ensuite des changements de destination et vient ensuite la partie pour les non agriculteurs. En effet, en page 259 du règlement il est expressément prévu pour les propriétaires non agriculteurs de pouvoir étendre leur construction, de pouvoir construire une piscine et des annexes. Je vous remets ci-après le paragraphe correspondant :

« **Les constructions et les installations sans qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole :**
- *L'agrandissement mesuré des habitations existantes ou leur réhabilitation, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et de 180 m² de surface de plancher totale, extensions comprises, en continuité de la construction existante légalement édifiée,*
- *les piscines, à condition que l'unité foncière supporte une construction à usage d'habitation existante à la date d'exécution du PLU y compris si cette habitation relève d'un zonage différent,*
- *les annexes aux habitations existantes à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 9 mètres) et en dehors de tout terrain agricole cultivé et dans la limite de 20 m² de surface de plancher chacune et de 70 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes. »*

2. Concernant les contributions @37 et R95, nous les avons bien recensées dans les demandes de changement de destination (identification des deux mas) pour effectuer des travaux de réhabilitation de 2 maisons de maître qui se dégradent et la possibilité de réhabilitation en logements ou chambre d'hôtes/gîtes/restaurant/ou salle de réception. Une interrogation se posait peut-être sur le statut d'agricultrice de la propriétaire ?

Les travaux d'entretien rénovation sans changement de destination sont toujours autorisés (ne peuvent être interdits). Le contour de la zone A ne sera pas touché.

3. Les HLL sont destinés à être implantés dans une zone dédiée telle que les parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping, village vacances...(R 111-38), en dehors de ces secteurs, les HLL sont soumises au droit commun de l'urbanisme.

La commune d'Istres dispose d'un camping localisé en zone spécifique Ni, et ne souhaite pas en développer sur les divers secteurs localisés en 1aUo du PLU « destinés à recevoir une urbanisation résidentielle peu dense, aux abords de l'étang de l'Olivier ».

En l'occurrence, au sein des zones d'urbanisation future, il n'est pas souhaitable d'autoriser des HLL (malgré leur caractère démontable, risque de « cabanonisation ») ni des constructions « en dur » en l'attente de l'urbanisation ; et en général, réseaux insuffisants/absents en AU/2AU. Seules les extensions mesurées y sont donc autorisées.

Vous en souhaitant bonne lecture.

Bien cordialement.

De : Patrick LEDOUX <ledouxpsfm@orange.fr>

Envoyé : lundi 3 juin 2024 11:19

À : ALVAREZ-KETANI Emeline <emeline.alvarez-ketani@ampmetropole.fr>; VIGUIER Chrystelle <chrystelle.viguiier@ampmetropole.fr>

Objet : Enquête publique PLU Istres

Bonjour,

Je souhaite avoir votre avis sur les trois points suivants :

1. le transfert d'une zone à construire au PLU en vigueur en une zone agricole ou naturelle empêche, pour les propriétaires non agriculteurs, l'extension de leur construction existante et la construction d'une piscine. En effet, le règlement de la zone A, si je ne me trompe pas, n'autorise ces constructions que pour le chef d'exploitation. Si cette disposition du règlement se justifie pour des zones historiquement agricoles, elle me semble préjudiciable pour les propriétaires non agriculteurs de ces zones nouvellement agricoles. Quelle modification peut-on apporter au règlement pour éviter ce qui me paraît être une discrimination ?
2. la parcelle BL3 a fait l'objet de deux contributions identifiées au registre numérique @37 et R95 et se situe en zone agricole au nord de l'OAP Grand Bayanne. L'une des demandes est la sortie de la zone agricole d'un mas (maison de maître construite au début du 19ème) de la zone agricole et d'en faire un gîte. Cette demande s'appuie sur le schéma d'aménagement de l'OAP présenté en page 12 de la pièce 3 du volume 1 où le mas et son jardin sont identifiés comme un élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser. Cette demande me semble justifiée dans la mesure où elle ne porte pas préjudice à l'exploitation agricole dans son ensemble. La sortie de la totalité de la parcelle n'est pas envisageable (surface trop importante). Le changement de destination du mas (et de son jardin) rentre-t-il dans les critères d'éligibilité de cette procédure ?
3. la contribution identifiée @34 concerne une demande de modification du règlement du PLU afin d'autoriser l'implantation de HLL dans les zones de type AU hors secteur à risques naturels. Je note que peu de zonages autorisent ce type d'aménagement. Que pensez-vous de cette proposition ? Si votre position est négative, quels arguments la justifient ?

Bien cordialement

Patrick LEDOUX

Enquête publique unique

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME D'ISTRES
PROJET DE ZONAGE PLUVIAL
PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU
MONUMENT HISTORIQUE DU BATEAU DE SUFFREN



photo : office du tourisme Istres

Conclusions motivées :
Révision du Plan Local d'Urbanisme

12 juin 2024

Table des matières

1) Résumé de l'enquête et présentation de ses enseignements.....	3
1.1 L'objet de l'enquête et la concertation préalable.....	3
1.2 Les objectifs du PLU.....	3
1.3 Les éléments qui s'imposent au PLU de Istres.....	4
1.4 Les principaux enseignements de la consultation des PPA et PPC.....	5
1.5 Les choix retenus pour établir le PLU.....	6
1.6 Le déroulement de l'enquête et le classement des contributions.....	8
2) Évaluation des contributions par thématique.....	10
2.1 Le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille.....	10
2.2 Le rattachement à une zone de type U et AU.....	11
2.3 Les demandes de modification de zonage pour une densité différente.....	12
2.4 Modifications du règlement du PLU.....	12
2.5 Les demandes relatives à la suppression ou au maintien d'EBC(S).....	13
2.6 Suppression ou réduction d'espaces réservés.....	14
2.7 Les demandes relatives au secteur agricole.....	14
2.8 Aléas naturels.....	15
2.9 Adaptations du PLU pour des activités diverses.....	16
2.9.1 Extension de la carrière des jumeaux.....	16
2.9.2 Centre de tri et de valorisation de pneu.....	16
2.9.3 Centre sportif à Lavalduc.....	17
2.10 Les requêtes déposées par l'association AGIR.....	17
3) Conclusions motivées.....	18
3.1 En quoi le projet présenté permet-il d'atteindre les objectifs annoncés compte tenu des contraintes à respecter ?.....	18
3.2 Avis sur les contributions déposées.....	19
3.3 Avis sur le projet dans sa globalité.....	23

Pièces annexes :

Annexe 1 Listing des contributions, avis et commentaires du commissaire enquêteur

Les présentes conclusions concernent le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres, prescrite le 25 septembre 2014 et ayant pour but de suivre les évolutions législatives qui sont venues modifier le Code de l'Urbanisme.

1) Résumé de l'enquête et présentation de ses enseignements

Ce chapitre présente un résumé du rapport d'enquête en s'attachant à faire ressortir les recommandations, voire les réserves émises par les personnes publiques associées ou consultées, ainsi qu'un classement par thématique des requêtes exprimées. Il constitue est une introduction au chapitre suivant où sera évaluée l'importance de ces requêtes.

1.1 L'objet de l'enquête et la concertation préalable

L'enquête publique unique comporte 3 volets :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- Le projet de zonage pluvial ;
- Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique du bateau de Suffren.

Nous nous intéressons ici au premier volet.

Relevant de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis le 1er janvier 2018, le projet de Plan Local d'Urbanisme a pour vocation de planifier l'aménagement et le développement du territoire de la commune.

Il a été élaboré en collaboration avec la commune et a fait l'objet d'une concertation avec les habitants par des publications dans la presse locale, sur les sites internet de la commune et de la métropole et par l'organisation de réunion publique sur les documents préparatoires : Plan d'Aménagement et de Développement Durable, Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement du PLU.

1.2 Les objectifs du PLU

Avec 44 059 habitants en 2018, Istres est aujourd'hui la 6eme commune des Bouches-du-Rhône ainsi qu'une sous-préfecture depuis 1981. Elle accueille de nombreux équipements et activités économiques qui en font une commune dynamique.

Le PADD prévoit un rythme de croissance démographique de 0,4 % par an, pour atteindre une population communale aux alentours de 47 000 habitants à horizon 2033.

Dans ce contexte de croissance démographique, les objectifs du PLU sont 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.

1.3 Les éléments qui s'imposent au PLU de Istres

→ La loi littoral

La commune d'Istres étant riveraine de l'étang de Berre dont la superficie est supérieure à 1000 ha, la **loi littoral** s'applique. La DTA des Bouches-du-Rhône en a précisé les objectifs. Ainsi, ont été identifiés les **espaces remarquables du littoral** (ERL), les **coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage**. Ces éléments sont retranscrits dans le zonage du PLU :

- NL et AL pour les ERL ;
- NL, AL, Nn et A pour les coupures d'urbanisation.

De plus, le PLU veille à la conservation des espaces proches du rivage en ne prévoyant aucune extension de l'urbanisation le long de l'étang de Berre et plus largement dans une zone située entre cet étang et l'étang de l'Olivier.

→ Les espaces boisés classés

La protection des **espaces boisés classés significatifs (EBCS)** rentre également dans les dispositions de la loi littoral. Leur classement et déclassement sont présentés à la CDNPS. La commune a par ailleurs classé des espaces boisés (EBC).

→ Le ZAN

La loi climat et résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette** » (ZAN) en 2050. Cet objectif invite à la sobriété foncière et prévoit de **diviser par deux le rythme d'artificialisation à l'horizon 2031**. En conséquence plusieurs territoires qui étaient auparavant placés en zone à urbaniser sont placés en zone naturelle ou agricole au PLU projeté.

→ La richesse des espaces naturels et agricoles

La commune d'Istres est couverte en grande partie par des espaces naturels riches reconnus et largement protégés. A l'est, les abords de l'Etang de Berre sont des espaces littoraux dont la préservation s'impose. C'est également le cas des étangs sud et au nord avec le massif de Sulauze. À l'ouest, les espaces naturels ou cultivés de la Crau sont protégés de l'urbanisation en raison de leur rôle stratégique en termes de préservation de la ressource en eau (nappe de la Crau) et de leur richesse biologique (réseau européen de sites écologiques « Natura 2000 »). Une Réserve Naturelle Nationale des Coussouls de Crau, soit 7482 ha a été créée en 2001 afin

de protéger un habitat naturel caractéristique et rarissime en France (présent seulement en Crau), le coussoul de Crau, et les espèces qui le fréquentent. Le règlement du PLU comporte une zone AC dédiée. Enfin, le territoire communal accueille des productions agricoles de qualité, tel que le foin de Crau.

→ Des risques naturels

En matière de risques naturels, les plus contraignants en termes d'urbanisme sont :

- le risque feu de forêt : la commune est encadrée par des massifs boisés, ce qui limite le développement urbain dans ces zones. La commune a engagé une étude de définition des aléas et des enjeux relatifs à ce risque, « préfigurant » ainsi le PPRIF qui est en cours d'élaboration ;
- le risque d'inondation par ruissellement pluvial : un schéma directeur d'assainissement pluvial et un zonage pluvial font l'objet d'un volet mis à l'enquête. Des aménagements projetés permettront de poursuivre l'urbanisation sous condition dans certains secteurs touchés par ce risque ;
- le risque mouvements de terrain : le dossier mis à l'enquête identifie les risques de chutes de blocs et de glissement de terrain, liés aux reliefs côtiers dans le secteur des Heures-Clares. A ce secteur, il faut ajouter le secteur de Saint-Jean qui a connu un mouvement de terrain ayant entraîné la ruine d'une construction et d'importants désordres sur d'autres. Cet événement a conduit la commune à commander une étude visant à évaluer ce risque. Toutefois cette étude et ses résultats ne figurent pas dans le dossier, car l'étude a été produite trop tardivement. La cartographie qualifiant l'aléa était néanmoins consultable aux 2 sites d'enquête.

1.4 Les principaux enseignements de la consultation des PPA et PPC

Le Département, les communes et la CCI émettent un avis favorable sans réserve.

Je retiens plus particulièrement des avis provenant des PPA/PPC les réserves ou les remarques suivantes :

- un manque de justification de la surface perdue de parcelles AOC « foin de Crau » au bénéfice du projet Grand Bayanne, de l'urbanisation de Lègue Nord et des emplacements réservés ;
- une demande d'évaluation de l'impact de la perte de parcelles naturelles ou agricoles sur le potentiel hydrique de la nappe de Crau et ses conséquences sur la ressource en eau potable d'Istres ;
- la perte de parcelles naturelles et ses impacts sur les zones classées Natura 2000 ;
- des incompatibilités avec la loi littoral :
 - l'urbanisation de certaines zones des quartiers de l'Aupière et du Ranquet ;

- des zonages à revoir :
 - dans la coupure d'urbanisation entre l'étang de l'Olivier et l'étang de Berre, une zone A doit être classée en AL,
 - dans la coupure d'urbanisation au niveau de l'étang sud de Lavalduc et de Citis, des zonages Nps ne sont pas adaptés,
 - l'espace libre le long de la RD 5 dans le quartier du Ranquet est à placer en zone inconstructible ;
- les densités des zones à urbaniser de Rassuen-Lavalduc et de Sud Trigance qui sont insuffisantes pour être compatibles avec le SCOT ;
- en matière de prise en compte des risques naturels :
 - la zone de projet de l'Aupière exposée risque incendie de forêt pourrait être reclassée ;
 - la méconnaissance du risque de mouvement de terrain sur le secteur de Saint-Jean doit être traduite réglementairement.

1.5 Les choix retenus pour établir le PLU

Il s'agit dans ce chapitre d'apprécier les dispositions du PLU projeté et leur cohérence avec le PADD. Cette appréciation se limite à une sélection personnelle de dispositions, choisies parce qu'elles ont fait l'objet de remarques des PPA/PPC ou qu'elles sont ressorties durant l'enquête.

→ Démographie / Logements

La population supplémentaire d'ici 2033 est évaluée à 2000 habitants, ce qui nécessite la réalisation de près de 4000 logements supplémentaires, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages, du renouvellement du parc de logement, du taux de vacance en baisse et de la hausse du taux de résidences secondaires.

En réponse à ce besoin, la répartition des nouveaux logements est prévue ainsi :

- 780 logements provenant du tissu urbain existant. Pour cela le PLU intègre des règles de réalisation de bâtiments de plus grande hauteur ;
- dans les nouveaux quartiers :
 - 1600 logements pour la friche industrielle à réhabiliter de Rassuen, le quartier à haute valeur environnementale et l'éco-golf,
 - 1077 logements à Grand Bayanne,
 - 195 logements à Trigance Sud ;
- 40 logements sur le pourtour de l'étang de l'Olivier, correspondant au maintien de l'urbanisation peu dense afin de préserver le caractère naturel du quartier.

Le nombre de logements attendus pour Trigance sud est jugé faible par la DDTM, puisqu'il correspond à une densité de 25 logements à l'hectare. La densité des nouveaux quartiers varie entre 25 et 53 logements à l'hectare, en fonction du nombre d'étages retenu.

Avis : Les besoins de logements supplémentaires sont justifiés par des prévisions démographiques. Les logements supplémentaires sont essentiellement situés dans les nouveaux quartiers. La densité minimale devrait être augmentée dans ses quartiers.

→ Consommation d'espace

La consommation d'espace en extension urbaine durant la décennie 2011 à 2021 est évaluée à 210 ha. L'objectif ZAN (réduction de 50%) pour la prochaine décennie est donc de 105 ha.

Plusieurs secteurs situés en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur ont dû être placés en secteur agricole ou naturel. La consommation foncière future dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) est évaluée à 115,7 ha, soit 55 % de la consommation de la dernière décennie, donc à 5 % de l'objectif ZAN.

Avis : un objectif ZAN atteint à quelques pourcents près, en revanche pas d'explications explicitement données sur le choix des secteurs gardés constructibles et ceux rendus en espace agricole ou naturel, et en particulier sur le zonage de Papaille.

→ Équipements et centralités urbaines, déplacements urbains

Des équipements publics sont prévus dans les quartiers ouest, ainsi que dans les quartiers excentrés comme Entressen. Il est prévu de créer de nouvelles micro-centralités de manière à assurer la vitalité de ces quartiers.

En matière d'assainissement des eaux usées, la station de Rassuen sera modernisée afin de répondre à l'accroissement de population.

En matière de développement des énergies renouvelables, il est prévu la valorisation de l'ancien crassier de l'usine de Rassuen et l'extension de la carrière de la Grande Groupède.

La ville souhaite développer les alternatives à la voiture individuelle par le développement des transports en commun (ligne de Bus à Haut Niveau de Service reliant les micro-centralités) et des déplacements doux (itinéraires piétons et cycles dans les nouveaux quartiers et entre quartiers), tout en renforçant des axes routiers et la création de l'échangeur de Grand Bayanne afin de fluidifier les déplacements et d'accompagner le développement économique.

Avis : des aménagements sont cohérents avec l'objectif du PLU de définir les formes urbaines des nouveaux espaces et d'intégrer l'énergie et le climat

→ Développement économique

Le PLU comprend des espaces dédiés à de grands projets structurants : requalification de l'ancien site Dassault Aviation pour la création d'une ZAC à vocation aéronautique, extension de l'éco-pôle dédié au traitement des déchets divers.

Avis : ces aménagements sont en rapport avec l'objectif du PLU de pérenniser les entreprises et l'emploi local

→ Tourisme et Loisirs

De nombreux projets sont prévus : golf éco-durable, des hôtels en bordure de l'étang de l'Olivier et dans la zone du Tubé, l'extension du port de plaisance des Heures Claires et la mise en place d'une navette maritime reliant Martigues et Marignane, la création d'une naturothèque sur le site du parc de l'Olivier et un pôle d'activité ludique, le développement du pôle de loisirs d'Entressen, la valorisation du Mas de Suffren et du Mas de la Tour alliant protection du patrimoine rural et découverte du monde agricole et un circuit de promenade autour de l'étang de l'Olivier.

Avis : ces projets répondent à l'objectif de développer une économie touristique nouvelle

→ Agriculture

L'extension urbaine, bien que limitée par l'application du ZAN et par le reclassement de certaines zones à construire en zone agricole, impactera le secteur agricole, notamment la production de foin de Crau comme le souligne la CCA et l'INAO.

Afin de soutenir la place de l'agriculture sur la commune, le PLU s'attache à mettre en œuvre un règlement adapté pour les espaces agricoles en autorisant certaines activités compatibles avec l'activité agricole, comme les gîtes, les ateliers de découverte, l'équitation... Cependant celles-ci ne doivent pas entraîner la création de constructions nouvelles afin d'éviter le mitage et ne pas consommer de terres agricoles.

Avis : une consommation de terre agricole qui, bien que réduite, reste conséquente ; en revanche, un soutien à la filière agricole par l'ouverture à la diversification des ressources.

1.6 Le déroulement de l'enquête et le classement des contributions

L'enquête publique s'est déroulée du 4 avril au 7 mai 2024. Le dossier d'enquête a été consultable dans les locaux de la métropole à Trigance IV et à de l'Hôtel de Ville à leurs heures d'ouverture, ainsi que sur le site numérique dédié. 7 permanences du commissaire enquêteur ont été tenues. Celles-ci ont été allongées en raison de l'affluence. 145 contributions ont été déposées. Une synthèse figure en Annexe 1.

Les contributions peuvent se classer en deux catégories :

- demandes relatives à des modifications du PLU ou des éléments composant le dossier ;
- les observations où l'on retrouve des plaidoyers, des questions, des avis, sans demande de modification explicite.

Les demandes et les observations ont été regroupées par thématique :

1. le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille
2. Le rattachement à une zone de type U ou AU
3. Les demandes de modification de zonage pour une densité différente
4. Modification du règlement du PLU
5. Les demandes de suppressions ou de maintien d'EBC(S)
6. La Suppression ou la réduction d'espaces réservés
7. Les demandes relatives au secteur agricole
8. Aléas naturels
9. Adaptation du PLU pour des activités diverses
10. Les requêtes déposées par l'association AGIR

2) Évaluation des contributions par thématique

2.1 Le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille

Le placement de Papaille en zone agricole et le maintien de l'Opération d'Aménagement Programmé font débat. C'est en effet l'objet d'une des requêtes déposées par l'association AGIR et de quelques requêtes émanant de particuliers. A cela, il faut ajouter les interrogations orales exprimées durant les permanences. Ce choix a bien évidemment des conséquences sur la valeur marchande des parcelles nouvellement classées en zone agricole.

De fait, l'urbanisation de Grand Bayanne entraînera la perte de terres irriguées pour la production de foin de Crau dont la qualité est reconnue par une appellation d'origine protégée. De plus en termes de surfaces a priori disponibles, le potentiel des quartiers de Papaille et des Craux pourrait satisfaire aux besoins pour la construction. De même la MRAE et la CPDENAF ont fait part de réserves quant au choix fait par AMP.

Au vu de cette opposition, j'ai demandé à AMP, via le PV de synthèse, de se justifier. Ses arguments se résument¹ ainsi :

- les besoins en logements se présentent comme considérables à court terme au regard des nombreux emplois prévus sur le bassin Ouest Étang de Berre dans le cadre du développement de la base aérienne et surtout de la réindustrialisation de la Zone Industriale-portuaire ;
- **concernant Papaille :**
 - c'est un secteur fortement mité par des constructions sur de grandes parcelles et sa maîtrise foncière n'a pu être opérée malgré la mise en place d'une ZAD de 2009 à 2016. Ce mitage empêche son aménagement global,
 - son réseau viaire est très sommaire et le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées,
 - il reste des terrains exploités en foin de Crau et son classement en zone agricole permet sa préservation comme poumon vert ;
- **concernant Grand Bayanne :**
 - il deviendra un nœud urbain majeur grâce au projet d'aménagement d'un échangeur dénivelé sur la liaison Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer, et parallèlement le renforcement en transport en commun et la création d'un maillage de cheminement doux,

1 Le mémoire en réponse de AMP est annexée au rapport

- il accueillera plus de 1000 logements de typologie variée, accompagnés de services, d'équipements de proximité et d'espaces verts,
- sa maîtrise foncière a été anticipée,
- il est proche de la base aérienne et permet de satisfaire au besoin de logements en compensation de la cité Bayanne qui sera détruite.

Avis : Les arguments apportés par AMP montrent que son choix est le seul possible pour atteindre à court terme les objectifs en matière de création de logements, tout en respectant la contrainte de la diminution du rythme d'extension urbaine imposée par la loi « Climat et Résilience ». Il permet en outre de proposer des logements de type plus plus petits, adaptés à la demande. Il répond au besoin de la base aérienne en matière de logements.

2.2 Le rattachement à une zone de type U et AU

→ Parcelles placées en zone A

Les requêtes proviennent des propriétaires des parcelles placées en zone A par le PLU projeté, alors que ces parcelles sont en 1AU au PLU actuel. Ceux-ci demandent le rattachement à une zone constructible.

Avis : pour les demandes de changement de zonage concernant la zone A, la contrainte est de ne pas aggraver le dépassement du rythme d'extension urbaine fixé par l'objectif ZAN², ainsi seules les demandes de rattachement de parcelles de petite surface, contiguës à la zone « urbaine » et entourées de maisons pourraient être acceptées.

→ Parcelles placées en zone Nps

Dans le PLU en vigueur les quartiers de Tartugues et des Craux sont placés dans une zone à urbaniser. Ils se retrouvent en zone Nps (zonage dédié aux parcs et sports) dans le PLU projeté.

Cette zone, située au sein de l'aire urbaine et non loin du cœur de ville, présente un intérêt écologique et paysager. Elle peut contribuer, de part sa proximité à la zone urbaine, à limiter les effets du réchauffement climatique.

Avis : pour les demandes de changement de zonage concernant cette zone Nps, la contrainte est également le respect de l'objectif ZAN. Seules les demandes de rattachement de parcelles de petite surface, contiguës à la zone « urbaine » et véritablement entourées de maisons pourraient être acceptées.

2 Sachant que l'objectif est déjà dépassé : 55 % au lieu de 50 %

→ Parcelles placées en zone NL ou AL

L'application de la loi littoral implique l'identification des espaces remarquables du littoral. A Istres, s'y retrouvent les espaces situés entre l'étang de d'Olivier et l'étang de Berre, ainsi que des espaces agricoles remarquables en contact direct avec ces espaces. A ceux-ci il faut ajouter, au sud de la commune, les boisements remarquables, ainsi que l'étang de Lavalduc et l'ancien salin de Rassuen, et au nord, l'étang d'Entressen et ses abords boisés.

Ces espaces sont classés en zone NL ou AL. Ces zones sont partiellement concernées par les risques « incendies de forêt ».

Avis : les demandes de changement de zonage concernant les zones NL ou AL sont contraintes par l'objectif ZAN, le respect des dispositions de la loi littoral, et le cas échéant, les espaces boisés classés et l'aléa feu de forêt. Sauf configuration très particulière, ces demandes ne peuvent pas être acceptées.

2.3 Les demandes de modification de zonage pour une densité différente

Ce sont les zones de type UD qui sont concernées. Ces zones sont affectées principalement à l'habitation et aux équipements publics. Elles correspondent à un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Les sous-catégories de zones UD se distinguent par la hauteur du bâti et par la densité des constructions au sol, ainsi que la présence d'aléas naturels le cas échéant.

Les demandes souhaitent dans leur grande majorité une densité supérieure. Ces demandes qui ont, certes un intérêt privé évident (la valorisation monétaire des propriétés concernées), sont également au plan collectif concordantes avec les objectifs de la loi Climat et Résilience : « construire la ville sur la ville et limiter l'extension urbaine ».

Avis : si la recherche d'une densité supérieure est souhaitable du point de l'application de la loi Climat et Résilience, il convient de veiller à garder l'homogénéité des quartiers, à maintenir des espaces verts et des jardins, et aussi à ne pas engendrer des mécontentements de voisinage justifiés.

2.4 Modifications du règlement du PLU

Les modifications demandées sont de natures diverses. Les principales me semblent être :

- l'augmentation de la hauteur maximale du bâti (zone UDb) ;
- l'autorisation de réaliser de l'Habitat Léger de Loisir (HLL), soit en zone 1UA (hors risque zone à risques naturels, soit en zone A ;
- la prise en compte des travaux déjà réalisés en matière d'équipement et de desserte des parcelles pour la protection contre les feux de forêt ;

- des dispositions en matière de clôture, de portail d'accès, de possibilités de stationnement ;
- l'introduction de facilités pour la construction de bâtiment en zone agricole.

De plus, la mairie de Istres a également déposé une demande en matière de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies privées afin d'encourager les places de stationnement perméables.

Pour la demande concernant l'aménagement d'HLL en zone 1UA, après consultation, AMP précise que les HLL sont destinées à être implantées dans une zone dédiée telle que les parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping, village vacances. De plus, la commune d'Istres dispose d'un camping localisé en zone spécifique Ni, et ne souhaite pas en développer sur les divers secteurs localisés en 1AUo du PLU « destinés à recevoir une urbanisation résidentielle peu dense, aux abords de l'étang de l'Olivier », précisant que, malgré leur caractère démontable, le risque de voir ces constructions s'implanter de manière durable n'était pas à écarter.

Avis : je ne me prononcerai pas sur la faisabilité et l'opportunité des demandes à caractère technique.

Pour l'autorisation des HLL en zone 1AU, le choix de la commune de limiter leur implantation à des zones dédiées aux activités de loisirs apparaît justifié au regard de l'intérêt général.

2.5 Les demandes relatives à la suppression ou au maintien d'EBC(S)

Les espaces boisés classés ont un intérêt paysager et écologique. Le code de l'urbanisme (L.113-1) prévoit que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, protéger ou à créer ». Mais le PLU doit aussi, au titre de la loi littoral (L.121-27), classer en espaces boisés remarquables les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs en tenant compte notamment de la configuration des lieux et du caractère du boisement comparé à ceux des autres ensembles boisés de la commune.

Les demandes de suppression d'EBC(S) exprimées lors de l'enquête par des demandeurs privés visent à permettre la construction, ainsi que la desserte des parcelles. Ce sont les quartiers situés à l'Ouest de la ville, directement concernées par la loi littoral (site remarquable, proche du rivage) et les quartiers autour de l'étang de l'Olivier qui sont les plus concernés. Ces parcelles sont souvent situées en zone soumise à l'aléa feu de forêt.

La mairie de Istres a déposé une demande dans le but de créer ou élargir la voirie pour améliorer la desserte de quartiers.

Une demande de suppression d'EBCS sort du lot, tant par la surface concernée (25 ha) que par la finalité du projet : la création d'un parc agri-voltaïque de 15 mégawatts. Ce projet n'a pas été présenté à la CDNPS.

En revanche, quelques demandes visent à maintenir les EBC, notamment émises par l'association AGIR.

Avis : les demandes de suppression d'EBCS ne peuvent être acceptées puisqu'elles doivent être soumises à la CDNPS. Quant aux demandes de suppression d'EBC, considérant l'intérêt écologique et paysager de maintenir des espaces boisés ou des espaces vierges de construction en lisière des bois, elles ne peuvent être acceptées que si elles sont justifiées par l'intérêt général.

Concernant les requêtes au sujet de la suppression et de la compensation de l'EBC des Quatre Vents, je note que le projet s'inscrit dans une politique de construction de logements en dents creuses et que la perte d'espace boisée classée est compensée.

2.6 Suppression ou réduction d'espaces réservés

Des demandes de suppression ou de réduction d'espaces réservés concernent le plus souvent des prairies et ont pour finalité de préserver la possibilité d'aménager des voiries, des bassins ou encore des espaces verts dans le cadre d'une OAP.

Il faut remarquer que le placement en espace réservé n'empêche pas l'exploitation des terres.

Une demande de suppression se distingue, elle concerne le projet de promenade autour de l'étang de l'Olivier en raison de l'impact écologique supposée de ce projet. C'est donc une opposition au projet plutôt qu'à l'espace réservé qui est faite par le riverain.

Avis : les espaces réservés ne grèvent pas l'exploitation ou la jouissance des terres concernées. Ils ne doivent être réduits ou supprimés que si les études de l'aménagement sont suffisamment avancées pour justifier une telle décision.

Au sujet, du projet de promenade autour de l'étang de l'Olivier, l'impact écologique éventuel devra être évalué dans le cadre de l'élaboration du projet.

2.7 Les demandes relatives au secteur agricole

Les contributions visent à diversifier les ressources des exploitations agricoles et conforter ainsi leur pérennité. Les agriculteurs sont soutenus par des organismes professionnels, alors que la chambre d'agriculture et la DDTM sont sur une ligne plus rigoureuse, craignant des dérives qui affaibliraient le potentiel agricole des territoires concernés.

AMP, interrogée dans le cadre du PV de synthèse sur le soutien aux agriculteurs, indique que la commune a rencontré les agriculteurs durant la phase d'élaboration du PLU et les a encouragés à déposer des demandes de changement de destination d'un bâtiment existant afin de pouvoir diversifier leurs activités et ainsi que leurs sources de revenus. Cette opportunité a visiblement été prise, au vu du nombre de requêtes déposées à ce sujet.

Avis : l'enquête publique a permis aux agriculteurs de déposer des demandes visant à permettre le changement de destination de certains bâtiments. Le nombre de requêtes déposées à ce sujet témoigne de l'efficacité de l'information donnée par la commune envers cette profession.

Il apparaît en effet essentiel de faciliter la diversification des revenus des agriculteurs. Les circuits alimentaires courts et la création de gîtes ruraux sont particulièrement à encourager et permettent de pérenniser l'activité agricole de ce territoire, face aux pressions démographiques et économiques qui ne sont pas sans conséquence sur les terres agricoles.

2.8 Aléas naturels

En matière de risque feu de forêt, une information sur l'articulation de l'étude réalisée par le bureau d'études Alcina et sur les avancées du PPRIF de la ville devra être faite par la ville. En attendant la production de ce dernier, c'est bien l'étude Alcina qui constitue la référence en matière de réglementation des zones soumises à cet aléa.

Des demandes d'allègement des conditions de construction, voire des levées d'interdiction, ont été déposées. Elles s'appuient soit sur une étude produite par le requérant dont les conclusions sont plus favorables pour les parcelles concernées, soit sur des équipements de protection contre l'incendie.

A contrario, une requête vise à étendre la zone classée en zone F1 vers le sud de part et d'autre du chemin de Sorbe.

En matière de risque inondation, une requête fait état d'une incompréhension relative au classement d'une propriété en zone inondable.

En matière de mouvement de terrain, il y a un besoin d'information sur l'étude en cours et son incidence en matière de constructibilité. La fermeture du canal de Blaqueiron occasionnent également des interrogations. L'étude des conséquences de sa fermeture est également demandée.

Avis : les risques naturels sont souvent minimisés par les personnes qui n'ont pas été confronté à un évènement dramatique. Elles ont du mal à accepter les mesures de précaution prises dans le cadre du PLU.

Les mesures prises en matière de protection contre l'incendie sont destinées à la protection des habitants et de leurs biens, et non pas à permettre une densification de ces quartiers.

La caractérisation du risque établie par l'étude d'Alcina est à prendre en compte dans la délivrance des autorisations d'urbanisme en attendant une caractérisation différente par les études menées dans le cadre du PPRIF.

De même, ce n'est pas parce que les habitants n'ont jamais vécu l'inondation de leur propriété que celle-ci ne sera pas inondée par un évènement d'intensité rarement rencontrée mais dont la fréquence pourrait s'élever dans un contexte de dérèglement climatique.

Le ressenti en matière de mouvement de terrain est en l'occurrence différent puisque l'évènement s'est produit dernièrement dans le quartier de Saint-Jean. Il y a lieu dans ce domaine d'informer le public sur l'avancement des études et prendre aussi en compte leurs interrogations et leurs inquiétudes au sujet des conséquences de la fermeture du canal de Blaqueiron qui, sauf évolution des connaissances, est une mesure qui ne peut être remise en cause au plan de la sécurité des biens et des personnes.

2.9 Adaptations du PLU pour des activités diverses

2.9.1 Extension de la carrière des jumeaux

Les deux requêtes déposées par MIDI CONCASSAGE concernent le projet d'extension de la carrière des jumeaux qui nécessite la transformation d'une zone Nph en une zone dédiée aux carrières sur une surface de 23 ha. Cependant, compte-tenu du mode d'exploitation intégrant la remise en état coordonnée à l'avancement des travaux d'extraction, la surface des travaux sera limitée à 3 ha au plus. La vocation agricole des terrains sera ainsi préservée sur les terrains à exploiter et sur les terrains réaménagés.

Des adaptations de zonage et la suppression de haies identifiées comme éléments remarquables de trame verte sont également nécessaires au projet d'extension de la carrière. En compensation, une zone d'exploitation réaménagée pourra être classée en zone Nn.

Avis : ce projet répond à l'objectif de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, la fourniture de matériaux présente un intérêt général.

2.9.2 Centre de tri et de valorisation de pneu

La société SUEZ RV ISTRES exploite sur la commune de Istres un centre de tri de valorisation de pneu dans le quartier de la Lègue. L'emprise du centre est partagée entre une zone 1AUEd, dédiée spécifiquement à l'activité de l'entreprise, et une zone A. Il s'agit de corriger le contour de la zone 1AUEd de manière à ce que cette zone englobe la totalité de l'emprise du centre.

Avis : ce projet répond à l'objectif de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, la valorisation de déchet présente un intérêt général.

2.9.3 Centre sportif à Lavalduc

Afin de réaliser un centre sportif à Lavalduc, la zone Nj doit être modifiée en Nps. Ce projet est soutenu par la mairie. D'autres secteurs dédiés au jardinage sont prévus au PLU.

Avis : ce projet répond à l'objectif de créer un équipement sportif, il pourra contribuer à valoriser la ville dans l'optique de développer les loisirs et le tourisme.

2.10 Les requêtes déposées par l'association AGIR

Cette association a déposé de nombreuses requête touchant à plusieurs thématiques. La portée des observations est variée, allant de remarques rédactionnelles ou d'incohérences entre pièces écrites, à des critiques de fond sur le projet présenté à l'enquête, accompagnées de propositions de modification.

Des nombreux sujets sont abordés :

- le maintien ou le rétablissement de plusieurs EBC ;
- la conservation de la densité des quartiers à dominante pavillonnaire ;
- l'opposition au changement de zonage à l'intérieur des zones naturelles (Grande Groupède)
- la critique du dossier « occultant le risque de mouvement de terrain » dans le quartier de Saint-Jean ;
- la suppression de plusieurs espaces réservés considérés comme injustifiés ;
- l'absence de justification de déclassement de secteur en zone en A, notamment Papaille ;
- la critique du dossier en matière de publicité de l'enquête et du contenu du dossier.

Avis : ces sujets se retrouvent pour la plupart dans les thématiques déjà présentées.

3) Conclusions motivées

3.1 En quoi le projet présenté permet-il d'atteindre les objectifs annoncés compte tenu des contraintes à respecter ?

La révision du PLU s'inscrit dans un contexte démographique prévoyant 2000 habitants supplémentaires pour la décennie à venir et nécessitant près de 4000 logements supplémentaires, compte-tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages, du renouvellement du parc de logement, du taux de vacance en baisse et de la hausse du taux de résidences secondaires. Ces logements proviendront pour une grande part des nouveaux quartiers, construits sur des zones naturelles et agricoles qui avaient été classées en zone à urbaniser par le PLU actuel.

Elle s'inscrit aussi dans un contexte environnemental rendu contraignant par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi fixe les objectifs d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050 et de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur la prochaine décennie. Ainsi, plusieurs zones d'extension urbaine au PLU actuel sont remises en zone naturelle ou agricole au PLU projeté.

Par ailleurs, la commune de Istres se situant sur les rives de l'étang de Berre, le PLU doit aussi respecter la loi littoral et de la Directive Territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône qui en précise les modalités d'application. Ainsi, des territoires voient leur constructibilité entravée. Ce sont :

- les espaces remarquables du littoral, transcrits en zone AL et NL ;
- les 3 coupures d'urbanisation qui ont pour objectif d'éviter les risques de conurbation totale en bordure de l'étang de Berre ;
- les espaces proches du rivage où aucune extension urbaine n'est possible ;
- les espaces boisés classés significatifs.

A cela s'ajoutent des risques naturels. En l'occurrence, les risques les plus contraignants pour la définition du zonage sont :

- les feux de forêt, ce qui a conduit la commune à réaliser une étude préfigurant le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Forêt en cours d'élaboration ;
- l'inondation par ruissellement ;
- les mouvements de terrains.

Dans ce contexte contraignant, je constate néanmoins que le projet de PLU mis à l'enquête présente un certain dynamisme en matière d'aménagements. Loin d'être exhaustive, les points suivants témoignent de la volonté :

- de construire près de 4000 logements répondant à l'évolution démographique prévue, tout en limitant l'extension urbaine à un niveau respectant à quelques pourcents près l'objectif de réduction fixé par le ZAN. Une densité supérieure des nouveaux quartiers et possiblement des quartiers à dominante pavillonnaire est toutefois souhaitable pour s'inscrire complètement dans les objectifs ;
- de créer des équipements publics dans les quartiers Ouest de la ville et à Entressen, afin de créer des micro-centralités et d'assurer la vitalité de ces quartiers ;
- de mettre en œuvre les conditions du développement de l'énergie photovoltaïque,
- de réserver des emplacements pour les infrastructures de transport de mode doux ou les transports en commun ;
- de mettre en place les conditions pour le développement économique par des espaces dédiés ;
- de développer le tourisme et les loisirs à travers de nombreux projets ;
- de rendre à l'agriculture des parcelles qui avaient été placées en zone à construire. Néanmoins, la perte de surface agricole reste conséquente. Le choix entre les secteurs gardés constructibles et ceux placés en zone agricole ou naturelle aurait pu être mieux expliqué.

3.2 Avis sur les contributions déposées

La très grande majorité des contributions ont pour objet une évolution du PLU à des fins personnelles : rattacher une (ou des) parcelle à une zone U ou AU, modifier le zonage vers une densité supérieure, supprimer un espace boisé classé pour construire, prendre en compte les aménagements de protection contre l'incendie pour rendre une (ou des) parcelle constructible, supprimer ou réduire un espace réservé pour préserver l'exploitation agricole ...

L'opposition au projet la plus forte réside dans le déclassement des zones classées auparavant en urbanisation future. En particulier pour Papaille, où cette opposition se cristallise par le fait que le caractère agricole historique s'est amoindri au fil du temps par effet de mitage, et que parallèlement le projet d'urbanisation de Grand Bayanne consomme des parcelles agricoles de qualité (foin de Crau). Cette opposition est à rapprocher des réserves de la MRAE et du CPDENAF sur l'emplacement de l'aménagement de Grand Bayanne et sur l'extension à l'urbanisation de plusieurs secteurs en raison de leurs impacts sur les zones agricoles.

Cependant après analyse, **l'urbanisation de Grand Bayanne au dépens de Papaille est la seule solution pour atteindre l'objectif de création de logements à court terme, tout en respectant l'objectif ZAN. Il permet en outre de satisfaire à la demande de logements de plus petite taille et au besoin de la base aérienne.**

Après avoir réparti les requêtes par thématiques, mon analyse m'a conduit aux conclusions suivantes :

- concernant **le rattachement des parcelles à une zone U ou AU** :
 - pour les parcelles placées en **A ou Nps**, la contrainte est le respect de l'objectif ZAN. Pour ne pas aggraver le dépassement de l'objectif ZAN, seules les demandes de rattachement de parcelles de petite surface, contiguës à la zone « urbaine » et entourées de maisons sont acceptables :
 - ♦ **les requêtes pour lesquelles j'émetts un avis favorable concernent les parcelles BA428, BL16 et BA430 et 431, pour une surface totale d'environ 2500 m². De plus, pour la parcelle BR463, j'émetts un avis favorable sous réserve d'évaluer la pertinence de l'échange proposé en compensation.**

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R21	ISTR-A-5	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Rattachement de la parcelle BA 428 (quartier de Tartugues) située en zone NPS à la zone Udb joutant. Surface 520 m2. Parcelle avec servitude de tréfond de l'EPAD pour raccordement immédiat du terrain.	favorable	proximité, faible surface
@110	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Parcelle BR463, Etang de l'OLIVIER (ouest) Demande une extension de la zone UDb permettant de rendre constructible une partie de sa parcelle. En échange, propose de mettre une autre partie appartenant à sa famille en zone Nps. observation : sur la vue aérienne du cadastre figure un bâtiment sur la parcelle qui serait rendue en Nps	favorable sous réserve	évaluer la compensation
@141	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Propriétaires de la parcelle BL 16 partagées en zone 1AUb et A demande la modification de zonage et de l'OAP afin que la totalité de la parcelle soit placée en 1AUb. Argument : évite l'enclavement d'une surface d'environ 1000 m2.	favorable	Proximité, petite surface concernée, évitement enclavement
R145	ISTR-A-35	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Craux de Boisgelin, parcelles BA430 et BA431, surface = 1000m2 situées en zone Nps. Demande le rattachement à la zone UDb voisine.	favorable	Proximité, petite surface concernée, maisons autour

- pour les parcelles placées en **NL ou AL**, les contraintes sont non seulement le respect de l'objectif ZAN, mais aussi le respect des dispositions de la loi littoral, et le cas échéant, le maintien des espaces boisés classés accompagnés des interdictions dues à l'aléa feu de forêt. **J'émetts un avis globalement défavorable à ces demandes ;**
- cas particulier de @61 (ZAC des Craux) : la parcelle est déjà placée en UD au PLU projeté, la demande n'a donc plus lieu d'être ;

- concernant **la modification de zonage pour une densité différente** :
 - **j'émetts un avis globalement favorable** pour les demandes visant une densité supérieure, car elles s'inscrivent dans les orientations de la loi Climat et Résilience, **sous réserve de veiller à garder l'homogénéité des quartiers ;**
- concernant **la suppression ou le maintien d'espaces boisés classés** :

→ les demandes de suppression d'EBCS ne peuvent être acceptées puisqu'elles doivent être soumises à la CDNPS. Quant aux demandes de suppression d'EBC, considérant l'intérêt écologique et paysager de maintenir des espaces boisés ou des espaces vierges de construction en lisière des bois, elles ne peuvent être acceptées que si elles sont justifiées par l'intérêt général :

- ♦ **la seule requête pour laquelle j'émet un avis favorable sans réserve est la requête déposée par la mairie concernant les AR 403, 191 et 282 pour l'élargissement d'un trottoir ;**
- ♦ **les requêtes pour lesquelles j'émet un avis favorable sous réserve sont les requêtes :**
 - **R70 déposée par l'association AGIR au sujet du maintien de plusieurs EBC en section AL et AO, sous réserve que la suppression n'ait pas été justifiée par l'intérêt général ;**
 - **@79 au sujet de l'EBC de la parcelle A 364 sous réserve d'évaluer la pertinence de la compensation proposée.**

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R70	ISTR-A-23	AGIR	EBC	demande le maintien de plusieurs EBC section AL et AO	favorable sous réserve	sous réserve que la suppression n'ait pas été justifiée par l'intérêt général
@79	E-registre	agriculteur	EBC	Parcelle A 364, zone A Agriculteur demande la suppression d'un EBC simple pour mise en pâture foin de Crau. Indique qu'en compensation il a déjà planté des haies agro-environnementales. Propose aussi de mettre en EBC une bande de 3 m de ses parcelles.	favorable sous réserve	vérifier la qualité de la compensation
@90	E-registre	AGIR	EBC	demande le maintien de plusieurs EBC section AL et AO	favorable sous réserve	idem R70
@120	E-registre	MAIRIE D'ISTRES	EBC, Règlement	Mairie d'Istres demande des modifications sur le règlement du PLU, d'une part et la suppression d'un EBC d'autre part. Modifications du règlement du PLU concernent : - l'implantation des constructions par rapport aux voies privés, - l'intégration des stationnements perméables dans le ratio d'espace vert - une incohérence rédactionnelle au sujet de la définition des espaces verts. Suppression d'EBC : sur la frange des parcelles AR 403191 et 282 pour l'élargissement d'un accès et la réalisation d'un trottoir.	favorable	intérêt général
R129	ISTR-B-23	-	EBC	suppression EBC simple sur OA 364	favorable sous réserve	Idem @79

- ♦ Par ailleurs, concernant la demande @25, il semble, qu'en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, une déclaration de travaux pour coupes et abattages d'arbres dans les bois permette de faire les aménagements voulus, sans que la suppression de l'EBCS soit nécessaire ;
- concernant **la suppression ou la réduction d'espaces réservés** :
 - les espaces réservés ne grèvent pas l'exploitation ou la jouissance des terres concernées. **J'émet un avis globalement défavorable tant que des études de l'aménagement projeté n'auront pas été suffisamment avancées pour justifier l'abandon ou la diminution de l'espace réservé ;**
- concernant **les modifications du règlement du PLU** :
 - je ne me prononcerai pas sur la pertinence des demandes à caractère technique,

- concernant la demande visant l'autorisation des HLL en zone 1AU, le choix de la commune de limiter l'implantation des HLL à des zones dédiées aux activités de loisirs apparaît justifié au regard de l'intérêt général. **J'émet donc un avis défavorable à cette demande ;**
- concernant **les demandes émanant du secteur agricole** :
 - l'enquête publique a permis aux agriculteurs de déposer des demandes visant à permettre le changement de destination. Le nombre de requêtes déposées à ce sujet témoigne de l'efficacité de l'information donnée par la commune envers cette profession. Il apparaît en effet essentiel de faciliter la diversification des revenus des agriculteurs. Les circuits alimentaires courts et la création de gîtes ruraux sont particulièrement à encourager et permettent de pérenniser l'activité agricole de ce territoire, face aux pressions démographiques et économiques qui ne sont pas sans conséquence sur les terres agricoles. C'est pourquoi, **j'émet un avis général favorable** sur les changements de destination des bâtiments ;
- concernant **les aléas naturels** :
 - les risques naturels sont souvent minimisés par les personnes qui n'ont pas été confrontées à un évènement dramatique. Elles ont du mal à accepter les mesures de prévention prises dans le cadre du PLU. Ces dispositions ont été prises sur la base d'études réalisées par des bureaux d'études spécialisés dans les domaines concernés. Concernant le risque de mouvements de terrain, **les enseignements tirés des études sont à traduire dans une planche graphique spécifique aux aléas mouvements de terrain et dans le règlement du PLU ;**
 - La connaissance des risques feux de forêt et des mouvements de terrain (pour le quartier de Saint-Jean) pourrait évoluer à court terme. Cependant, tant que cette connaissance n'aura pas évolué, **j'émet un avis favorable aux dispositions prises dans le règlement écrit et cartographique du PLU ;**
- concernant **les adaptations du PLU pour des activités diverses** :
 - **J'émet un avis favorable au projet d'extension de la carrière des Jumeaux**, car il répond à l'objectif de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, les matériaux extraits ont un intérêt général. De même, **je suis également favorable aux demandes complémentaires (@77)** : passage de zone Nph en zone Aca, suppressions de haies compensées par une zone placée en N ;
 - **J'émet un avis favorable à la demande (@119) déposée au sujet du centre de tri et de valorisation de pneu dans le quartier de la Lègue** qui consiste à adapter le zonage 1AUEd afin d'englober la totalité du centre. En effet, cette activité s'inscrit dans l'objectif du PLU de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, la valorisation des pneus présente un intérêt général ;
 - **J'émet un avis favorable à la demande (R146) concernant la réalisation d'un centre sportif à Lavalduc.** En effet, ce projet répond à l'objectif de créer un

équipement sportif, il pourra contribuer à valoriser les équipements de la ville dans l'optique de développer les loisirs et le tourisme.

3.3 Avis sur le projet dans sa globalité

Au vu des prévisions démographiques, près de 4000 logements devront être construits dans la prochaine décennie, et cela dans un contexte environnemental et paysager contraignant et la présence de risques naturels sur une partie du territoire : feux de forêt, mouvements de terre ou ruissellement notamment.

Le PLU mis à l'enquête par AMP présente un équilibre entre les aménagements, la préservation de l'environnement et la réduction des risques. Il prévoit la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est presque divisée par rapport à la décennie précédente.

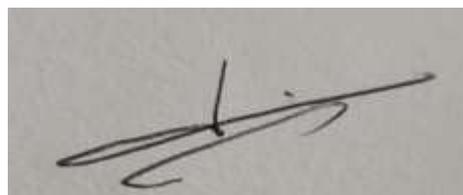
Les réserves émises par les PPA concernant la compatibilité avec la loi littoral et la densité de certains quartiers sont à prendre en compte pour la rédaction du règlement et le choix des zonages.

Le public a participé activement à l'enquête publique en déposant de nombreuses contributions. La principale opposition réside dans le choix de placer des secteurs en zone naturelle ou agricole qui auparavant étaient affectés à des zones à construire. Parallèlement, l'opération d'aménagement programmé à Grand Bayanne qui consomme des terres agricoles de qualité reconnue suscite des incompréhensions. Cependant, les arguments exposés ci-avant justifient le choix de AMP.

Les autres demandes ont fait l'objet d'une analyse à l'issue de laquelle j'ai identifié quelques adaptations possibles au projet. Celles-ci ne modifient pas l'équilibre du projet. Elles sont compatibles avec l'objectif de réduction du rythme d'extension urbaine et s'inscrivent dans l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que des espaces boisés classés. Je recommande de les prendre en compte.

Sur la base de ces éléments **j'émet un avis favorable au projet de PLU.**

Fait à Velaux, le 12 juin 2024



Le commissaire enquêteur
Patrick LEDOUX

Annexe 1 : Listing des contributions / avis du commissaire enquêteur

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
@1	E-registre	SOCIETE MIDI CONCASSAGE	divers	Le projet de renouvellement et d'extension de la carrière des Jumeaux arrivée à épuisement ; emprise d'environ 23 ha. Compte tenu du mode d'exploitation intégrant la remise en état des terrains à l'avancement, la surface immobilisée sera d'environ 3 ha. Le règlement du PLU pourra faire l'objet d'une rédaction garantissant la conservation du caractère agricole de la zone. Parcelles B 1968 ; DZ 71	favorable	pérenniser les entreprises et l'emploi locaux
R15	ISTR-A-1	Particulier	Zonage (NL ou AL)	Changement de zonage en 1AUo de la parcelle CD 26 (secteur nord de l'Aupierre. Volonté de construire une maison sans supprimer les arbres existants. Terrain viabilisé. A noter que la parcelle est située dans un EBCS et en aléa rouge incendie.	défavorable	ZAN, loi littoral, EBCS et aléa feu
R16	ISTR-A-2	Particulier	Zonage (NL ou AL)	2 parcelles : DK103 et DK96 DK 103 de 1090 m2, secteur du Ranquet en limite sud de Commune, limitrophe de la zone urbaine de Saint-Mitre. DK96 de 790 m2, secteur du Ranquet Parcelles situées en zone rouge feu de forêt, zone remarquable du littoral, espace proche du rivage.	défavorable	ZAN, loi littoral et aléa feu
R17	ISTR-B-1,2,3,4,5	-	SCAN			-
R18	ISTR-A-4	Particulier	Zonage (NL ou AL)	Parcelles CD93 et 94 soit 5354 m2, quartier de l'étang de l'olivier (Est), située en zone NL. Demande de rattachement à une zone constructible. Loi littoral, coupure d'urbanisation, feu de forêt zone rouge.	défavorable	ZAN, loi littoral et aléa feu
R19	ISTR-A-3	Particulier	Zonage (NL ou AL)	demande de rendre constructibles plusieurs parcelles situées dans le quartier de l'Etang de l'Olivier (Est) Loi littoral, coupure d'urbanisation, feu de forêt zone rouge.	défavorable	ZAN, loi littoral et aléa feu
R20	ISTR-B-6,7,8	-	SCAN	scan d'une page de registre		-
R21	ISTR-A-5	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Rattachement de la parcelle BA 428 (quartier de Tartugues) située en zone NPS à la zone Udb jouxtant. Surface 520 m2. Parcelle avec servitude de tréfond de l'EPAD pour raccordement immédiat du terrain.	favorable	proximité, faible surface
R22	ISTR-A-9	Particulier	EBC	Le Deven, parcelle DA24. Demande de pouvoir construire une maison en continuité des habitations existantes. parcelle située en EBC et en F2	défavorable	intérêt privé, feu
R23	ISTR-A	Particulier	Mouvement de terrain	La fermeture du canal pénalise l'arrosage des oliviers. Demande à être informé de sa remise en service ou non. remarque : parcelles situées au coeur de PAPAILLE		information à donner

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R24	ISTR-B-1, 2	Particulier	Zonage (NL ou AL)	passer constructible les parcelles DK103 (790 m2) et DK93 (1090 m2) situées en zone NL risque feu, zone remarquable du littoral, espace proche du rivage	défavorable	ZAN, loi littoral et aléa feu
@25	E-registre	Particulier	EBC	Demande la suppression d'une petite zone classée en EBCS qui ne contient pas d'arbre (photo à l'appui) Souhaite pouvoir faire un mur de soutènement pour un bancaou dégradé par le ruissellement et un bassin pour la protection incendie	défavorable	Mais proposer de faire une déclaration de travaux pour coupes et abattages d'arbres dans les bois
@26	E-registre	Particulier	Zonage (NL ou AL)	dans le secteur le l'étang de l'Olivier la demande concerne les parcelles cb62, cb63, cb64, cb65, cb66, et, cb85 qui sont situées en zone NL. Indique qu'elles sont mitoyennes avec plusieurs habitations Souhaite pouvoir construire sur au moins une parcelle. Précise que le cabanon existant date d'avant 1943. observations : les partielles sont situées en zone rouge feu et dans la coupure d'urbanisation.	défavorable	ZAN, loi littoral et aléa feu
@27	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Parcelle BA 157 de 530 m2 (et non 300 m2 comme annoncé) située en zone NPs. Demande à ce qu'elle passe en constructible. Observation : bien que située à proximité d'habitation, cette parcelle n'est pas contiguë à la zone UDb.	défavorable	ZAN, pas de proximité
R28a	ISTR-B-3	Particulier	Zonage (NL ou AL)	Contribution 3 : parcelles DK 97, 98, 99 et 100 (en limite de Saint-MITRE) situées en zone NL. Demande une modification en zone NPS (parc de loisir thème animaux)	défavorable	ZAN, loi littoral et aléa feu
R28b	ISTR-B-4	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Contribution 4 : parcelles BA 136 et 14? Tartugues, Boisgeline, surface 9 900 m2. Demande leurs rattachement à la zone UDb voisine.	défavorable	ZAN, grande surface
R29	ISTR-B-5	Particulier	EBC	>Demande la suppression d'un EBC. Parcelle BV 62 (Tour de l'étang Est), protection incendie, sans arbres. Risque feu rouge.	défavorable	intérêt privé, feu
R30	ISTR-B-6	Particulier	Inondation	Ne comprend pas que la parcelle BT 291 soit en zone inondable. De plus la parcelle est clôturée par un mur en béton armé. Observation CE : l'étude d'inondation a été faite par un bureau d'étude hydraulique. L'étude définit les zones inondables par une pluie centennale (1% chance de produire par an). Il n'est donc pas étonnant que le propriétaire n'ait jamais vu cette parcelle inondée.		information à donner
R31	ISTR-B-7	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Papaille : Demande le passage en 1AU au lieu de A des parcelles BK 63, 34, 134, 135, 103, 137, 138, 136, 140, 141. Surface 6720 m2.	défavorable	ZAN, grande surface

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R32	ISTR-B	-	SCAN	pas de contribution		-
@33	E-registre	membre du CIQ de l'Etang de l'Olivier	Feu	Question sur le lien entre l'étude incendie faite par ALCINA et le PPRIF. C'est l'étude ALCINA qui s'applique tant que le PPRIF n'est pas prescrit. La commune devra répondre à cette personne.		information à donner
@34	E-registre	Particulier	Règlement	Rédaction d'une modification du règlement du PLU pour les zones de type AU afin d'autoriser l'implantation de HLL dans ces zones hors zones à risques naturels.	défavorable	zonage dédié aux activités de loisir
@35	E-registre	Particulier	Mouvement de terrain	Observation consistant à démontrer une insuffisance de la connaissance du risque mouvement de terrain dans le secteur de Saint-Etienne. Fait référence à l'étude menée par le Cerema qualifiant le risque de mouvement de terrain par excès d'eau et dont les conclusions conduisent à justifier la fermeture du canal de Blaqueiron L'auteur considère : - qu'il faut aussi étudier les conséquences du manque d'eau dû à la fermeture du canal. Conséquences sur l'intégrité des habitations (fissuration du au retrait des argiles) et , conséquences envers les irrigants privés de leur ressources ; - que l'étendue de la zone concernée par le risque de mouvement de terrain est à préciser.		information à donner
E36	E-mail	TRAPIL	SERVITUDE	Servitudes liées à la création et l'exploitation des pipelines traversant Istres à intégrer dans le PLU		à prendre en compte
@37	E-registre	SCP BERENGER BLANC BURTEZ DOUCEDE ET ASSOCIES	Agriculture	parcelle BL003, secteur Grand Bayanne. Demande un changement de zonage afin de pouvoir réaliser des gîtes Demande le changement de destination de bâtiment agricole se dégradant afin de la pouvoir faire des logements ou chambres. D'hôtes	favorable	changement de destination
@38	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Parcelle BN51 de 11931 m2, secteur de Papaille : demande de rattachement à la zone UDb à proximité	défavorable	ZAN, grande surface
@39	E-registre	Gaec du grailon	Agriculture	Changement de destination d'un bâtiment agricole pour la vente de fromage produit à la ferme. Pas de parcelle, ni d'adresse indiquée !	favorable	changement de destination
@40	E-registre	SARL COLLADO DM	Agriculture	parcelles cadastrales A1518 et A1517. faire des gîtes sur des bâtiments d'exploitation existants , ainsi qu'un point de vente directe à la ferme	favorable	changement de destination
R41	ISTR-A-11	Particulier	Zonage (Densité)	Avenue Guynemer souhaite que la zone UDC soit classée UDb parcelles BO 262, 264	favorable	Cohérent avec la loi climat et résilience

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R42	ISTR-A-12	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Secteur de Trigance : rattachement de la parcelle AH61 (ainsi que AH62 appartenant au voisin (!)) à la zone 1AUo ou UDbtri Surface des 2 parcelles environ 4200 m2 pour l'ensemble	défavorable	ZAN, grande surface
R43	ISTR-A-13	Particulier	EBC	Secteur de l'étang de l'olivier (Est), parcelles CD93 et 94 demande de suppression d'un EBCS (et non EBC simple comme indiqué dans la requête). La parcelle CD 93 est effectivement peu boisée mais elle est située en zone feu, la loi littoral et coupure d'urbanisation.	défavorable	intérêt privé, feu, loi littoral
R44	ISTR-A-14	Particulier	EBC	Parcelle CY 271 quartier des Quatre Vents Conteste la suppression d'un EBC simple et s'oppose à la réalisation d'un projet immobilier	défavorable	EBC compensé
R45	ISTR-A-15	Particulier	ESPACE RESERVE	Demande faite par le propriétaire d'une parcelle cultivée en foin de Crau AOP, placée en zone Natura 2000 et en habitat d'intérêt communautaire. Elle participe également à l'alimentation de la nappe phréatique.* Cette parcelle est amputée par l'espace réservé n°90 de 44 049 m2 prévu pour la réalisation d'un bassin de rétention dont le destinataire est la commune de Miramas. Le propriétaire de la parcelle demande la suppression de l'ER n°90 qui remet en cause la rentabilité de l'exploitation agricole. La commune de Miramas est favorable à l'abandon de L'ER sous réserve de trouver un autre site : étude en cours.	défavorable	en attente des résultats d'une étude
R46	ISTR-A-16	Particulier	ESPACE RESERVE	Confère la requête R45 (ISTR A 15). L'exploitant agricole demande la suppression de l'ER 90	défavorable	en attente des résultats d'une étude
R47	ISTR-A-17	Particulier	Inondation	Les travaux récemment fait sur le chemin du tour de l'étang font que le ruissellement se dirige sur une maison. La propriétaire demande qu'un avaloir renvoie les eaux dans le réseau d'assainissement pluvial.	favorable	Assainissement pluvial à étudier
R48	ISTR-A-18	AGIR	EBC	3 demandes - maintien et augmentation de l'EBC "château des Baumes" ; - rétablissement de l'EBC "mas des quatre vents" - rétablissement de l'EBC du "Deven Nord	défavorable	les suppressions n'ont pas fait l'objet de remarques de la part de la CDNPS
@49	E-registre	Particulier	hors sujet	signale des fondations d'une construction illégale sous très ligne haute tension		violation du droit du sol ?
@50	E-registre	AGENCE DE L'OLIVIER	EBC	contribution du Syndic de la Résidence le Domaine de Julie 48B Av Guynemer parcelle 000BN146 demande la suppression d'un EBC composé de quelques accacias mourant faute de n'être plus irrigué et menaçant les bâtiments d'une copropriété	défavorable	arbres à couper si dangereux, + replantation de l'EBC

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
E51	E-mail	Particulier	Zonage (Densité)	Contribution concernant 3 parcelles contiguës à la propriété du demandeur. Souhaite un sursis à statuer sur les demandes en cours dont les divisions et les permis d'aménager ainsi que de faire évoluer ladite zone de UDB à UDC avec préservation de 50% d'espaces verts par parcelles afin de conserver des espaces de végétalisation et cordons boisés existants déjà.	neutre	Rechercher l'homogénéité du quartier
R52	ISTR-A-19	AGIR	Zonage (Densité)	Demande le maintien en UDb de zones dont le PLU projeté classe en UDC et qui a pour conséquence un amoindrissement des biens.	favorable sous réserve	Conserver l'homogénéité du quartier
R53	ISTR-B-8	Particulier	Agriculture	AN°921 changement destination dans un hangar existant pour vente à la ferme	favorable	-
R54	ISTR-B-9	Particulier	Agriculture	BVn°37 rénovation d'un cabanon en gîtes	favorable	-
R55	ISTR-B-10	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Quartier de Tartugues Rattachement des parcelles BA 139, 140 et 149 (soit environ 10200 m2 à la zone UDb voisine	défavorable	ZAN, grande surface
R56	ISTR-B-11	Particulier	EBC, Agriculture	Afin de créer une activité connexe complétant les revenus, un agriculteur demande : - la suppression d'u EBC sur les parcelle A825 et DP1 (Entressen, - le changement de destination d'un bâtiment sur la parcelle A1152	défavorable	défavorable à la suppression d'EBC Favorable au changement de destination
R57	ISTR-B-12	Particulier	Zonage (A ou Nps)	secteur de Tartugues / Craux de boisgeline Rattachement des parcelles BA 206 et 208 à la zone UDb. soit 4130 m2 pour les deux.	défavorable	ZAN, grande surface
R58	ISTR-B-13	Particulier	EBC	parcelle BK 41 suppression d'un EBC à l'angle nord ouest de la parcelle (pas d'arbre) commentaire CE : la surface concernée est très minime	défavorable	intérêt privé
R59	ISTR-B-14	Particulier	Zonage (Densité)	Quartier Cros de la Carrière demande un changement de zonage en UDb au lieu de UDC	favorable sous réserve	Conserver l'homogénéité du quartier
R60	ISTR-B-15	Particulier	Inondation	complément à R30		voir R30
@61	E-registre	SCI AK SEVEN	Zonage (ZAC Craux)	Parcelle BD 428 (ZAC de Craux) Passer en U partie habitat, sortir la parcelle de la zone artisanale pour raser un hangar et faire des logements		la parcelle est déjà placée en UD
@62	E-registre	PARTICULIER	divers	plaidoyer pour la remise en eau du canal de Blaqueiron : irrigation, évacuation des eaux pluviales, lutte contre l'incendie		information à donner
@63	E-registre	Particulier	hors sujet	propose pour le secteur du pourtour de l'étang de l'Olivier : - la création d'une petite aire de stationnement multimodal ; - la modernisation de l'espace de collecte de déchets		à étudier par la commune
R64	ISTR-B-2	-	SCAN	pas de contribution		-

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R65	ISTR-A-20	Particulier	EBC	EBC des Quatre Vents demande le maintien des EBC tels que prévus par le PLU opposable	défavorable	EBC compensé
R66	ISTR-A-21	Particulier	EBC	conteste la suppression de l'EBC des Quatre Vents	défavorable	EBC compensé
@67	E-registre	Particulier	feu	Demande la modification du chapitre 3 du règlement de PLU (feu de forêt), précisément le graphique de la page 54. La suppression du besoin d'élargissement du chemin de terre menant au domicile de la parcelle BT204 (chemin du tour de l'Etang n'a pas lieu d'être puisque les dimensions requises ont été constatées	favorable sous réserve	Vérifier les dimensions
E68	E-mail	Particulier	divers	pose la question du devenir du zonage concernant les parcelles BA 145 et BI 20		information à donner
R69	ISTR-A-22	AGIR	ESPACE RESERVE	demande suppression ER n°109, au motif de l'absence d'étude de la circulation sur l'avenue St exupéry et eugène Godefroy, mise illégale à la charge du promoteur de la réalisation de la voie, remarque sur un PUP qui a été abandonné, description d'un Permis de construire	défavorable	En attente de l'avancement des études
R70	ISTR-A-23	AGIR	EBC	demande le maintien de plusieurs EBC section AL et AO	favorable sous réserve	sous réserve que la suppression n'ait pas été justifiée par l'intérêt général
R71	ISTR-A-24	Particulier	Agriculture	parcelle B37 à Entressen, agriculteur de maraîchage bio demande le changement de destination d'une remise pour créer un gîte intégré à la nature. Celui-ci apportera des revenus nécessaires à la survie de l'exploitation agricole.	favorable	-
R72	ISTR-A-25	Particulier	Agriculture	demande un changement de destination pour 3 bâtiments situés sur la parcelle OA 364 demande une modification du règlement de la zone A pour autoriser les Habitats Légers de Loisir	favorable	favorable pour le changement de destination Défavorable pour la modification du règlement
R73	ISTR-A-26	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Papaille, Parcelles BI 241 et 244, surface totale 1330 m2 équipées en réseaux. Demande le rattachement à la zone UDb voisine.	défavorable	ZAN, parcelle non contiguë à UDb
R74	ISTR-A-27	Particulier	EBC	Demande la suppression d'une partie d'EBC (20 m de haie) pour pouvoir construire sur la parcelle et y accéder. Parcelle BK 156	défavorable	linéaire disproportionné
R75	ISTR-A-28	Particulier	Zonage (NL ou AL)	Quartier Tour de l'Etang (EST) Parcelles CD 8, 73 et 64, surface totale 4033 m2 en zone NL. Demande à les rendre constructibles pour sa famille. Indique que la loi littorale s'est assouplie. commentaires : les parcelles ne sont pas en continuité directe de l'urbanisation. Elles se situent dans la coupure d'urbanisation, à proximité de l'étang, dans un EBCS et en zone rouge feu.	défavorable	ZAN, loi littoral, EBCS et aléa feu

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R76	ISTR-A-29	Particulier	EBC	Domaine de Sulauze (exploitation agricole : pâturage et agri bio). Demande la suppression d'un EBCS sur une surface de 25 ha pour faire de l'agri-voltaïque. La commune s'était prononcée favorablement (soutien aux agriculteurs, production d'énergie verte).	défavorable	projet à présenter à la CDNPS et dans le cadre de l'élaboration du PLUI
R77	ISTR-A-30	Autre	divers	Carrière de l'artillerie. Demande des adaptations de zonage pour l'exploitation de la carrière. - passage de zone Nph en zone Nc (création d'un accès), soit 1ha - suppression de haies (ER) dont une part est inexistante - en compensation passage d'une zone Nc en Nn, soit 3,5 ha	favorable	favorable aux 2 demandes : changement de zonage et suppression d'EBC avec compensation
E78	E-mail	Particulier	feu	Quartier du tour de l'étang (EST), Parcelles BX 368 et 369 placées en zone rouge feu mais en contiguë à une zone blanche. Fait état d'un rapport d'expertise et demande la redéfinition du zonage.		à prendre en compte dans le cadre du PPRIF
@79	E-registre	agriculteur	EBC	Parcelle A 364, zone A Agriculteur demande la suppression d'un EBC simple pour mise en pâture foin de Crau. Indique qu'en compensation il a déjà planté des haies agro-environnementales. Propose aussi de mettre en EBC une bande de 3 m de ses parcelles.	favorable sous réserve	vérifier la qualité de la compensation
R80	ISTR-A-1	Particulier	EBC	Quartier du tour de l'Etang, parcelles CE 085 et 098 (soit 4290 m2) équipées réseaux et incendie, situées en zone 1AUo et F1p feu. Demande la suppression d'un EBC pour construire une maison plus petite.	défavorable	intérêt privé
@81	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	rattachement parcelle BN 45 d'une surface cadastrale de 5340 m ² à la zone UDb ; contiguë à OAP Grand Bayanne	défavorable	ZAN, grande surface
@82	E-registre	Particulier	divers	plaidoyer pour la remise en eau du canal de Blanqueiron au vu des impacts écologiques, agricoles et de consolidation des sols		information à donner
E83	E-mail	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Quartier Saint-Etienne, parcelle CA 1 d'environ 3300 m2. Demande le rattachement en zone 1AUo parcelle située dans la coupure d'urbanisation et sans continuité avec la zone 1 AUo.	défavorable	ZAN, loi littoral
@84	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	passage de la parcelle CA N°1 zone de saint-étienne actuellement en zone agricole en zone a urbaniser 1AU0	défavorable	idem E83
@85	E-registre	-	Zonage (A ou Nps)		défavorable	idem E83

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
@86	E-registre	Agir pour Istres du Ranquet à Entressen	Règlement	4 demandes concernant le règlement : - clarifier le règlement en matière de clôture, - supprimer l'article 3 des zones au sujet du recul de 5 m du portail d'accès, - réécrire de l'article 17 au sujet de la division parcellaire en application de l'article R. 151-21, - faire figurer le projet de parc urbain au centre-ville dans le PADD et sur la planche graphique du PLU. une demande concernant les espaces réservés : suppression de l'ER 90.	neutre	Propositions à étudier
@87	E-registre	Agir pour Istres du Ranquet à Entressen	Mouvement de terrain	Observation au sujet du risque de mouvement de terrain dans le quartier de Saint-Jean : le dossier mis à l'enquête occulte ledit risque, ce qui prive le public d'une garantie fondamentale de prise de connaissance et d'expression.		planche graphique spécifique « mouvement de terrain » et règlement risque à ajouter au PLU
@88	E-registre	Agir pour Istres du Ranquet à Entressen	Zonage (Densité)	Contestation du déclassement des zones UDb en Udc situées dans les secteurs urbains.	favorable sous réserve	Conserver l'homogénéité du quartier
@89	E-registre	Agir pour Istres du Ranquet à Entressen	EBC	demande - le maintien et l'augmentation d'emprise : Espace Boisé Classé des Baumes, - le rétablissement : Espace Boisé Classé du Mas des Quatre vents et Espace Boisé Classé du Deven Nord.	défavorable	voir R48
@90	E-registre	AGIR	EBC	demande le maintien de plusieurs EBC section AL et AO	favorable sous réserve	idem R70
@91	E-registre	Agir pour Istres du Ranquet à Entressen	ESPACE RESERVE	demande suppression ER n°109, au motif de l'absence d'étude de la circulation sur l'avenue St exupéry et eugène Godefroy, mise illégale à la charge du promoteur de la réalisation de la voie, remarque sur un PUP qui a été abandonné, description d'un Permis de construire	défavorable	En attente de l'avancement des études
@92	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	observation faisant état d'une incompréhension dans la logique d'urbanisation des secteurs de GRAND BAYANNE et PAPAILLE, le premier étant d'occupation agricole est placé en zone à urbaniser et le second mité est placé en zone agricole.		thématique du choix de Grand Bayanne au dépens Papaille (voir conclusions)
R93	ISTR-A-32	Particulier	EBC	Soutien de la décision de conserver l'EBC faisant écran au projet immobilier.		soutien du PLU mis à l'enquête
R94	ISTR-B-16	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Demande à rendre constructible la Parcelle BN7 de 1280 m2 à PAPAILLE, située à proximité de plusieurs habitations. observation : cette parcelle se situe au coeur de PAPAILLE, pas de continuité possible avec la zone Udc	défavorable	ZAN, pas de proximité

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R95	ISTR-B-17	Particulier	Agriculture, espace réservé	Parcelle au nord de Grand Bayanne, BL 3 La contribution comporte les points suivants : - se référant à la description de l'OAP où le mas est repéré par une étoile (élément ou bâti patrimonial à valoriser), demande de sortir ce mas de la zone agricole ; - considérant que le périmètre de l'OAP a diminué, demande de réduire la surface de l'espace réservé 76 ; - observe que le règlement de la zone A ne donne pas la possibilité de construire ou d'avoir des revenus complémentaires pour les agriculteurs.	favorable	Complément de @37 Favorable au changement de destination du mas Défavorable à la réduction de l'espace réservé
R96	ISTR-B-18	Particulier	EBC	Quartier de l'Aupière, parcelle CE 106 et 107. Demande de déclasser une partie de l'EBCS pour construire. remarque : loi littoral, risque feu	défavorable	ZAN, loi littoral, EBCS et aléa feu
R97	ISTR-B-19	Particulier	EBC	Quartier de l'Aupière, parcelle CE 97 et 98. Demande de déclasser une partie de l'EBCS pour construire. remarque : loi littoral, risque feu	défavorable	ZAN, loi littoral, EBCS et aléa feu
@98	E-registre	Particulier	ESPACE RESERVE	parcelle BN 23 de 3025 m2 dans le périmètre de l'OAP Grand Bayanne. Demande la suppression ou la réduction de l'ER 118	défavorable	en attente des résultats d'une étude
@99	E-registre	Particulier	feu	Observation sur le nombre élevé de permis de construire accordés aux abords du pourtour de l'étang de l'Olivier, eu égard au risque incendie, en contradiction avec le paragraphe 2.6.1 du règlement du PLU		observation
@100	E-registre	privé	feu	Quartier nord de l'étang de l'Olivier : Collectif de propriétaires de parcelles demande d'étudier : - le passage en zone F1p de parcelles ; - le déplacement d'une aire de retournement ; - le passage en F2 de parcelles.		étude Alcina fait référence en attendant le PPRIFF
R101	ISTR-A-33	Particulier	Zonage (A ou Nps)	quartier de PAPAILLE ,parcelles BI 16, 16 et 17 Conteste le classement en zone A de Papaille alors que de nombreuses parcelles vont être urbanisées		thématique du choix de Grand Bayanne au dépens Papaille (voir conclusions)
@102	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	PAPAILLE, parcelle BI 12 de 6457 m2. demande un changement de zonage 1AUp (classement du PLU en vigueur)	défavorable	ZAN, grande surface
@103	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	rattachement de la parcelle BI 12, Papaille, Surface = 6457 m ²	défavorable	Idem @102
@104	E-registre	Particulier	Zonage (Densité)	planche 6 (les craux, papaille, belons Demande un changement de zonage en UDa et en UDa1 d'une zone classée en UDb1 problématique de hauteur autorisée	favorable sous réserve	Conserver l'homogénéité du quartier
@105	E-registre	Particulier	Zonage (Densité)	Quartier des Craux Demande le passage de la zone UDC en UDb plus cohérente avec l'urbanisation existante	favorable sous réserve	Conserver l'homogénéité du quartier

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
@106	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	PAPAILLE à proximité immédiate de l'OAP Grand Bayanne. Parcelle BK 17, 3760 m2 entourée de maisons qui ne font pas partie de l'OAP demande le rattachement à 1AUB	défavorable	ZAN, grande surface (cela obligerait par souci de cohérence à intégrer également les maisons aux alentours)
@107	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	parcelle n°17 de 3780m2, section BK, qui se situe Chemin de la Papaille demande d'intégrer le terrain à l'ensemble de la zone 1AUB Grand Bayanne.	défavorable	Idem @106
@108	E-registre	Particulier	EBC	TRIGANCE, parcelle AH 360 située en zone 1AUa L'OAP précise que les aménagements devront intégrer un espace paysager à végétaliser ou à préserver. Constatant que les cyprès existants sur sa parcelle sont en fin de vie et menacent de tomber demande la suppression de l'obligation de conserver l'alignement.	défavorable	remplacer les arbres malades
E109	E-mail	Particulier	Mouvement de terrain	Questions relatives à l'étude produite par le Cerema sur l'aléa glissement de terrain - versant Est et les conséquences sur les possibilités de construire.		planche graphique spécifique « mouvement de terrain » et règlement risque à ajouter au PLU
@110	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Parcelle BR463, Etang de l'OLIVIER (ouest) Demande une extension de la zone UDb permettant de rendre constructible une partie de sa parcelle. En échange, propose de mettre une autre partie appartenant à sa famille en zone Nps. observation : sur la vue aérienne du cadastre figure un bâtiment sur la parcelle qui serait rendue en Nps	favorable sous réserve	évaluer la compensation
R111	ISTR-A	-	SCAN	pas de contribution		-
R112	ISTR-B	-	SCAN	pas de contribution		-
@113	E-registre	EARL Le MAS NEUF	Agriculture	Agriculteur propriétaire de la parcelle OB 461 située en zone A demande de pouvoir construire un bâtiment accueillant une bergerie, une écurie et stockage de foin.	favorable	-
@114	E-registre	SCI RPF Le MAZET	Agriculture	parcelle B2202, l'agriculteur demande un changement de destination d'un bâtiment afin de pouvoir créer 2 gîtes	favorable	-
@115	E-registre	-	EBC	Parcelle BR 464 (ouest de l'étang de l'Olivier) située en zone UDb Demande la suppression d'un EBC simple afin de construire une maison avec terrasse et piscine.	défavorable	intérêt privé
@116	E-registre	AGIR	EBC	Association AGIR : Corrige et complète une contribution précédente		-
@117	E-registre	Particulier	Zonage (NL ou AL)	Parcelle DA 9, 4575 m2 située en zone N, en bordure de zone Udc et dans l'EBCS demande le rattachement à Udc (parcelle avec protection feu, réseaux).	défavorable	ZAN, loi littoral, EBCS et aléa feu

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
@118	E-registre	Agir pour Istres du Ranquet à Entressen	Zonage (A ou Nps)	<p>Observations relatives à l'OAP Grand Bayanne et au secteur de Papaille/Bayanne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - relevé d'incompatibilités entre l'OAP et le PLU ; - utilité publique de l'espace réservé 118 non démontrée ; - aménagement du franchissement de la voie ferrée. - absence de justification des placements de parcelle en zone agricole - le pourcentage de surface transférée en zone 1AUb ou en zone UDb ou en zone UDc (13% de la surface de Papaille) montre que Papaille n'est pas une zone agricole - propose le classement en 1AU des unités foncières directement raccordables aux réseaux, en 2AU les autres et en N les propriétés foncières dont la densification n'est pas souhaitée. 		thématique du choix de Grand Bayanne au dépens Papaille (voir conclusions)
@119	E-registre	SUEZ RV ISTRES	divers	<p>SUEZ constate que le découpage de la zone 1AUed (adaptée à l'activité du centre de valorisation de pneu que cette société gère) a été modifié et qu'en conséquence, l'installation se trouve désormais partiellement en zone A dont le règlement est incompatible avec cette activité.</p> <p>SUEZ demande à ce que les parcelles B2232 ET 2230 soient placées en zone 1AUed.</p>	favorable	correction cartographique
@120	E-registre	MAIRIE D'ISTRES	EBC, Règlement	<p>Mairie d'Istres demande des modifications sur le règlement du PLU, d'une part et la suppression d'un EBC d'autre part.</p> <p>Modifications du règlement du PLU concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'implantation des constructions par rapport aux voies privées, - l'intégration des stationnements perméables dans le ratio d'espace vert - une incohérence rédactionnelle au sujet de la définition des espaces verts. <p>Suppression d'EBC : sur la frange des parcelles AR 403191 et 282 pour l'élargissement d'un accès et la réalisation d'un trottoir.</p>	favorable	intérêt général
@121	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Requête soutenant le PLU sur le classement en UDb de plusieurs parcelles au sud de PAPAÏLLE		soutien du PLU mis à l'enquête
@122	E-registre	Particulier	Agriculture	<p>Propriétaire agriculteur faisant de la vente à la ferme demande de pouvoir transformer une pièce (parcelle B495).</p> <p>De plus, souhaite transformer une ancienne bergerie pour la création de 2 gîtes</p>	favorable	-

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
@123	E-registre	Particuliers	Zonage (Densité)	parcelles CH 124, 210, 211, 283 et 284, surface 6600 m2 situées en UDb qui sont actuellement louées des commerces liés à l'automobile. Le propriétaire envisage de mettre fin à ces baux pour construire des logements via un promoteur. Demande une modification du règlement de la zone UDb limitant la hauteur des constructions à 7 m, afin de pouvoir réaliser des bâtiments de plus d'un étage. Arguments : - présence de bâtiment collectifs R+2 et R+3 à proximité ; - serait compatible avec la densification des zones urbaines qui est un objectif du PLU.	favorable sous réserve	Conserver l'homogénéité du quartier
@124	E-registre	épad Ouest Provence	ESPACE RESERVE Règlement	EPAD demande : - l'adaptation ou la suppression de plusieurs ER, - la modification du règlement de certaines zones , notamment sur le stationnement. Il signale également des incohérences entre OAP, les planches graphiques et l'évaluation environnementale.	Défavorable	en attente des résultats d'une étude pour ER Modification du règlement à étudier
@125	E-registre	SCCV SUD PROMOTION	Zonage (Densité)	Promoteur demande une modification du règlement en matière de hauteur de bâtiments sur des terrains en déclivité afin de densifier la zone Ucb	favorable	Cohérent avec l'objectif de densification
R126	ISTR-B-20	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Parcelle BN 122, Les Craux, 5460 m2 Placée en zone A, demande le rattachement à la zone UDb comme les parcelles voisines.	défavorable	ZAN, grande surface
R127	ISTR-B-21	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Parcelles 160 et 201, Craux Boigelin, 3151 m2 avec réseaux à proximité Placée en zone Nps demande le rattachement à la zone UDb contiguë.	défavorable	ZAN, grande surface
R128	ISTR-B-22	Particulier	Zonage (NL ou AL)	Parcelles BT 82 et 79, 2500 m2 Ouest de l'étang de l'Olivier placée en zone NL, protection incendie et réseaux existants. Demande le rattachement à la zone 1AUo contiguë. Ces parcelles sont placées en aléa rouge feu de forêt et en coupure d'urbanisation.	défavorable	ZAN, Loi littoral, feu
R129	ISTR-B-23	-	EBC	suppression EBC simple sur OA 364	favorable sous réserve	Idem @79
@130	E-registre	Particulier	Zonage (NL ou AL)	Parcelle DC 17 et 18, secteur du Ranquet situées partiellement en zone NL et en zone UDran. Demande le rattachement de l'ensemble à la zone UDran. La partie située en zone NL est également en zone EBCS zone rouge feu de forêt.	défavorable	Loi littoral, EBCS, feu

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
E131	E-mail	Partenaire socio-éco / organisation professionnelle	ESPACE RESERVE	Le Comité du Foin de Crau(CFC) est favorable pour que les agriculteurs de la commune puissent faire des gîtes ruraux pour diversifier leurs revenus, réaliser des locaux pour faciliter la vente directe et faciliter les constructions de hangars de stockage qu'ils soient photovoltaïques ou pas. Par ailleurs, l'ER 90 (bassin de rétention à la gestion des eaux pluviales de Miramas) ampute fortement une exploitation de foin de crau. Le CFC demande une étude pour repositionner cet ouvrage et surtout le redimensionner. En attendant, il demande le retrait de l'ER.	défavorable	en attente des résultats d'une étude
@132	E-registre	Agir pour Istres du Ranquet à Entressen	divers	Association Agir pour Istres fait état de plusieurs observations : - la publicité ne respecterait pas le code de l'environnement, - le contenu du rapport d'enquête aurait dû être complété par les changements apportés par le PLU projeté ; - les changements de zonage à l'intérieur des zones urbaines ou à urbanisation future ne sont ni présentés ni motivés ; L'association déclare être opposée au changement de zonage à l'intérieur des zones naturelles (Grande Groupède).		observations sur plusieurs sujets (voir rapport et conclusions)
@133	E-registre	GFA DE SUFFREN	Agriculture	GFA de Suffren demande la modification du règlement de la zone A dans le but de pouvoir changer la destination de bâtiments anciens et inadaptés à l'exploitation agricole moderne et d'en faire des gîtes, logements, voire hébergements hôteliers.	favorable	préservation des exploitations agricoles
@134	E-registre	SATAL	Agriculture	Mas de Saint-Véran Exploitant agricole demandant le changement de destination de bâtiments anciens et inadaptés à l'exploitation agricole moderne afin d'en faire des gîtes	favorable	-
@135	E-registre	Particulier	feu	Propriétaire dont la propriété est placée en zone F1 (feu de forêt) accepte ce classement et demande à ce que la zone F1 soit prolongée vers le sud de part et d'autre du chemin de Sorbe		étude Alcina fait référence en attendant le PPRIF
@136	E-registre	SCI WILLIAM I	Agriculture	propriétaire et exploitant de foin de Crau. Demande que le PLU puisse lui permettre de demande modifier des bâtiments anciens et inadaptés à l'exploitation agricole moderne. Il souhaite pouvoir agrandir la bergerie, faire des logements pour le personnel et pouvoir stocker le foin et le matériel.	favorable	changement de destination
@137	E-registre	SCI WILLIAM III	Agriculture	propriétaire et exploitant de foin de Crau, de blé dur et d'amandes. Demande que le PLU puisse lui permettre de demande modifier des bâtiments anciens et inadaptés à l'exploitation agricole moderne. Il souhaite pouvoir : - créer un hangar pour la transformation en produit fini des amandes - réhabiliter des bâtiments pour faire des logements pour le personnel et stocker le matériel.	favorable	changement de destination

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
@138	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Papaille, parcelles BK 149 et 150, surface 6220 m2, placées en zone A. Demande le rattachement à la zone constructible voisine (UDb1 semble t-il plutôt 1AUo comme indiqué).	défavorable	ZAN, grande surface
@139	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Idem @138		Idem @138
@140	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Idem @138		Idem @138
@141	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Propriétaires de la parcelle BL 16 partagées en zone 1AUB et A demande la modification de zonage et de l'OAP afin que la totalité de la parcelle soit placée en 1AUB. Argument : évite l'enclavement d'une surface d'environ 1000 m2.	favorable	Proximité, petite surface concernée, évitement enclavement
@142	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Propriétaire de 3 parcelles BL 17, 18 (situées en zone 1AUB) et BM2 (située en zone A) demande à ce que la parcelle BM 2 soit intégrée à la zone 1AUB. Argument : l'ER 21 (voirie) traverse la zone BM2 La surface concernée est 6600 m2. Remarque : le maintien de la parcelle BM2 en zone A devrait s'accompagner du raccourcissement de l'ER	défavorable	ZAN, grande surface Il semble qu'il n'y ait aucune raison de conserver la partie sud de l'ER21 traversant la zone A
@143	E-registre	MAIRIE D'ISTRES	ESPACE RESERVE	Mairie d'Istres demande des modifications relatives aux ER 16 et 116.	favorable	intérêt général
R144	ISTR-A-34	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Demande le maintien de Papaille en zone AU, considérant que le zonage agricole est un non-sens et qu'à terme la continuité urbaine sera effective.		thématique du choix de Grand Bayanne au dépens Papaille (voir conclusions)
R145	ISTR-A-35	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Craux de Boisgelin, parcelles BA430 et BA431, surface = 1000m2 situées en zone Nps. Demande le rattachement à la zone UDb voisine.	favorable	Proximité, petite surface concernée, maisons autour
R146	ISTR-A-36	Particulier	divers	Lavalduc, afin de réaliser un centre sportif, le propriétaire et le loueur de parcelles (AB2, G244, 613, 255, 533, 534) demandent un changement de zonage en Nps au lieu de Nj. Ils déclarent que le projet est soutenu par la mairie	favorable	valorisation des équipements de la ville dans l'optique de développer les loisirs et le tourisme.
R147	ISTR-A-37	Particulier	EBC	Le Deven, parcelles DA 257, 258, 259 situées en zone UDc : demande de suppressions d'EBC que le demandeur qualifie de "restants" Les Craux, parcelles BN 122, 38, 37, 36 surface 1,6 ha en zone A : demande la suppression d'EBC sur 10 m pour un accès et parcelle BN 119 placée en zone UDb : demande la suppression d'EBC (observation : demande non motivée)	défavorable	plusieurs demandes, intérêts privés, voir si une déclaration de travaux en application de l'article R. 421-23 ne permettrait pas la réalisation d'un accès
R148	ISTR-A-38	Particulier	EBC	Parcelle CD82 située en zone 1AUo. Le déclassement demandé est la suppression d'un EBC. Zone feu F2	défavorable	intérêt privé
R149	ISTR-A-39	Particulier	ESPACE RESERVE	parcelle B111 zone UDb1 : demande la suppression de ER 18a non justifié.	défavorable	en attente des résultats d'une étude

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R150	ISTR-A-40	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Papaille, parcelle BN 167, surface 3420 m2. demande le rattachement à la zone UDb. Observation : pas de continuité	défavorable	ZAN, pas de continuité
R151	ISTR-A-41	Particulier	Agriculture, EBC	3 requêtes pour le domaine de Sulauze : 1/ Parcelles D444, 448 et 976 situées en zone AL. Demande le reclassement en A (veut construire pour sa fille agricultrice) 2/ Parcelle E1012. Demande la suppression d'un EBCS (plantation d'olivier et de chêne) 3/ Parcelles D987 et 991 : demande la correction du découpage de la zone	voir commentaires	1ère demande : pas de reclassement de la zone (loi littoral). Voir si la demande ne pas être transformée en changement de destination 2ème demande : pas de suppression d'EBCS 3ème demande : favorable à la correction demandée
R152	ISTR-A-42	Particulier	Agriculture	Plaidoyer pour que les agriculteurs puissent développer des activités annexes leur permettant de pérenniser leur exploitation agricole.		soutien aux exploitations agricoles
R153	ISTR-A-43	Particulier	Agriculture	changement de destination des bâtiments sur parcelles A767, 768, 777 et B2144, 2142	favorable	-
R154	ISTR-A-44 pour 28	Particulier	Zonage (NL ou AL)	complément à R75 (ISTR A-28)	défavorable	complément à R75
R155	ISTR-B-24	Particulier	feu	Pose la question des modalités d'intégration de l'étude Cerema (mouvement de terrain) dans le PLU(fera t-elle l'objet d'une enquête publique ?) d'une part et la question des critères techniques qui seront appliqués pour la définition du zonage réglementaire, d'autre part.		étude Alcina fait référence en attendant le PPRIFF
R156	ISTR-B-25	Particulier	ESPACE RESERVE	Parcelles BT271, 87, 88, 89, 90 et 91 (rivage ouest de l'étang de l'Olivier). Demande le retrait du projet de promenade sur le rivage de l'étang de l'Olivier e raison de l'impact sur une roselière servant d'abri à la faune (ER 49)	défavorable	En attente de l'avancement des études
R157	ISTR-B-26	Particulier	feu	complément à R78		Annexe 1 : Listng des contributions / avis du commissaire enquêteur
R158	ISTR-B	-	SCAN	pas de contribution		-

Enquête publique unique

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME D'ISTRES
PROJET DE ZONAGE PLUVIAL
PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU
MONUMENT HISTORIQUE DU BATEAU DE SUFFREN



Monument au Bailli de Suffren dit Le Bateau de Suffren (© Gomez)

Conclusions motivées :

**Périmètre délimité des abords du monument
historique « bateau de Suffren »**

12 juin 2024

Table des matières

1 Résumé de l'enquête.....	3
1.1 L'objet de l'enquête unique.....	3
1.2 Le monument historique.....	3
1.3 L'objectif du PDA.....	3
1.4 Les déroulement et les enseignements de l'enquête au titre du PDA.....	3
2 Conclusions motivées.....	4

1 Résumé de l'enquête

1.1 L'objet de l'enquête unique

L'enquête publique unique comporte 3 volets :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- Le projet de zonage pluvial ;
- Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique du bateau de Suffren.

Nous nous intéressons ici au dernier volet.

1.2 Le monument historique

Taillé directement dans le rocher, le « Bateau de Suffren » est un monument étrange évoquant un navire de pierre gisant sur les bords de l'étang de Berre. En érigeant ce monument dans la falaise à la fin du XVIIIème siècle, le jésuite Roch de Régis a souhaité rendre hommage au Bailli de Suffren qui s'illustra sur les mers.

1.3 L'objectif du PDA

Depuis sa protection au titre des Monuments Historiques par arrêté du 23 juillet 2009, le Monument Le Bateau de Suffren génère un périmètre de protection, dit "périmètre des 500 m" au titre des abords.

L'intégration du PDA dans le PLU a pour effet de réduire le périmètre de 500 mètres autour de ce monument historique dans lequel un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est systématiquement requis pour toutes demandes d'Autorisation d'Urbanisme. L'avis conforme de l'ABF ne sera requis que pour tous les projets au sein d'un secteur limité à des immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent.

Le PDA du Bateau de Suffren réduit le périmètre d'intervention de l'ABF d'environ 80 %.

1.4 Les déroulement et les enseignements de l'enquête au titre du PDA

L'enquête publique unique s'est déroulée du 4 avril 2024 à 9h00 au 7 mai 2024 à 17h00. Elle a été réalisée à la fois sous forme dématérialisée et sur supports papiers. Le dossier papier a été consultable au siège de l'enquête (Métropole AMP-Trigance IV) et à l'Hôtel de ville de Istres durant toute la durée de celle-ci à leurs heures d'ouverture.

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses contributions, via le registre dématérialisé, les registres papier disponibles dans les deux lieux d'enquête, par courrier électronique ou par courrier postal.

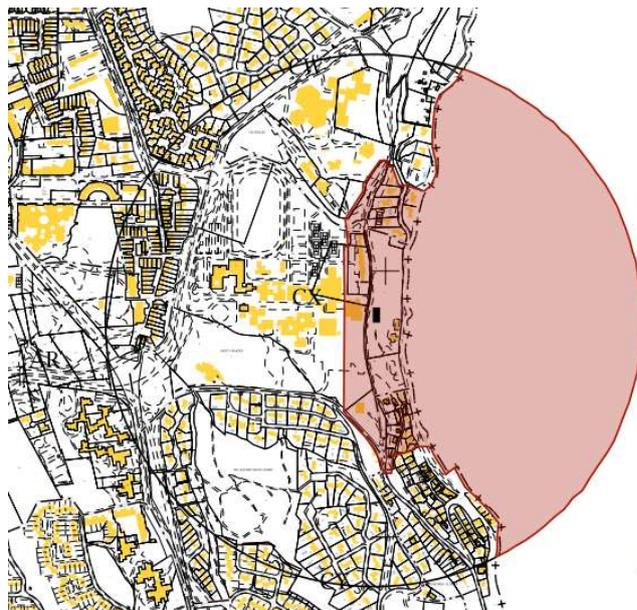
Aucune contribution n'a été déposée au sujet du projet de PDA.

Par ailleurs, en application de l'article R.621-93 du code du patrimoine, j'ai consulté le propriétaire du monument historique, en l'occurrence la commune d'Istres. Ce monument se situe en effet sur son territoire depuis 2021. Le Maire de Istres s'est déclaré favorable au projet de PDA le 22 avril 2024 après avoir consulté le conseil municipal.

2 Conclusions motivées

L'analyse exposée dans le rapport conclue sur un « monument résolument tourné vers l'étang » et sans visibilité directe avec son environnement bâti auquel il tourne le dos. Le périmètre est logiquement réduit à la terrasse supérieure du rocher et au quartier urbanisé en bordure du littoral.

Je note que ce projet n'a recueilli aucune objection de la part du public et que le propriétaire de la parcelle sur laquelle se situe le monument s'est déclaré favorable au projet de PDA présenté.



Sur la base de ces éléments **je me déclare favorable au projet de PDA et je reprends au titre de recommandation** les souhaits exprimés dans le rapport de présentation du projet de PDA :

- qu'une opération de consolidation du monument pour assurer sa conservation soit effectuée, car cette œuvre taillée dans la falaise est très instable et dangereuse en l'état ;
- que soit programmée la mise en valeur de la bande des 50 mètres entre le monument et l'étang afin de redonner la vision sur le bateau de Suffren.

Fait à Velaux, le 12 juin 2024

Le commissaire enquêteur
Patrick LEDOUX

Enquête publique unique

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME D'ISTRES
PROJET DE ZONAGE PLUVIAL
PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU
MONUMENT HISTORIQUE DU BATEAU DE SUFFREN



photo : office du tourisme Istres

Conclusions motivées :
Projet de zonage Pluvial

12 juin 2024

Table des matières

1	Partie introductive des conclusions motivées.....	3
1.1	L'objet de l'enquête et les principes du zonage pluvial.....	3
1.2	Dispositions concernant le zonage pluvial.....	4
1.2.1	Dispositions dans les zones inondables.....	4
1.2.2	Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales.....	4
1.3	Synthèse de l'avis des PPA/PPC.....	5
1.3.1	En matière de zones inondables.....	5
1.3.2	En matière de gestion des eaux pluviales.....	5
1.4	Les enseignements de l'enquête.....	6
2	Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet.....	7
2.1	Le projet répond-il aux objectifs affichés ?.....	7
2.1.1	Objectif : préciser les zones inondables en particulier en milieu urbain.....	7
2.1.2	Objectif : redéfinir les règles applicables pour les petits projets.....	7
2.1.3	Objectif : préciser les obligations concernant la réalisation des mesures compensatoires à l'imperméabilisation.....	7
2.1.4	Objectif : accentuer la mise en place des techniques alternatives.....	8
2.2	Quelles sont les oppositions ou difficultés concernant le projet ?.....	8
3	Conclusions motivées.....	10

1 Partie introductive des conclusions motivées

1.1 L'objet de l'enquête et les principes du zonage pluvial

L'enquête publique unique comporte 3 volets :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- Le projet de zonage pluvial ;
- Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique du bateau de Suffren.

Les présentes conclusions concernent le zonage pluvial.

Le projet de zonage pluvial s'inscrit dans le cadre de la révision du zonage pluvial opposable qui avait été approuvé le 20 juin 2013.

Il a pour objectif la réduction progressive des ruissellements afin de diminuer la fréquence des inondations pluviales en précisant les zones inondables, en particulier en milieu urbain, avec des dispositions propres à chaque zone. Il définit les règlements particuliers pour la gestion des eaux pluviales en fonction des enjeux pour chaque zone du PLU (règles applicables pour les petits projets, obligation de mesures compensatoires à l'imperméabilisation nouvelle, mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales...). Enfin il établit un programme de travaux chiffrés et hiérarchisés afin de supprimer les débordements du réseau pluvial.

Le zonage pluvial est intégré au PLU :

- les dispositions particulières aux zones concernées par un risque d'inondation sont intégrées au règlement du PLU. En fonction du niveau de risque, sont définies les interdictions, les autorisations et les mesures de réduction de la vulnérabilité. Une planche graphique générale de la commune permet d'identifier le niveau de risque ;
- la gestion des eaux pluviales est définie par type de zone.

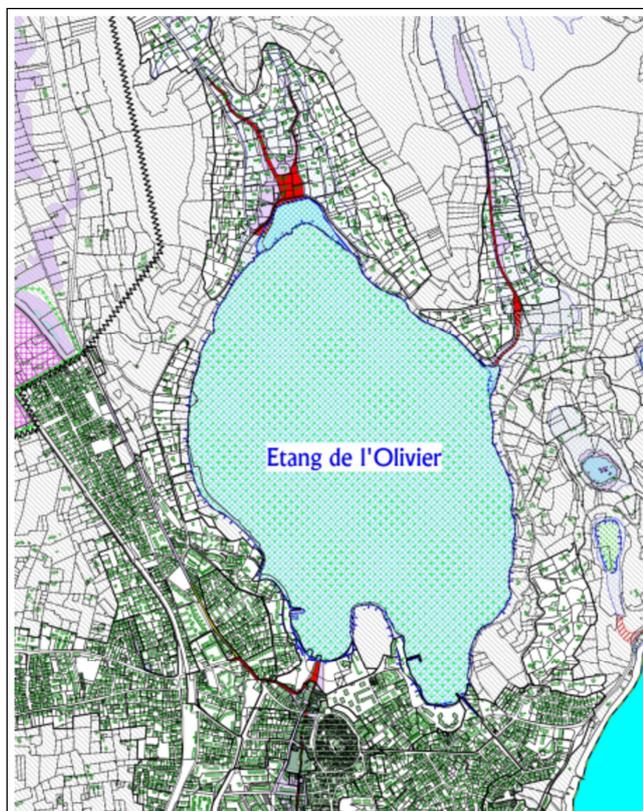
La mise à jour du zonage d'assainissement pluvial ne change pas les principes fondamentaux du zonage pluvial mis en place en 2012. Elle permet :

- 1) de préciser les zones inondables en particulier en milieu urbain ;
- 2) de redéfinir des règles applicables pour des petits projets ;
- 3) de préciser les obligations concernant la réalisation des mesures compensatoires à l'imperméabilisation ;
- 4) d'accentuer la mise en place des techniques alternatives.

Le principe de gestion des eaux pluviales est de favoriser l'infiltration après rétention au plus près de la source de ruissellement conformément au SDAGE RM 2016-2021.

1.2 Dispositions concernant le zonage pluvial

1.2.1 Dispositions dans les zones inondables



L'aléa est défini dans un premier temps par une analyse hydrogéomorphologique. Cette phase identifie les axes d'écoulement, les zones d'accumulation, les zones de ruissellement diffus et les zones humides. Dans un second temps sur les secteurs où l'aléa est le plus fort, la hauteur d'eau et les vitesses d'écoulement sont précisées par calcul hydraulique. Ayant défini l'aléa, le niveau de risque est déterminé par croisement entre l'aléa et les enjeux.

Les conditions de constructibilité sont définies selon le niveau de risque. Pour chaque zone est précisée une hauteur de référence afin de fixer les cotes planchers des aménagements.

Hydrogéomorphologie		Légende		Règlement et hauteur de référence		
Axe d'écoulement		Carrière, Dépression, Bassin		Enjeux		
Accumulation		Risque de rupture (digue etc.)		CU	AZU	ZPPU
Lit majeur ou ruissellement diffus				Aléa		
Zones humides				Faible		
				Modéré H		
				Modéré V		
				Fort H		
				Fort V		
				B - 0.5m	B - 0.5m	R1 - 0.5m
				B - 1m	B - 1m	R1 - 1m
				B - 0.5m	B - 0.5m	R1 - 0.5m
				R2 - 1.5m	R2 - 1.5m	R2 - 1.5m
				R2 - 1m	R2 - 1m	R2 - 1m

Par ailleurs, les zones soumises aux submersions marines sont fournies par la DDTM des Bouches-du-Rhône.

1.2.2 Dispositions concernant la gestion des eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.

Les eaux pluviales sont préférentiellement infiltrées, sauf zones particulières. Elles sont collectées et évacuées préférentiellement par des techniques alternatives. Des quantités de rétentions des eaux de toiture sont définies.

Les cas particuliers sont :

- le centre ancien exempté de rétention ;
- la zone de sauvegarde des eaux de la Crau où l'infiltration doit être précédée d'un traitement adapté aux activités ;
- la zone d'interdiction au rejet dans le canal de Martigues qui sert à l'alimentation en eau potable via l'usine du Ranquet ;
- les emplacements réservés (ER) pour les ouvrages de rétention/infiltration ;
- la zone à risque de mouvements de terrain (bordure de l'étang de Berre) où l'infiltration est à éviter.

1.3 Synthèse de l'avis des PPA/PPC

1.3.1 En matière de zones inondables

La DDTM indique que dans un souci de lisibilité et de facilitation du travail des instructeurs, le PLU devrait contenir dans ses planches graphiques, une carte présentant le zonage superposé au zonage risque inondation. Par ailleurs, des précisions doivent être apportées dans la partie inondation du règlement de PLU.

1.3.2 En matière de gestion des eaux pluviales

La MRAE met en garde contre une altération potentielle de la nappe stratégique de Crau, particulièrement vulnérable en raison de sa faible profondeur et les conséquences d'une telle altération sur l'alimentation en eau potable de la commune.

La DDTM considère que le dossier aurait pu être complété par l'indication du réseau d'eaux pluviales de la commune. Par ailleurs, la hauteur de matériaux minimale entre le toit de la nappe souterraine et le fond des bassins d'infiltration n'est pas définie. Afin d'éviter les transferts de pollution, elle préconise une hauteur minimale de 1m. De même, le zonage pluvial doit être précisé en matière d'objectif d'abattement de la pollution des eaux pluviales. Elle juge également que le regroupement des capacités de rétention prévu pour les programmes de grande ampleur entraîne une concentration des polluants. Elle précise que cette disposition est contraire aux conclusions de l'atelier des Territoires. Elle demande enfin de faire évoluer la rédaction du PLU afin que l'emploi de matériaux poreux ou perméables soit privilégié dans les nouveaux aménagements, dans le but de réduire la superficie des espaces imperméables.

L'une des raisons justifiant l'avis défavorable au PLU de la Chambre d'Agriculture est l'impact sur les exploitations agricoles notamment de foin de Crau de 3 espaces réservés pour la création de bassin de rétention :

- ER 90 (4,4 ha) Mas Neuf, dont le destinataire est la commune de Miramas,
- ER 91 (3,0 ha) Entressen,

- ER 100 (2,6 ha) Tubé sud.

1.4 Les enseignements de l'enquête

Les requêtes qui ont trait au zonage pluvial concernent :

- le **risque inondation** : le propriétaire de la parcelle BT 291 ne comprend pas le placement de sa parcelle en zone inondable (R30). Il ajoute qu'elle est clôturée par un mur en béton armé (R60) ;
- l'**assainissement pluvial** : le propriétaire d'une maison signale que les travaux récemment fait sur le chemin du tour de l'étang font que le ruissellement se dirige sur sa maison. Il demande qu'un avaloir renvoie les eaux dans le réseau d'assainissement pluvial (R47) ;
- l'**espace réservé** ER 90 (4,4 ha de surface), déjà évoqué au chapitre précédent, a été l'objet de plusieurs demandes de suppression. Les raisons sont l'impact sur l'exploitation agricole, ainsi que le risque de pollution de la nappe de Crau qu'il pourrait engendrer ;
- le **canal de Blaqueiron** fait l'objet de plusieurs demandes également, c'est son rôle d'évacuation des eaux pluviales qui intéresse le zonage pluvial.

2 Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet

2.1 Le projet répond-il aux objectifs affichés ?

2.1.1 Objectif : préciser les zones inondables en particulier en milieu urbain

Pour préciser les zones inondables dans les zones à enjeu, des études hydrauliques ont été réalisées à l'aide de modélisation. Ainsi la hauteur d'eau et les vitesses d'écoulement sont déterminées plus précisément.

Avis : l'objectif est atteint. Cependant, afin d'améliorer la lisibilité de la cartographie, il serait souhaitable que les zones à risque inondation soient reportées sur la cartographie du zonage du PLU.

2.1.2 Objectif : redéfinir les règles applicables pour les petits projets

Les modes de gestion des eaux pluviales sont définis par zone, soit par infiltration, soit par rétention-infiltration. Les contraintes locales sont prises en compte, d'une part la vulnérabilité de la nappe qui impose notamment une épaisseur minimale de matériaux filtrants entre les zones de rétention et de la nappe, et d'autre part, la zone près du littoral soumise aux mouvements de terre où l'infiltration est à éviter. Concernant cet aléa, le glissement de terrain dans le quartier de Saint-Jean n'est pas évoqué.

Avis : l'objectif est atteint. Cependant le réseau d'évacuation des eaux pluviales devrait figurer sur les planches graphiques. Quelques précisions sont à apporter pour la conception des bassins d'infiltration. Le zonage pluvial et le règlement doivent être précisés, cf. avis de la DDTM.

2.1.3 Objectif : préciser les obligations concernant la réalisation des mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Les volumes de rétention et les débits de fuite sont définis selon les caractéristiques physiques locales.

Avis : l'objectif est atteint. Cependant, comme le demande la DDTM, la rédaction du PLU est à reprendre de manière à privilégier l'emploi de matériaux poreux ou perméables dans les nouveaux aménagements de manière à réduire la superficie des espaces imperméables.

2.1.4 Objectif : accentuer la mise en place des techniques alternatives

Le règlement du PLU préconise la mise en place des techniques alternatives (cuves de récupération d'eau de pluies couvertes, toitures terrasses, puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockages dans les bassins) sont préconisées pour toutes les zones, sauf contrainte locale particulière.

Avis : l'objectif est atteint. Néanmoins, comme l'indique la DDTM dans son avis sur le PLU, le regroupement des capacités de rétention pour les programmes de grande ampleur entraîne une concentration des polluants. Il est souhaitable que les conclusions de l'atelier des Territoires en matière de gestion des eaux pluviales soient appliquées.

2.2 Quelles sont les oppositions ou difficultés concernant le projet ?

Cependant, quelques difficultés particulières existent :

- la suppression de l'espace réservé ER 90 qui fait l'objet d'une recherche d'alternative de la part de son destinataire, la commune de Miramas. La demande pourrait donc être satisfaite.
 - Cependant, en l'état actuel il est préférable de maintenir cet espace réservé, ce qui n'empêche pas la production de foin de Crau en attendant une éventuelle évolution du projet. **J'émet donc un avis défavorable** à cette demande ;
- l'incompréhension d'un propriétaire situé à proximité d'un canal qui recueille les ruissellements. La modélisation hydraulique montre que la parcelle est inondée par une pluie d'intensité rare.
 - La rareté de la pluie modélisée peut expliquer que le propriétaire n'ait jamais observé l'inondation de son terrain. De plus, le fait que la propriété soit emmurée ne change pas le caractère inondable de la propriété, car l'ouvrage peut défaillir. Je **recommande qu'une information** sur le risques d'inondation soit donnée ;
- des travaux de voirie du chemin du tour de l'étang ont été apparemment mal réalisés en matière d'assainissement pluvial au droit d'une maison qui reçoit depuis les eaux de ruissellement, (voir R47)¹.
 - Je **recommande** d'étudier la possibilité de raccorder au réseau pluvial.

Quant au canal de Blaqueiron, son rôle d'évacuateur des eaux pluviales est décrit par le schéma directeur des eaux pluviales. Il intercepte en effet plusieurs dizaines d'hectares dans les secteurs du chemin de Sorbes, du chemin de Saint-Jean et du Vieux Sulauze.

¹ Référence du registre numérique

- Si la fonction première du canal de Blaqueiron est l'irrigation, sa fonction d'évacuation des eaux pluviales est effective. La décision de fermer le canal pourrait avoir pour conséquence un défaut d'entretien entraînant une diminution de ses capacités d'évacuation des eaux pluviales et donc des débordements localisés plus fréquents. Même si, ni la métropole AMP ni la commune n'est gestionnaire de cet ouvrage, je **recommande qu'une surveillance des capacités d'évacuation soit mise en place, au titre de la protection des biens et des personnes.**

3 Conclusions motivées

Les objectifs du projet de révision du zonage pluviale sont atteints. Le zonage du risque d'inondation a été précisé sur la base de modélisations hydrauliques. En termes de gestion des eaux pluviales, les règles de gestion sont précisées et définies en prenant en compte les caractéristiques physiques locales. La réalisation de mesures compensatoires à l'imperméabilisation et les préconisations pour accentuer la mise en place des techniques alternatives sont décrites dans le règlement du PLU.

L'enquête n'a pas révélé d'opposition majeure au projet. Les contributions relatives à la fermeture du canal de Blaqueiron m'amène à **recommander** une attention particulière au maintien de la fonction d'évacuation des eaux pluviales que cet ouvrage assure. Par ailleurs, la demande de raccordement au réseau pluvial d'une maison (chemin du tour de l'étang) est à étudier.

Quelques améliorations au projet présenté peuvent également être faites. **Je recommande** ainsi :

- de reporter les zones à risque d'inondation sur la cartographie du PLU ;
- de reporter le réseau d'évacuation des eaux pluviales sur la cartographie du zonage pluviale ;
- d'apporter les précisions demandées par la DDTM en matière de règle d'infiltration ;
- de modifier le règlement du PLU en faveur de l'utilisation de matériaux poreux ou perméables dans les nouveaux aménagements ;
- d'éviter le regroupement prévu des capacités de rétention pour les programmes de grande ampleur.

Sur la base de ces éléments **j'émet un avis favorable au projet de zonage pluviale.**

Fait à Velaux, le 12 juin 2024

A black and white photograph of a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature is stylized and appears to be 'Patrick LEDOUX'.

Le commissaire enquêteur
Patrick LEDOUX

Révision n°1 du PLU d'Istres - Modifications réalisées entre le dossier d'arrêt et d'approbation

Annexé à la délibération d'approbation

Pièces du PLU	PPA	Remarques	Réponse proposée
Diagnostic		La DDTM recommande d'intégrer un diagnostic des continuités écologiques prenant mieux en compte les différentes déclinaisons de la TVB identifiées par le SRADDET et le SCOT. De plus, il est recommandé de mieux expliciter la méthodologie permettant d'établir la cartographie des fonctionnalités écologiques.	La méthodologie permettant d'établir la cartographie des fonctionnalités écologiques a été reprise au sein du tome 1.2 du dossier d'approbation, afin d'explicitier davantage son élaboration. Le diagnostic des continuités écologiques est une étude plus complexe qui doit faire l'objet d'une analyse précise, c'est pourquoi aucune modification n'a été apportée en ce sens. La cartographie a été néanmoins mise à jour avec la nouvelle occupation du sol et les données à disposition.
		La DDTM recommande d'explicitier les choix d'aménagement présents dans le rapport de présentation en ce qui concerne la biodiversité et les continuités écologiques.	En s'appuyant sur les données complémentaires et l'identification des enjeux concernant la biodiversité et les continuités écologiques, les choix d'aménagement présents dans le rapport de présentation ont été davantage explicités.
EIE		Le PLU doit compléter son dossier sur la gestion de la ressource en eau, et plus spécifiquement sur la sécurisation de l'alimentation en eau potable, ainsi que sur la préservation et la désimperméabilisation de la nappe de Crau.	Une partie de l'EIE porte sur la ressource en eau potable. Ce chapitre a été davantage étayé, notamment sur la sécurisation de l'alimentation et la préservation de la nappe de Crau, en fonction des précisions apportées par le questionnaire du réseau.
	DDTM	Certaines données exprimées sur l'espace agricole semblent obsolètes, notamment les Surfaces Agricoles Utiles (SAU) évaluées en fonction des besoins de 2010, alors que des données actualisées existent. De plus, la carte d'aptitude des terres agricoles montre la qualité agronomique des terres, mais elle ne traite aucun des secteurs envisagés pour l'urbanisation, tels que le secteur Grand Bayanne, qui apparaît comme un secteur exploité sur la carte 'zones de cultures déclarées par les exploitants.	Les données concernant les espaces agricoles ont été reprises (SAU). La carte d'aptitude des sols a été confrontée au zonage. La carte d'aptitude des sols a été présentée pour le secteur de Grand Bayanne à la p.127 du tome 1.4
		La DDTM s'interroge sur l'absence de mention du risque d'inondation dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation a été repris au niveau des risques afin d'inclure le risque d'inondation au sein du rapport présentation en reprenant la chronologie des études hydrauliques réalisées sur le territoire de la commune et notamment la dernière étude INGESURF de détermination des zones inondables. L'aléa inondation définit par l'étude INGESURF a été affiché sur les zones précédemment estampillées "non soumises à l'aléa inondation sous conditions de travaux d'exondation (zones mauves quadrillées). Les axes d'écoulement et les zones d'accumulation ont été considérées comme étant en aléa fort.
		La DDTM demande d'actualiser les données des deux systèmes d'assainissement collectif, à savoir celui d'Istres Rassuen et celui d'Istres Gros Chêne sur le hameau d'Entressen.	Les deux systèmes d'assainissement collectif ont été actualisés au sein du rapport de présentation, avec les dernières données à disposition.
	EIE	P.54, La cartographie des fonctionnalités écologiques par sous-espaces ne s'appuie pas sur un diagnostic qualifiant l'ensemble des sous-trames du territoire en relation avec les territoires voisins.	La méthodologie permettant d'établir la cartographie des fonctionnalités écologiques a été reprise afin d'explicitier davantage son élaboration. Le diagnostic des continuités écologiques est une étude plus complexe qui doit faire l'objet d'une analyse précise. Les collectivités ne peuvent porter ces études qui restent coûteuse et qui nécessite plus de temps. La cartographie a néanmoins été mise à jour avec la nouvelle occupation du sol et les données à disposition.
		p.125 La carte des inventaires des événements reconnus par type de mouvements de terrain n'intègre pas un événement de type 'glissement' au niveau du secteur du Ranquet. De plus, il est indiqué qu'un risque de glissement de terrain a été identifié dans le secteur du Ranquet à la suite d'un diagnostic demandé par la SAN Ouest Provence, mais qu'aucune prescription particulière n'a été définie à ce jour.	La carte des inventaires des événements reconnus par type de mouvements de terrain a été reprise afin d'intégrer l'événement de type glissement de terrain identifié dans le secteur du Ranquet. Si les prescriptions ne sont pas mentionnées dans l'étude seule une information sur le règlement graphique a été mise. La zone du Ranquet a été revue suite à des erreurs constatées à propos de l'aléa d'instabilité des falaises côtières. Un secteur sera intégré au PLU, associé au règlement écrit, pour la zone Sud Saint-Jean.
		Retrait-gonflement des argiles: Supprimer la référence au PAC spécifique dans le PLU et mentionner le nouveau zonage de 2019 de l'aléa (Géorisques) ainsi que les nouvelles dispositions réglementaires de la loi ELAN dans le RP et le règlement	La référence au PAC spécifique au retrait-gonflement des argiles dans le PLU a été repris afin de mentionner le nouveau zonage de 2019.
		p.168, Mettre à jour les données de la qualité de l'air. Caractériser la qualité de l'air à l'échelle de la commune à partir des Cartes Stratégiques Air (CSA) d'AtmoSud, NO2 et PM représentatives de la pollution routière. Localiser les sources principales de pollution (axes routiers les plus contributeurs). Identifier les secteurs pour lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est incompatible avec une qualité de l'air localement dégradée	Les données liées à la qualité de l'air ont été reprises à partir du portail AtmoSud ainsi que l'ensemble des relevés d'O3; NO2; PM2,5 et PM10. Au sein du rapport de présentation une gradation a été réalisée au regard des secteurs exposés, tout en vérifiant qu'elle ne remette en cause certains secteurs de projets.

	GRT Gaz	p.129 du Tome 1 de l'EIE, Il n'est pas mentionné les deux servitudes d'utilité publique (SUP) liées à deux canalisations de DN600 qui ont un impact sur la parcelle K1392.	Le dossier a été complété et la carte des SUP modifiée.
Justification	DDTM	La DDTM note un net progrès sur la question de l'artificialisation des terres agricoles. Toutefois, il reste un écart d'environ 10 hectares entre la consommation autorisée par la loi Climat et Résilience de 2021 (105 ha) et la consommation d'espace naturel et agricole projetée (115,7 ha). De plus, il est demandé de comptabiliser cette consommation dans la période de référence 2021-2030	La consommation de surface agricole a été réévaluée suivant les évolutions de certains secteurs spécifiques. De plus une reprise des données de consommations foncières sur la période 2021-2031 a été incorporée au sein du PADD. La consommation ENAF a donc été réévaluée à 108,6 ha et la cartographie a également été reprise.
		La DDTM note que le besoin de renouvellement du parc de 1300 logements ne se traduit pas totalement au sein de l'enveloppe urbaine. Environ 500 logements du besoin de renouvellement du parc sont prévus dans les zones à urbaniser. Cette différence s'explique par la suppression des 500 logements initialement prévus dans la cité Grand Bayanne, qui ont été transférés vers le projet du quartier Grand Bayanne. La DDTM demande d'explicitier ce point dans le dossier du PLU, notamment le transfert de ces 500 logements qui empêche le développement de nouveaux logements sur ce site.	Le choix de production de logement au sein de l'enveloppe existante a été explicité au sein des volets relatifs au projet de la cité Grand Bayanne.
		La production de logements envisagée à la page 16 (3742) est inférieure aux objectifs de production de logements projetés (3860). De plus, cette production de logements est inférieure aux objectifs de production annuels du PLH. Cet écart peut être corrigé en modifiant la densité des secteurs Bayanne et Trigrance Sud.	Le potentiel de production de logement a été revu afin de correspondre aux orientations du PLH. A cet effet, la densification de certains sites compris au sein de l'enveloppe urbaine ont pu être repris. Certaines incohérences ont été rectifiées. Au sein du secteur 1AUha (Trigrance Sud), les chiffres ont été actualisés en fonction des projets réalisées. Par ailleurs, il a été indiqué que la densité au sein des surfaces résiduelles devra rattraper, autant que faire se peut, les densités moyennes. Au sein du secteur de Rassuen, conformément à l'avis MRAE, la densité prévue est de 67 logements à l'hectare, ce qui correspond aux orientations du PLH. Ces données seront reprises dans les justifications. Au sein du secteur de Grand Bayanne, la hauteur maximale passe de R+2 à R+3, ce qui augmentera l'objectif de production de logement. Les chiffres ont été actualisés au sein de l'OAP.
		Présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur une carte générale à l'échelle de la commune.	Le périmètre des OAP a été repris dans une carte de localisation. De plus, les périmètres de certaines OAP seront revus, conformément à la prise en compte de certaines contributions du public.
		Évaluer le nombre de nouveaux habitants que le PLU exposera à une qualité de l'air dégradée, par rapport aux normes réglementaires et aux lignes directrices de l'OMS.	
	Établir un lien entre la pollution de l'air, les nuisances sonores et le trafic routier (utiliser le classement sonore des infrastructures routières).	L'analyse des projets a été complétée avec le nombre d'habitants prévus pour ceux dont la donnée est disponible. Il est à noter que cette analyse ne peut se faire à une échelle uniquement communale en cela que le développement démographique de la commune d'Istres est influé par le développement économique du bassin Ouest Etang de Berre. En effet, Istres s'inscrit dans un territoire à forts enjeux sur les années à venir : développement de la base aérienne 125, projets sur la ZIP de Fos-sur-Mer (Fos 4XL, Distripport 2, Gravity, Carbone, liaison fluviale de la Darse 2 du GPMM) lié à la stratégie nationale de décarbonation du Port de Fos, etc. Les dynamiques économiques attendues vont générer des créations d'emplois. Cette pression sur le marché du travail implique de la part des collectivités de répondre à des besoins en matière d'offre résidentielle, d'équipements et de services pour une population dont une partie ne réside pas encore sur le territoire. L'enjeu étant alors de fixer les populations sur la commune en proposant une offre en logements qualitative et adaptée aux besoins des actifs (présents et futurs) afin d'éviter l'accroissement des flux pendulaires qui ont des répercussions sur la santé humaine et la qualité environnementale. Sur le secteur de projet de Grand Bayanne, une attention particulière a été portée sur l'exposition des populations aux nuisances sonores et visuelles et à la qualité de l'air. Le PLU arrêté prévoit des dispositions au sein de l'OAP et du règlement écrit telles qu'un recul des futures constructions (notamment du collège et du pôle gérontologique) vis-à-vis de la RN569 de l'ordre de 100 mètres conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme ainsi que la réalisation d'un espace paysager à préserver visant à réduire l'impact des nuisances et pollutions sur les populations. L'analyse des projets sera couplée avec les aménagements prévus par le Plan de Mobilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence 2020-2030 qui prévoit de multiples aménagements favorisant l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et à terme la diminution du trafic et de la pollution de l'air. Sont notamment prévus sur la commune d'Istres : - La mise en service d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). Le tracé actualisé de la ligne sera intégré dans le dossier, - La réalisation de deux Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) sur les secteurs de Rassuen et de Grand Bayanne, - La réalisation d'un réseau structurant de pistes cyclables.	
Commune de Miramas	P.28, la carte de liaison cycle avec Miramas ne correspond pas avec les cartes présentées dans les échanges préalables dénommées "plan de tracé pour la piste cyclable Miramas/Istres"	La carte présente dans le dossier a été remplacée par la dernière version de la carte.	
		p95, les chiffres indiqués sur les démographies de Miramas et Fos-sur-Mer sont erronés au regard des chiffres de l'INSEE 2020.	Les données en matière de démographie a été mises à jour.

	Indicateurs de suivi	DDTM	La DDTM recommande d'intégrer, en continuité des indicateurs présentés à la page 245, des indicateurs de restauration en plus des indicateurs de préservation. De plus, la source des données indiquées dans l'EIE ne figure pas dans le tableau de la page 245.	Un indicateur de restauration a été proposé et intégré au dossier. De plus, les sources des données ont été reprises au sein du tableau synthétique de l'EIE.	
	Analyse des incidences	Epad Ouest Provence	p.127 de l'éval : le secteur est identifié comme une OAP, cependant, aucune OAP n'est prévue sur ce site.	Aucune OAP n'est effectivement prévue sur le secteur, cette erreur a été supprimée dans l'évaluation environnementale.	
PADD	DDTM	Les problématiques en lien avec l'alimentation en eau potable et la préservation des ressources en eau ne sont pas reprises dans le PADD	La DDTM propose d'élargir les orientations pour la préservation des milieux écologiques, du littoral et du paysage, en incluant l'ensemble des zones humides, plutôt que de se limiter aux seuls étangs."	Selon les volontés communales, divers compléments ont été apportés au PADD afin de proposer des réponses proportionnées aux enjeux territoriaux et écologiques. Ces éléments ont pu être repris au sein du PADD. Les objectifs sont très généraux pour ne pas modifier l'économie générale du PADD.	
		La DDTM demande de mentionner explicitement la consommation projetée sur la période 2021-2031. Les dispositions du SRADDET et de la loi Climat sont précisées à la page 6 de l'avis de la DDTM	La consommation projetée sur la période de référence 2021-2031 a été intégrée au sein du PADD, après avoir été mis à jour.		
Ensemble des OAP	Chambre d'agriculture	La chambre d'agriculture demande d'intégrer dans les OAP et projets d'aménagements le maintien et la création de parcelles agricoles, ainsi que de garantir un accès à ces parcelles.	La chambre d'agriculture demande d'intégrer un principe de transparence hydraulique sur l'ensemble des OAP: maintenir ou moderniser les canaux principaux ou secondaires qui desservent ou qui pourraient desservir des parcelles en aval de l'urbanisation	Une mention en faveur du maintien et la création de parcelles agricoles a pu être ajoutée au sein des OAP , au cas par cas, si celles-ci ne remettent pas en cause les projets d'aménagement tel que souhaités par la commune. La transparence hydraulique a été mentionnée dans le règlement des OAP concernées ainsi que dans le règlement des zones correspondantes aux OAP.	
Secteur du Grand Bayanne	DDTM	Epad Ouest Provence	Incohérence observée entre l'OAP et les planches graphiques, le site de projet tel que prévu dans l'OAP est scindé en deux zones à savoir la zone 1AUq et A.	La cartographie a été reprise afin d'identifier les incohérences et les potentielles erreurs ont été rectifiées.	
			La densité est inférieure à celle définie par le SCOT. L'objectif du SCOT est fixé à 50 logements par hectare, contre 41 dans le présent secteur. La DDTM demande de définir une densité minimale de logements sur ce secteur.	Les règles de densité dans les secteurs d'aménagements ont été rendues compatibles avec le SCOT et ont été inscrites dans les cahiers des charges au moment des procédures de désignation des aménageurs, le cas échéant, avec une moyenne de 50 logements à l'hectare. Au sein du secteur de Grand Bayanne, la hauteur maximale a été portée à R+3 pour l'habitat intermédiaire, ce qui augmentera l'objectif de production de logement. Les chiffres ont été actualisés au sein de l'OAP.	
			Demande de précision sur la taille des logements attendus au regard des orientations 1.4.1 et 2.3.2 du PADD.	il a été mentionné dans chacune des OAP que la production de logement devra répondre aux besoins du territoire en matière de parcours résidentiel notamment, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants	
			Demande de préciser les logements locatifs sociaux (LLS) prévus dans le secteur afin que le PLU soit compatible avec les objectifs du SCOT et du PLH en matière de mixité sociale	Une mention relative aux 25% logements sociaux a été rajoutée afin de rendre le PLU compatible aux prescriptions du SCOT et du PLH. Afin d'atteindre les 30% de logements sociaux (objectif PLH), il a été précisé, au sein de chaque OAP, que 25% minimum des logements devront être sociaux.	
			La DDTM propose de mettre en place une servitude de mixité sociale sur l'emprise de l'OAP afin de rendre le PLU compatible en matière de production de logements sociaux.		
			Encadrer strictement le projet afin de réduire son impact sur la nappe de Crau en matière de gestion des eaux pluviales et de réduction du risque accidentel.	Une disposition relative à une gestion des eaux pluviales adaptée au risque accidentel a été ajoutée dans les OAP concernées.	
			Aléa inondation : Préciser que sans précision et réalisation de travaux d'exondation, l'implantation des bâtiments de VRA doit se faire en dehors des zones inondables pour l'aléa de référence. La zone inondable de référence doit être associée à un principe général d'inconstructibilité.	Il a été précisé que sans précision et réalisation de travaux d'exondation, l'implantation des bâtiments de VRA doit se faire en dehors des zones inondables et la zone inondable de référence a été associée à un principe général d'inconstructibilité.	
			Définir des mesures de préservation de la nappe de Crau et signaler la présence du périmètre de protection du captage de la Caspienne.	Au sein de la partie introductive des OAP, les différents risques, aléas et SUP présentes au sein de leur périmètre ont été mentionnés.	
			CDPENAF	La CDPENAF recommande de questionner le rôle de l'OAP au regard du maintien de l'activité agricole de la zone Papaille et de l'urbanisation potentiel de 15 hectares déclarés à la PAC et identifié en AOP "Foin de Crau"	La constitution des OAP découle d'une réflexion approfondie mettant en exergue les besoins du territoire communal et métropolitain, le maintien des zones agricoles et les risques. Des prescriptions ont été ajoutées, autant que faire se peut, afin de préserver au maximum les espaces déclarés à la PAC et d'en identifier en AOP.
			SDIS	Le SDIS souligne la prise en compte du chemin des Bellons et demande que celui-ci puisse être accessible pour les véhicules d'intervention.	Au sein de l'OAP, il a été notifié que le chemin des Bellons doit être accessible pour les véhicules d'intervention.
		Augmenter la densité pour correspondre à celle du SCOT (60 logements/ha contre 53 logements/ha) et préciser la densité par secteur. Faire figurer le projet de pôle d'échange multimodal (PEM) et compléter l'OAP avec la desserte en transports en commun (TC). Demande de précision sur la taille des logements attendus en lien avec les orientations 1.4.1 et 2.3.2 du PADD.	Au sein du secteur de Rassun, conformément à l'avis MRAe, la densité prévue est de 63 logements à l'hectare, ce qui correspond aux orientations du PLH. Ces données ont été reprises dans les justifications, tout en veillant aux différents points soulevés précédemment concernant l'exposition des habitants aux nuisances sonores, à la qualité de l'air, etc. Il a été mentionné dans chacune des OAP que la production de logement devra répondre aux besoins du territoire en matière de parcours résidentiel notamment, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants		

OAP

Friche industrielle de Rassuen	DDTM	Demande de préciser les logements locatifs sociaux (LLS) prévus dans le secteur afin que le PLU soit compatible avec les objectifs du SCOT et du PLH en matière de mixité sociale.	Une mention relative aux 25% logements sociaux a été rajoutée afin de rendre le PLU compatible aux prescriptions du SCOT et du PLH. Afin d'atteindre les 30% de logements sociaux (objectif PLH), il sera précisé, au sein de chaque OAP, que 25% minimum des logements devront être sociaux.	
		La DDTM propose de mettre en place une servitude de mixité sociale sur l'emprise de l'OAP afin de rendre le PLU compatible en matière de production de logements sociaux.		
		Une attention particulière doit être portée sur le risque incendie et il est demandé de préciser l'OAP en lien avec les études en cours dans le cadre de l'élaboration du PPRif		Les OAP intègrent des prescriptions visant à assurer un développement urbain cohérent au regard du risque incendie.
		Aléa inondation : Il est demandé de préciser que, sans précision et réalisation de travaux d'exondation, l'implantation des bâtiments de VRA doit se faire en dehors des zones inondables pour l'aléa de référence. La zone inondable de référence doit être associée à un principe général d'inconstructibilité.		Au sein des OAP, la mention des travaux d'exondation pour l'implantation des bâtiments a été intégrée.
		Clarifier le risque d'affaissement du sol répertorié par l'EIE et compléter les pièces graphiques et réglementaires en conséquence.		Au sein des OAP, les éléments relatifs au risque d'affaissement du sol ont été intégrés.
SDIS	Le SDIS demande d'intégrer plusieurs modifications dans la partie relevant du quartier à haute valeur environnementale et golf écodurable : "Prise en compte du risque "incendie de forêt - Ecoquartier"" en remplaçant la phrase "la mise en place d'hydrants (poteaux, incendies) selon les préconisations du SDIS" par "la mise en place de points d'eau incendie selon la réglementation en vigueur". De même, pour la partie "Prise en compte du risque "incendie de forêt" - Parcours de golf", il convient de préciser "point d'eau incendie" ainsi que "Service Départemental d'Incendie et de Secours".	Au sein des OAP, des mentions en faveur de la défendabilité contre le risque incendie ont été ajoutés.		
Trigance Sud	DDTM	La densité est inférieure à celle définie par le SCOT. L'objectif du SCOT est fixé à 60 logements par hectare, contre 25 dans le présent secteur. De plus, l'OAP devra faire figurer le projet de pôle d'échange multimodal (PEM).	Au sein du secteur 1AUha (Trigance Sud), les chiffres ont été actualisés en fonction des projets réalisés. Par ailleurs, il a été indiqué que la densité au sein des surfaces résiduelles devra rattraper, autant que faire se peut, les densités moyennes.	
		Demande de précision sur la taille des logements attendus en lien avec les orientations 1.4.1 et 2.3.2 du PADD."	Il a été mentionné dans chacune des OAP que la production de logement devra répondre aux besoins du territoire en matière de parcours résidentiel notamment, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants	
		Demande de préciser les logements locatifs sociaux (LLS) prévus dans le secteur afin que le PLU soit compatible avec les objectifs du SCOT et du PLH en matière de mixité sociale.	Une mention relative aux 25% logements sociaux a été rajoutée afin de rendre le PLU compatible avec les prescriptions du SCOT et du PLH. Afin d'atteindre les 30% de logements sociaux (objectif PLH), il a été précisé, au sein de chaque OAP, que 25% minimum des logements devront être sociaux.	
		La DDTM propose de mettre en place une servitude de mixité sociale sur l'emprise de l'OAP afin de rendre le PLU compatible en matière de production de logements sociaux.		
		Préciser que l'implantation des bâtiments devra se faire en dehors des zones inondables pour l'aléa de référence, conformément aux principes de prévention généraux du risque d'inondation au niveau national. Préciser les activités envisagées sur le site et rajouter une marge de recul de 100 m de part et d'autre de la RN1569.	Des modifications ont été apportées afin d'ajouter des prescriptions relatives à l'implantation des bâtiments en dehors des zones inondables, ainsi que de clarifier les activités envisagées.	
La Lègue du Nord	CDPENAF	La CDPENAF recommande de reconsidérer le rôle de l'OAP qui consomme 3,5 ha + extension de l'enveloppe urbaine très importante sur les parcelles agricoles	Le dossier a été complété afin de rappeler l'enjeu de cet OAP. De plus, des polygones d'implantation ont été créés afin de limiter les futures constructions.	
Autodrome	DDTM	Revoir le classement de la zone dédiée au stockage de pneus en zone urbaine. Revoir le classement de la zone 1AUem	La zone dédiée au stockage de pneus initialement classée en 1AUed et reclassée en zone A a été reclassée en zone 1AUed après l'enquête publique. La zone 1AUem a été également revue et classée en 1AUed.	
Le projet de Golf	DDTM	Mieux argumenter l'absence d'incidences sur les habitats, la flore, les reptiles et les amphibiens. Ne pas implanter d'ERP dans la zone d'aléa feu de forêt fort à exceptionnel ; noter que l'ensemble du secteur de projet est concerné par un aléa feu de forêt et sera étudié dans le PPRIF. Préciser la gestion des eaux de ruissellement en orientant les ruissellements pluviaux vers l'étang de Rassuen. Décrire plus précisément les conséquences sur le cycle de l'eau autour des étangs.	Un approfondissement a été apporté afin de proposer des réponses réglementaires adaptées sur l'incidence du projet sur la faune et la flore locale ainsi que des mesures envisagées sur la question du ruissellement pluvial vers l'étang de Rassuen. Les études d'impact du projet ont été annexées au rapport de représentation.	

Le pourtour de l'étang de l'Olivier	DDTM	Prendre en compte les risques géologiques dans ce secteur, en lien avec le phénomène de glissement. Traduire réglementairement l'étude des aléas de glissements de terrain selon les principes édictés dans le PAC/PLU : les aléas moyens et forts doivent faire l'objet d'un principe d'inconstructibilité.	Un volet relatif aux risques géologiques et aux aléas glissements de terrain a été apportés sur le secteur du Pourtour de l'étang de l'Olivier.
Aupière/St Jean (Nord)	DDTM	Limiter la constructibilité à la partie sud en interface avec la partie urbanisée de la zone UD et le reste de la zone en N qui n'autorise que les extensions des constructions à usage d'habitation	Le zonage du secteur d'Aupière a été revu. Une partie a été classé en zone Nn, seule la partie Sud en interface avec la partie urbanisée a été maintenue en zone 1AUo
		Mettre à jour le zonage incendie de forêt. Mentionner le risque d'inondation et mettre en cohérence avec le principe d'inconstructibilité du secteur.	Le risque inondation a été mentionné en cohérence avec le principe d'inconstructibilité du secteur.
Entrée de ville nord	DDTM	Préciser la programmation de la zone 1AUc	Des précisions ont été apportés à la programmation de la zone 1AUc au regard des besoins de la commune en terme de parcours résidentiel.
Ensemble des zones	DDTM	La DDTM émet une réserve quant à la traduction du PADD au sein du règlement en matière de densification du tissu existant. La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine est jugée faible (800 logements) au regard de la production de logements prévue en extension urbaine. De plus, certains secteurs de projet devront afficher une densité plus élevée, notamment dans les secteurs AU et au sein du secteur Sud Trigance.	La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine a été réévaluée, au regard des dernières demandes d'autorisation d'urbanisme accordées. Les chiffres ont été actualisés et les justifications ont été reprises en ce sens. De plus, au sein de l'enveloppe, le zonage apparaît comme plus permissif dans certains secteurs. Les hauteurs maximales ont été augmentées au sein des secteurs UCa et UCb afin de permettre des densités plus élevées au sein de l'enveloppe urbaine. Différentes clarifications ont également été apportées sur les secteurs à enjeux (Bayanne, Trigance Sud), notamment par la correction des différentes densités. Au sein du secteur 1AUha (Trigance Sud), les chiffres ont été actualisés en fonction des projets réalisés. Par ailleurs, il a été indiqué que la densité au sein des surfaces résiduelles devra rattraper, autant que faire se peut, les densités moyennes. Au sein du secteur de Rassuen, conformément à l'avis MRAe, la densité prévue est de 62 logements à l'hectare, ce qui correspond aux orientations du PLH. Ces données ont reprises dans les justifications. Au sein du secteur de Grand Bayane, la hauteur maximale passe de R+2 à R+3 pour l'habitat dit "intermédiaire", ce qui augmentera l'objectif de production de logement. Les chiffres seront actualisées au sein de l'OAP.
		La DDTM émet une réserve sur la capacité réglementaire du PLU à produire suffisamment de logements sociaux comme figuré dans le PLH 2023-2028. Il est demandé de prévoir des servitudes de mixité sociale sur les secteurs de projets portés par la commune.	Afin d'atteindre les 30% de logements sociaux (objectif PLH), l'ensemble des OAP dédiées à l'habitat ont été reprises afin d'indiquer que 25% des logements, à minima, devront être conventionnés.
		La DDTM émet une réserve quant à certains secteurs en discontinuité d'urbanisation (non précisés dans l'avis) qui proposent un zonage non compatible avec la loi Littoral concernant la question des coupures d'urbanisation.	Le zonage de certains secteur, notamment en A ont été reclassés en AI. La réglementation propre à d'autres secteurs, notamment Nn, a été reprise afin d'interdire toute nouvelle construction.
	Commune	Demande de revoir le pourcentage de pente minimale pour les toitures terrasses.	Le pourcentage de pente minimale a été supprimée au sein des zones où les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, il a été précisé que les toitures terrasses devront respecter une pente suffisante pour permettre un écoulement des eaux pluviales satisfaisant
	Chambre d'agriculture	La chambre d'agriculture demande de rajouter la possibilité de constructions de locaux de vente de produits de l'exploitation.	Le règlement de la zone A a été complété afin d'ajouter les dispositions suivantes : "les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages."
La chambre d'agriculture émet des réserves concernant l'obligation de récupération des eaux pluviales en cas de construction de serres. Selon eux, il existe déjà un volet réglementaire jugé suffisant, ce qui ne nécessite pas d'ajout de prescriptions supplémentaires dans le PLU.		Les prescriptions supplémentaires apportées pour la récupération des eaux pluviales en cas de construction de serre ont été revues, conformément aux demandes de la chambre d'agriculture.	
La chambre d'agriculture propose une nouvelle rédaction sur les changements de destinations (Page 3 avis Chambre d'agriculture) afin de préciser que ces changements de destinations ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et à l'annexe 3 du règlement. La CA souhaite que le règlement définisse des règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées afin de s'assurer de la préservation de l'exploitation agricole et du fonctionnement de celle-ci		Conformément aux demandes des services de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été identifiés au sein du règlement graphique et ont fait l'objet d'une fiche détaillée qui a été annexée au règlement écrit.	
	DDTM	Article 10 - Rectifier le premier paragraphe car l'avis de l'ABF est conforme dans le périmètre des 500 m en cas de co-visibilité. Depuis la loi LCAP du 8 juillet 2016, la publicité est interdite à moins de 500 m des monuments historiques, sauf disposition contraire d'un règlement de publicité.	Le premier paragraphe présent à l'article 10 du règlement a été rectifié, conformément aux recommandation des services de l'Etat.
		Supprimer la mention "recommandation de l'ARS" dans l'article D18 ainsi que les mentions "l'ARS indique" et "l'ARS préconise".	La mention a été modifiée conformément à la demande de l'ARS.

Dispositions générales		Mentionner les espèces les plus allergisantes à éviter : cyprès, bouleau, chêne, aune et frêne.	Les espèces les plus allergisantes à éviter ont été mentionnées, conformément aux recommandations de l'ARS.
		Concernant la lutte contre les moustiques, modifier la première phrase par : "Compte tenu de l'implantation dans la région du moustique tigre, vecteur de la dengue et du chikungunya, la présence d'eau stagnante constituant un potentiel de gîte larvaire représente un risque sanitaire."	La phrase mentionnée par l'ARS a été modifiée conformément aux recommandations formulées.
	SDIS	Intégrer un paragraphe sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) dans les articles 4.4 "Réseaux Divers", en indiquant que "Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur".	Un paragraphe a été intégré sur la Défense Extérieure Contre l'Incendie dans les articles 4.4, en indiquant que "Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur".
Dispositions sur les risques	DDTM	La DDTM émet une réserve quant aux dispositions réglementaires en matière de risque incendie sur la zone de projet Aupière dans sa partie Nord en interface avec le massif.	La partie Nord du projet Aupière a été classée en zone naturelle, ainsi aucune construction ne sera permise.
		De plus, la DDTM demande de traduire le risque mouvement de terrain en termes réglementaires dans le PLU.	Conformément aux demandes des services de l'Etat et aux données fournies, une cartographie du risque mouvement de terrain a été élaborée. Par ailleurs, les dispositions réglementaires ont été étayées. Un chapitre dédié à l'aléa glissement de terrain a été intégré aux dispositions générales. La carte des inventaires des événements reconnus par type de mouvements de terrain a été reprise afin d'intégrer l'événement de type glissement de terrain qui a été identifié dans le secteur du Ranquet.
		La DDTM demande de préciser que la rehausse utilisée en zone de submersion marine est de 0,30 m et que pour les zones d'inondation par débordement d'axe d'écoulement, la rehausse est de 0,20 m.	Les rehausse des premiers planchers par rapport au terrain naturel ont été indiquées conformément aux recommandations des services de l'Etat.
		Pour le cas particulier des carrières et dépressions : ces zones doivent être classées et réglementées comme des zones à aléa fort tant qu'elles n'ont pas fait l'objet d'études hydrauliques précises.	Du fait de leurs caractéristiques, les carrières et dépressions ont été classées et réglementées comme des zones à aléa fort par rapport au risque inondation.
		En ce qui concerne la reconstruction des bâtiments existants : il est nécessaire d'ajouter que la reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue est interdite dans toutes les zones. Pour l'aléa inondation déterminé par hydrogéomorphologie : le règlement ne précise pas comment doivent être réglementées les zones d'aléa inondation définies par méthode hydrogéomorphologique	Dans la partie dédiée au risque inondation, il a été précisé que toute construction détruite par l'effet d'une crue ne pourra être reconstruite.
		Les axes d'écoulement et les zones d'accumulation doivent être considérés comme des zones à aléa fort et faire l'objet de principes d'inconstructibilité.	Au sein du règlement, il a été précisé que les axes d'écoulement et les zones d'accumulation doivent être considérées comme des zones à aléa fort et ont été passées comme inconstructibles.
		Risque incendie : le règlement doit préciser que dans toutes les zones F1p, l'implantation d'ERP sensibles est proscrite par le PAC préfectoral. Compléter la définition des ERP sensibles en zone F2 en intégrant les ERP avec locaux à sommeil de catégorie R, U, J, catégorie 5 comme pour les PPRif du département. Supprimer la possibilité de réaliser une étude prouvant que l'on peut appliquer le règlement de la zone F2 en zone F1.	Le règlement associé au zonage du risque incendie a été revu afin d'interdire tout ERP au sein des secteurs F1p. Par ailleurs les ERP sensibles, intégrant des locaux à sommeil, ont également été interdits en zone F2. La définition des ERP a été précisée au sein du lexique.
		Risque d'incendie : La DDTM demande de revoir la méthodologie visant à évaluer la possibilité en F1 d'appliquer une zone F2, ce qui ne semble pas pertinent au regard de l'élaboration du PPRif. Ce dernier réalise déjà l'ensemble des études nécessaires sans qu'une étude complémentaire soit requise. De plus, le PLU ne cible pas spécifiquement les Établissements Recevant du Public (ERP) locaux à sommeil de catégorie R, U et J de catégorie 5, contrairement aux PPRif du département.	L'étude portée par Alcina permet l'élaboration d'un zonage du risque incendie à partir de la cartographie de l'aléa. Ce zonage est établi dans l'attente de l'approbation du PPRif. Il a toutefois été intégré au règlement écrit, une disposition précisant que le PPRif s'imposera une fois que celui-ci sera approuvé.
		En l'absence d'une étude évaluant les risques liés aux "chutes de blocs/glissements de terrain", aucune zone susceptible d'être exposée à ces phénomènes ne devrait être autorisée à la construction. La DDTM suggère de consulter la carte du Plan d'Aménagement et de Cohésion (PAC) ainsi que l'étude réalisée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 2007 concernant le secteur de la colline du Sulauze, dans le but de restreindre les possibilités de construction.	Conformément aux volontés communales et aux recommandations des services de l'Etat, les zones urbanisées sont restées constructibles. Les autres secteurs ont été rendus inconstructibles. La zone du Ranquet a été revue suite à des erreurs constatées à propos de l'aléa d'instabilité des falaises côtières.
Les zones d'aléa trop préjudiciables (niveau élevé et avéré) doivent être rendues inconstructibles. Les zones d'aléa moins préjudiciables (niveau faible et modéré) peuvent être constructibles en zone déjà urbanisée, sous conditions.	Le zonage a été établi en fonction de l'étude portée par GIA. Une vérification a été effectuée afin d'identifier les zones devant être inconstructibles. Le cas échéant une réévaluation du zonage a été être réalisée.		

Règlement écrit		<p>Il est important de réglementer les risques d'instabilité des falaises côtières conformément aux dispositions énoncées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2021. Cela implique de déclarer inconstructibles les zones où l'aléa d'instabilité est trop préjudiciable, et de croiser les zones "moins préjudiciables" avec l'occupation actuelle du sol pour déterminer leur constructibilité. De plus, il convient de rendre inconstructibles les zones à risque d'instabilité de falaise côtière, comme indiqué aux pages 29 et 30 de l'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).</p>	<p>Conformément aux volontés communales et aux recommandations des services de l'Etat, les zones urbanisées sont restées constructibles. Les autres secteurs ont été rendus inconstructibles. La zone du Ranquet a été revue suite à des erreurs constatées à propos de l'aléa d'instabilité des falaises côtières.</p>
		<p>La DDTM estime que le risque de mouvement de terrain n'a pas été pris en compte de manière réglementaire dans le PLU. Le PLU omet les études suivantes : 1. l'étude des instabilités rocheuses au niveau des falaises côtières (2014) ; 2. l'étude géotechnique réalisée au niveau du Ranquet par le SAN Ouest (2011) ; 3. l'étude des mouvements de terrain (glissement) au niveau du versant de la colline Sulauze réalisée par le CEREMA et publiée en juin 2023. Il est requis d'intégrer ces données dans une planche graphique dédiée aux aléas de mouvement de terrain et de les transposer de manière réglementaire dans le PLU. La DDTM indique également l'existence d'une étude intitulée "Cartographie régionale de l'aléa mouvements de terrain au 1/100 000 - Année 1 : Étude de la Provence calcaire et rhodanienne" par le BRGM/RP-55710-FR en septembre 2007.</p>	<p>Conformément aux demandes des services de l'Etat et aux données fournies, une cartographie du risque mouvement de terrain a été élaborée. Par ailleurs, les dispositions réglementaires ont été étayées. Un règlement associé à l'aléa glissement de terrain a été intégré au règlement écrit.</p>
		<p>Sismique : Rappeler que les règles de construction parasismique doivent être mises en œuvre en fonction des projets considérés Résumer sommairement les obligations de la réglementation parasismique en zone de sismicité 3 pour les bâtiments "à risque normal"</p>	<p>Au sein du règlement, il a été spécifié que pour les zones soumises à un risque sismique, des règles de construction parasismique devront être mises en œuvre. Un résumé sommaire des obligations réglementaires a été intégré.</p>
Zones U et UA	DDTM	La DDTM recommande de préciser que : les bâtiments devront être implantés en dehors de zones inondables.	Au sein des zones U et AU, il a été précisé que les constructions devront être implantées en dehors des zones inondables.
Zone A et N	CDPENAF	La CDPENAF demande d'intégrer un meilleur encadrement des annexes et extensions en limitant les constructions d'annexes à une annexe par habitation au sein des zones A et N.	Le règlement de la zone agricole a été repris afin de limiter le nombre d'annexe supplémentaire à une par habitation.
	DDTM	Le règlement des zones A et N doit impérativement comporter la mention : "l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée uniquement pour les usages unifamiliaux".	Le règlement des zones A et N a été repris afin de signifier que l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée uniquement pour les usages unifamiliaux.
Zone AC	GRT Gaz	La parcelle K1392 est concernée par une Servitude d'Utilité Publique (SUP). GRT Gaz recommande de spécifier clairement les interdictions et les règles d'implantation associées à cette SUP, ainsi que de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.	Il a été spécifié clairement les interdictions et les règles d'implantation associées à la SUP de GRT Gaz, qui concerne notamment la parcelle K1392
UB, UC, UD, 1AUq, et 1AUc	DDTM	<p>Certains aspects du règlement et du zonage devront être modifiés en fonction des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en matière de densification. Les hauteurs spécifiées dans le rapport de présentation (page 15) ne correspondent pas aux zones actuelles, qui conservent les hauteurs existantes.</p> <p>La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) note une diminution des hauteurs par rapport à l'ancienne version du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec une réduction de 2 mètres pour les faîtages et de 1 mètre pour les acrotères dans ces zones.</p>	<p>Au sein du règlement des zones mentionnées, la hauteur maximale a été abaissée afin de contraindre les destructions anarchiques des maisons individuelles pour la reconstruction d'immeuble. Les objectifs du PADD ne sont pas contraignants à ces aspects réglementaires du fait des dispositions permises en matière d'emprise au sol et de hauteur dans certaines zones.</p> <p>De plus, au sein de l'enveloppe, le zonage apparaît comme plus permissif dans certains secteurs. Les hauteurs maximales ont été augmentées au sein des secteurs UCa et UCb afin de permettre des densités plus élevées au sein de l'enveloppe urbaine.</p>
UGd	DDTM	La zone ne présente pas une optimisation foncière suffisante et devra apporter plus de précisions.	Les justifications de la zone ont été étayées afin d'intégrer la programmation envisagée. Le projet concerne un groupement de maisons individuelles qui se situent en front du Golf, aucun grand ensemble n'est prévu. De l'habitat collectif dense est prévu à proximité du fortin.
UGB; UGC; Ugpm; Ugd et Ng	DDTM	Le projet d'armature hôtelière présente un impact sur l'environnement qui n'a pas été évalué dans le dossier du PLU.	L'impact sur l'environnement de l'armature hôtelière a été repris dans l'évaluation environnementale afin d'intégrer davantage son impact sur l'environnement.
Zone A		Pour affiner la définition des annexes et des extensions envisagées dans la zone agricole, il est proposé de limiter le nombre d'annexes à une par habitation.	Le règlement de la zone agricole a été repris afin de limiter le nombre d'annexe supplémentaire à une par habitation.

Zone A	DDTM	Il convient de préciser que les bâtiments qui ne sont pas identifiés graphiquement (comme ceux définis dans la liste de l'annexe 3) ne sont pas éligibles à un changement de destination. Cette clarification vise à maintenir l'intégrité de la zone agricole et à éviter toute ambiguïté concernant l'utilisation des structures existantes.	Le règlement de la zone agricole a été repris afin d'indiquer que seuls les bâtiments identifiés graphiquement peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Par ailleurs, plusieurs bâtiments ont été identifiés au sein de la planche réglementaire dédiée, pour donner suite à l'enquête publique et le rapport du commissaire enquêteur.
	CDPENAF	La CDPENAF recommande de modifier le règlement de la zone A au regard des changements de destination à interdire dès lors que le bâtis n'est pas identifié graphiquement et de se référer à la liste de l'annexe 3 pour tout changement de destination.	Les annexes du règlement de la zone agricole a été repris afin d'intégrer les fiches des bâtis pouvant changer de destination
	Chambre d'agriculture	La CA souhaite préciser que le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)	Conformément aux demandes des services de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination ont identifiés au sein du règlement graphique et ont fait l'objet d'une fiche détaillée qui a été annexée au règlement écrit. Il a été précisé dans le règlement écrit que les changements de destination sont soumis à un avis conforme de la CDPENAF.
Zone N	DDTM	Préciser les dispositions de la loi littoral en espaces proches du rivage en particulier pour la zone Nn et F1 qui autorisent les constructions agricoles et les annexes	Le règlement de la zone Nn a été repris afin d'interdire toute nouvelle construction d'exploitation agricole au sein des espaces proches du rivage. Le tracé des EPR a été intégré au zonage.
		Sous-secteur Nn au niveau de Camp Raoux : ne pas autoriser les constructions et installations liées à l'exploitation agricole situées en EPR	
Zone Ni	DDTM	La zone ne doit pas permettre de nouvelles constructions	Le règlement de la zone Ni a été repris afin d'explicitier davantage l'interdiction d'établissement de toute nouvelle construction.
Zone Nci et Nps	DDTM	La possibilité d'ouvrir le droit à construire ne semble pas adaptée, il est recommandé de préférer l'utilisation de STECAL sur ces deux sous-secteurs.	La chambre funéraire prévue au sein du secteur Nci est réalisée, aucune construction supplémentaire n'est prévue. L'utilisation d'un STECAL ne semble pas opportun en raison de l'absence de construction nouvelle. Toutefois, la dénomination de la zone a été revue, afin de préciser qu'il s'agissait du site funéraire et non de la chambre funéraire. La réglementation du secteur Nps a été reprise, en abaissant notamment la hauteur réglementaire de 12 à 7 mètres.
		Le caractère protecteur de la zone N est fragilisé par les secteurs Nci et Nps qui autorisent des constructions d'envergure inadaptées à la vocation initiale de la zone, avec respectivement le projet de chambre funéraire et le projet de naturothèque.	
Zone Ng	DDTM	La DDTM recommande de ne pas établir d'ERP dans cette zone, qui doit demeurer inconstructible en raison des risques d'incendies de forêt. Il est demandé de noter les éléments suivants : l'absence de piste périphérique pour faciliter l'intervention des secours, ainsi que les points d'eau incendie nécessaires aux opérations. De plus, l'OAP semble couvrir le risque lié aux incendies de forêt de manière trop générique au vu de l'importance du site.	Au sein du secteur Ng, les ERP ont été proscrits en zone F1 relative au risque incendie, conformément aux volontés communales. L'OAP a été reprise afin d'intégrer davantage le risque incendie. Il a été intégré une recommandation à propos d'une piste périmétrale pour faciliter l'intervention des secours, ainsi que des points d'eau d'incendie.
Zone AK	CCI	La cci recommande la poursuite de l'exploitation de la carrière des jumeaux à portée régionale significative et qui participe à la dynamique économique et à la stratégie de développement du territoire.	Réintégration comme à l'arrêt 2 de l'extension de la carrière des jumeaux. Une nouvelle réglementation à propos de la zone AK a été formulée. L'exploitation des ressources du sous-sol est conditionnée à une remise en état pour l'agriculture, au fur et à mesure de l'exploitation. Par ailleurs, les protections vis-à-vis des éléments de patrimoine végétal ont été revu. Avis favorable du commissaire enquêteur.
	Enquête publique	Demande de l'extension de la carrière pour la poursuite de l'exploitation avec proposition d'une condition de remise en état au fur et à mesure de l'exploitation.	
	Chambre d'agriculture	La chambre d'agriculture demande des éclaircissements sur la compensation agricole prévue pour l'arrachage de 12 hectares de pêchers au sein de la nouvelle zone AK (extension carrière des jumeaux).	
Zone Udran et Nps	Bureau de l'utilité publique, de la concertation et de l'environnement	Il est conseillé de rendre inconstructible la bande d'espace libre qui longe la RD5 en raison du risque d'incendie de forêt et dans le but de préserver la qualité paysagère du site.	Un EBC a été rajouté afin de rendre inconstructible l'espace libre longeant la RD5 au sien du Quartier du Ranquet. Aucune disposition complémentaire n'a été mise en place conformément aux volontés communales.
Zone 1AUo et NPS	Bureau de l'utilité publique, de la concertation et de l'environnement	Un avis défavorable est émis pour ces deux zones, avec les demandes suivantes : - Pour la Zone 1AUo : la constructibilité sera autorisée uniquement sur la partie sud-est (secteur de l'Aupière), en interface avec la partie urbanisée de la zone UD. - Pour la Zone NPS : classer le secteur du Ranquet en zone inconstructible et en Espace Boisé Classé (EBC).	Conformément aux demandes formulées, les zones NPS du Ranquet et la zone 1AUo d'Aupière ont été revues au sein du règlement écrit et graphique.
Zone Udb	SNCF	La densité autorisée par la nouvelle zone Udb semble ne pas être adaptée compte tenu du devenir d'un périmètre à proximité de la voie ferroviaire.	La hauteur maximale a été réduite de 12 m à 7 m (ancienne hauteur de la zone Ucc).

Règlement graphique	RTE	<p>Demande de déclassement des EBC sous les lignes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ; - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts ; - 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 225 000 volts. <p>Ce déclassement concerne plus particulièrement les lignes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligne aérienne 225 kV N°1 RASSUEN - SALON-BEL-AIR - Liaison aérosouterraine 63 kV N°1 PORT-DE-BOUC-RASSUEN 	Les demandes de déclassement d'EBC ont été étudiées et réalisées si celles-ci ne concernaient pas des EBC significatifs au titre de la loi littoral.
	DDTM	Traduire les études aléa mouvement de terrain dans une planche graphique spécifique aux aléas mouvement de terrain	Une nouvelle planche graphique dédiée à l'aléa mouvement de terrain a été intégrée aux planches graphiques, conformément aux données transmises par la Métropole et les services de l'Etat.
		Remplacer la zone A au niveau de la coupure entre l'étang de l'Olivier et l'étang de Berre par une zone AL en lien avec la loi littoral	La majeure partie de la zone A située au niveau de la coupure entre l'étang de l'Olivier et l'étang de Berre a été classée en zone AL en lien avec la Loi littoral. Seuls les bâtiments existants sont restés en zone A.
		Le zonage Nps n'est pas adapté à la coupure d'urbanisation	Le secteur Nps de vigne gaste a été modifié en Nn de chaque côté de la route de cabane noire. De plus, la hauteur maximale réglementée en zone Nps a été abaissée de 12 à 7 mètres.
		secteur 1AUm supprimé au 3ème arrêt pourtant il y a des activités sur la pointe de l'autodrome, secteur situé dans l'OAP mais pas dans le zonage de l'autodrome passé au 3ème arrêt en A	Le secteur identifié par les services de l'Etat, qui n'a aucune fonction agricole, a évolué en zone 1AUed. Le règlement de la zone a été repris afin d'y permettre le stockage de matériaux.
		Il est demandé d'annexer une carte des plus hautes eaux (PHE).	Les côtes de référence ont été intégrés à la planche dédiée au risque inondation.
	Commune	Concernant les zones non soumises à l'aléa inondation sous conditions de travaux d'exondation dans le schéma pluvial : l'aléa inondation défini par l'étude INGESURF n'est pas affiché sur les zones estampillées "non soumises à l'aléa inondation sous conditions de travaux d'exondation". Le dossier du PLU ne présente pas d'explication liée à ces zones ni aux travaux nécessaires à l'exondation de ces zones.	La cartographie de l'aléa inondation a été reprise avec l'étude d'INGESURF. L'aléa inondation défini par l'étude INGESURF a été affiché sur les zones précédemment estampillées "non soumises à l'aléa inondation sous conditions de travaux d'exondation" (zones mauves quadrillées). Les axes d'écoulement et les zones d'accumulation ont été considérées comme étant en aléa fort au sein du règlement écrit.
		La commune souhaite une correction du secteur Ubc au niveau de l'AFPA après avoir constaté une erreur matérielle (Nj en Ubc)	Le zonage du secteur visé a été modifié conformément aux demandes
	Enquête publique	Demande de reclassement de A en 1AUb au niveau de Grand Bayanne	Le zonage du secteur visé a été modifié conformément aux demandes, avis favorable du commissaire enquêteur
		Demande de reclassement de A en 1AUa au niveau de Trigance	Le zonage du secteur visé a été modifié conformément aux demandes, avis favorable du commissaire enquêteur
		Demande de reclassement d'un secteur Nj vers Nps pour la création d'un parcours sportif	Le zonage du secteur visé a été modifié conformément aux demandes, avis favorable du commissaire enquêteur
		Demande de reclassement de Nps vers Udb avec extension de la zone Nps sur un secteur 1AUo à proximité de l'étang de l'olivier	Le zonage du secteur visé a été modifié conformément aux demandes, avis favorable du commissaire enquêteur
		Demande de reclassement de Nps vers Udb	Le zonage du secteur visé a été modifié conformément aux demandes, avis favorable du commissaire enquêteur
		Demande de reclassement de Udc en Udb au Sud de Tartugues	Le zonage du secteur visé a été modifié conformément aux demandes
		Demandes de suppression d'un EBC non significatif	Les EBC non significatifs ont été repris en relation avec la présence d'un couvert végétal et/ou l'avis du commissaire enquêteur.
	CCI	Demande d'introduire une extension de la carrière des jumeaux pour la poursuite de l'exploitation.	
		La cci recommande la poursuite de l'exploitation de la carrière des jumeaux à portée régionale significative et qui participe à la dynamique économique et à la stratégie de développement du territoire,	Avis positif du commissaire enquêteur. Réintégration comme à l'arrêt 2 de l'extension de la carrière des jumeaux, dénomination AK de la zone, les protections des haies végétales sur le pourtour de la zone ont été revues.
	Chambre d'agriculture	Les extensions à l'urbanisation cumulées à 45 ha : La CA fait remarquer que 29ha d'AOC foin de Crau et du réseau d'irrigation gravitaire seront ponctionnés alors qu'il s'agit de terres de grande qualité en grande partie cultivées en foin de Crau.	Les extensions à l'urbanisation découlent d'une réflexion approfondie mettant en exergue les besoins du territoire communal et métropolitain, le maintien des zones agricoles et les risques. Des prescriptions ont été ajoutées, autant que faire se peut, afin de préserver au maximum les espaces déclarés à la PAC et identifier en AOP.
		La chambre d'agriculture s'interroge sur le projet de golf prévu au regard du dérèglement climatique qui oblige à être très attentif à la consommation en eau	L'alimentation en eau du projet de golf résulte d'une réutilisation de l'eau de la STEP. Le réseau d'adduction en eau potable ne sera pas utiliser pour l'irrigation des terrains dédié à la pratique du golf. Par ailleurs, il est rappelé que le projet golfique permet de réhabiliter des secteurs pollués. Les éléments ont été ajoutés au tome dédié aux justifications des choix.
	GRT Gaz	Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages GRTgaz doivent être mentionnées dans les documents graphiques du règlement, de plus il est demandé d'intégrer les risques technologiques induits par la présence d'ouvrage de transport de gaz.	Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages GRTgaz ont été mentionnées dans les documents graphiques du règlement, de plus il a été intégré les risques technologiques induits par la présence d'ouvrage de transport de gaz au sein du rapport de présentation et du règlement graphique.
Epad Ouest Provence	Incohérence observée au niveau de l'ER 16, qui devrait correspondre à un élargissement de voirie d'une largeur de 20 mètres, cependant, l'élargissement est mentionné comme étant de 16 mètres dans la liste des ER.	L'ER a été revu afin d'élargir son emprise.	
	Incohérence entre l'ER 116 et l'ER 16 qui correspondent à deux portions du chemin des Bellons. L'ER 16 dispose d'une largeur de 20m et l'ER 116 d'une largeur de 17m.	Les ER ont été revus afin d'élargir leur emprise conformément aux demandes.	
	Demande de suppression de l'ER 168, qui semble être un reliquat étant donné qu'aucune voirie n'est prévue.	L'ER a été supprimé	
	Positionner l'ER 33 sur les parcelles BB339, 380, 381 et 382. L'ER actuel grève la parcelle BB 257.	Les limites de l'ER ont été revues	

Emplacements réservés		CPENAF	La CDPENAF recommande une reprise des ER 76, 100 et 101 afin de mieux intégrer les bassins de rétentions à proximité.	Les ER 76,100 et 101 ont repris conformément aux recommandation de la CDPENAF
		Chambre d'agriculture	Demande de repositionnement du bassin de rétention (ER 100) en dehors de la zone agricole du fait de son impact sur l'AOP foie de Crau	Les limites de l'ER ont été revues
			La chambre d'agriculture s'interroge vis-à-vis de l'extension du bassin de rétention au sein de l'ER 91.	Le bassin de rétention est existant, il n'y a pas d'extension.
		Commune	Demande de rectification de l'ER33	Les limites de l'ER ont été revues pour correspondre davantage au projet
		DDTM	Supprimer l'ER n°85 (destruction du sud de l'ilot et des 7 maisons) et l'ER n°115/4 (démolition d'une maison)	Les ER 85 et 115 ont repris, mais pas supprimés.
			Elargissement à réaliser au sud-est de la voie pour l'ER n°10/8	Un alignement d'arbres remarquables, une chênaie à protéger, est situé sur la partie sud-est de la voie. De plus l'élargissement de l'ER sera à revoir d'un côté puis de l'autre de la chaussée, l'élargissement n'impactera pas les monuments classés.
			Projet de création de la N569 (ER 2/3a/3b) : Encadrer strictement le projet afin de réduire son impact sur la nappe de Crau en matière de gestion des eaux pluviales et de réduction du risque accidentel	Le projet ne peut être encadré dans le cadre du PLU, mais en phase opérationnelle. Par ailleurs le bénéficiaire de cet ER est l'Etat.
Commune de Miramas	ER90 : Etudier les modalités d'évolution du bassin de rétentions prévues (sur la forme et la localisation)	L'ER est issu du zonage pluvial. De nouvelles études ont été lancées pour le déplacer et/ou le redimensionné. Il sera déplacé, voir supprimé lors d'une prochaine procédure en fonction du résultat de ces études.		
	ER108 : Corriger la description de l'ER actuel. Actuellement, il est décrit comme une voirie de desserte pour la gare de Miramas. Il conviendra de formuler l'intérêt métropolitain de ce projet, et non à l'échelle communale. De plus, le tracé de l'ER est susceptible d'évoluer avec la création d'un giratoire sur le barreau de Sulauze.	La description de l'ER a été corrigée.		
Annexes	Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	DDTM	Ajouter au plan des servitudes, le Mas de la Tour à Entressen + Rendre lisible le site du Pavillon de Grignan	Le Mas de la Tour à Entressen et son périmètre de protection ont été intégrés au plan des servitudes.
			Insérez en annexe du Plan Local d'Urbanisme (PLU) les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, notamment les ouvrages électriques classés en servitudes I4L. Faites figurer dans la liste des servitudes l'appellation complète, le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du gestionnaire de réseau. De plus, intégrez le rapport du tracé des ouvrages de Réseau de Transport d'Électricité (RTE) concernés pour faire apparaître l'axe des implantations d'ouvrages.	La liste et le plan de SUP ont été transmis par les services de l'Etat durant la procédure de révision. La Liste sera actualisée dans une procédure ultérieure conformément aux données que les services de l'Etat nous transmettrons.
			Retranchez des Espaces Boisés Classés (EBC) les bandes suivantes : 2,50 mètres de part et d'autre des lignes souterraines ; 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension de 63 000 volts ; 30 mètres de part et d'autre des lignes aériennes de tension de 150 000 et 225 000 volts.	Les EBC non significatifs ont été repris en fonction des éléments transmis par le gestionnaire et la DDTM.
			Mettre à jour les SUP au profit du ministère des armées (la liste est présente en annexe 2 de l'avis PPA)	La liste des SUP a été reprise à partir de celle fournie par les services de l'Etat.
		GRT Gaz	Préciser les distances de la servitude L1 (Servitudes d'Utilité Publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation) afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°2018-407 du 13/12/2018.	Les distances de la servitude L1 ont été précisées au sein du rapport de présentation conformément à la planche des SUP.
	Incidences Natura 2000	DDTM	La DDTM recommande d'intégrer, au sein des annexes, l'ensemble des évaluations d'incidences sur les zones Natura 2000, contrairement aux extraits des OAP, afin de juger de l'exhaustivité et de la qualité des inventaires réalisés.	L'ensemble des évaluations d'incidences sur les zones NATURA 2000 a été intégrées à l'évaluation environnementale, conformément à la demande des services de l'Etat.
	Eléments remarquables		Rajouter dans l'Architecture Contemporaine Remarquable, le Centre Educatif et Culturel des Heures Claires et le hangar aéronautique de l'avenue George Guyenemer	Le Centre Educatif et Culturel des Heures Claires et le hangar aéronautique situé sur l'avenue George a été intégrés aux éléments remarquables de type "architecture contemporaine remarquable" au sein du règlement graphique.
	Annexes diverses	DDTM	Mettre à jour l'annexe dédiée aux PUP papaille qui a fait l'objet de mise à jour en décembre 2022	L'annexe visée a été rajoutée
			Annexer le PAC feu de forêt	Le PAC feu de forêt a été annexé
			Modifier l'AP dédié aux OLD	L'annexe a été mise à jour avec l'AP de 2014
commune	Mettre à jour l'annexe dédiée au DPU, la ZAD de Papaille est caduque	L'annexe a été mise à jour en supprimant ce qui concerne la ZAD de Papaille.		
Zonage d'assainissement	DDTM	La DDTM demande d'actualiser le zonage d'assainissement datant de 2013. Le nouveau zonage en vigueur intègre d'anciennes zones ANC en collectif.	Le zonage d'assainissement a été mis à jour avec les dernières données actualisées au sein du tome 1,2 du rapport de présentation. Le tome 4 sera complété et mis à jour ultérieurement par une autre procédure.	

<p>La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de préciser la localisation des secteurs de projet du PLU révisé à l'aide d'une cartographie appropriée.</p>	<p>La carte localisant les secteurs de projet du PLU a été reprise pour une meilleure visibilité. Concernant l'emplacement réservé de la RN569, ce dernier constitue le projet de liaison routière Fos-Salon qui fait l'objet d'une procédure particulière indépendante du PLU de la commune d'Istres. Le projet a fait l'objet d'un débat public mené du 1er septembre 2020 au 31 janvier 2021 débouchant sur une décision ministérielle favorable à la poursuite du projet. Une phase de concertation a été conduite en 2023 à l'initiative de la DREAL qui a porté sur le partage de diagnostics techniques issus des études sur différentes thématiques. Ce travail a permis à la DREAL de proposer des variantes de tracé et des premières évaluations. Ces dernières feront l'objet d'une nouvelle séquence de concertation en 2024. Ces éléments sont venus compléter l'évaluation environnementale du PLU.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le dossier en précisant l'analyse de la compatibilité du PLU révisé avec le SCOT pour ce qui concerne la localisation et la superficie des extensions urbaines.</p>	<p>La partie sur la compatibilité avec le SCOT, existante dans le dossier, a été complétée au niveau des secteurs d'ouverture à l'urbanisation. Les projets de Grand Bayanne, Rassuen et Sud Tubé sont en effet bien pris en compte.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le dossier en précisant la compatibilité du PLU révisé avec le PCAEM au niveau de la qualité de l'air.</p>	<p>L'analyse des projets a été complétée avec le nombre d'habitants prévus pour ceux dont la donnée est disponible. Il est à noter que cette analyse ne peut se faire à une échelle uniquement communale en cela que le développement démographique de la commune d'Istres est influé par le développement économique du bassin Ouest Etang de Berre. En effet, Istres s'inscrit dans un territoire à forts enjeux sur les années à venir : développement de la base aérienne 125, projets sur la ZIP de Fos-sur-Mer (Carbon Solar, Distripport 2, Gravity, H2V, Hyvence, etc.) lié à la stratégie nationale de décarbonation du Port de Fos, etc. Les dynamiques économiques attendues vont générer des créations d'emplois. Cette pression sur le marché du travail implique de la part des collectivités de répondre à des besoins en matière d'offre résidentielle, d'équipements et de services pour une population dont une partie ne réside pas encore sur le territoire. L'enjeu étant alors de fixer les populations sur la commune en proposant une offre en logements qualitative et adaptée aux besoins des actifs (présents et futurs) afin d'éviter l'accroissement des flux pendulaires qui ont des répercussions sur la santé humaine et la qualité environnementale.</p> <p>Sur le secteur de projet de Grand Bayanne, une attention particulière sera portée sur l'exposition des populations aux nuisances sonores et visuelles et à la qualité de l'air. Le PLU arrêté prévoit des dispositions au sein de l'OAP et du règlement écrit telles qu'un recul des futures constructions (notamment du collège et du pôle gérontologique) vis-à-vis de la RN569 de l'ordre de 100 mètres conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme ainsi que la réalisation d'un espace paysager à préserver visant à réduire l'impact des nuisances et pollutions sur les populations.</p> <p>L'analyse des projets sera couplée avec les aménagements prévus par le Plan de Mobilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence 2020-2030 qui prévoit de multiples aménagements favorisant l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et à terme la diminution du trafic et de la pollution de l'air.</p> <p>Sont notamment prévus sur la commune d'Istres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en service d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS). Le tracé actualisé de la ligne sera intégré dans le dossier, - La réalisation de deux Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) sur les secteurs de Rassuen et de Grand Bayanne, - La réalisation d'un réseau structurant de pistes cyclables.
<p>La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi avec le dispositif de renseignement et de pilotage.</p>	<p>Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du plan. Le dispositif de suivi a été complété. Le suivi des différents indicateurs se fera par les services de la Métropole. Ce suivi sera réalisé tous les 6 ans par la Métropole en lien avec la commune. Cette dernière portera une attention particulière aux autorisations d'urbanisme délivrées. Ce suivi s'appuiera également sur le Mode d'Occupation du Sol ainsi que le rapport d'artificialisation.</p>
<p>La MRAe recommande de préciser la nature, l'usage et la localisation des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur Istres au cours de la période 2011-2021, ainsi que leur localisation par rapport à l'enveloppe urbaine du PLU.</p>	<p>L'analyse de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 est exposée en page 37 de la partie sur la Justification des choix du rapport de présentation. Le Code de l'Urbanisme ne demande pas à ce que le PLU précise la nature et l'usage des ENAF consommés. L'avis de la DDTM, en date du 19/02/2024, indique que l'analyse de la consommation d'espaces réalisée par les services de la DDTM ne remet pas en cause la consommation d'ENAF présentée dans le dossier de PLU.</p>
<p>La MRAe recommande de préciser l'évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU révisé à l'horizon 2033, afin de pouvoir apprécier de façon pertinente la cohérence de la démarche avec les objectifs de la loi Climat et résilience.</p>	<p>La méthode de croisement géomatique de l'enveloppe urbaine avec le zonage des secteurs constructibles au PLU a été davantage explicitée. Seuls les ENAF en dehors de l'enveloppe urbaine sont pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces car, par définition, tout ce qui est au sein de l'enveloppe urbaine ne constitue pas de la consommation d'ENAF.</p>
<p>La MRAe recommande de préciser la méthode d'élaboration de l'enveloppe urbaine du PLU et de fournir une carte de délimitation précise de celle-ci à une échelle appropriée.</p>	<p>La méthode d'élaboration de l'enveloppe urbaine est explicitée en page 36 de la partie sur la Justification des choix du rapport de présentation. Une cartographie de délimitation de l'enveloppe urbaine a été intégrée dans le dossier.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant les surfaces retenues en extension de l'enveloppe urbaine, au regard des objectifs du PLU.</p>	<p>Le dossier a été complété en conséquence.</p>

	<p>La MRAe recommande de reprendre l'analyse de la consommation des surfaces cultivées en foin de Crau, et d'étudier les possibilités de réduction des incidences du PLU révisé sur les espaces agricoles concernés.</p>	<p>La justification du secteur de Grand Bayanne a été complétée dans le dossier, notamment au regard des éléments suivants.</p> <p>Le secteur de Grand Bayanne se situe en entrée de ville Nord, à proximité des axes routiers et des projets de développement de transports en commun (projet BHNS et échangeur des Bellons). Son aménagement permet de caractériser l'entrée de ville Nord au même titre que l'aménagement du secteur Rassuen. En effet, le projet dont la maîtrise foncière est publique, permettra d'aménager l'entrée nord de la commune avec la réalisation d'équipements d'intérêt général tels qu'un collège ainsi que la création d'une offre en habitat notamment à destination des militaires.</p> <p>En effet, le développement économique du bassin Ouest Etang de Berre (développement de la base aérienne 125, projets sur la ZIP de Fos-sur-Mer, etc.) vont générer des créations d'emplois et ainsi des besoins en matière d'habitat. Le contexte spécifique d'Istres, liée à la présence militaire, implique que la ville puisse offrir des capacités d'hébergement à proximité de la base aérienne 125 afin de garantir la réactivité des équipes.</p> <p>Aujourd'hui, une grande partie des logements de l'Etat destinés aux militaires sont existants sur la zone du Tubé. La vétusté des bâtiments nécessite de programmer des opérations d'amélioration des logements qui sont onéreuses. Le secteur de Grand Bayanne est ainsi mobilisé en réponse à ces enjeux, afin de créer une offre en logements dédiée aux militaires.</p> <p>Des études complémentaires seront tout de même menées lors de la phase pré-opérationnelle afin de définir des mesures de réduction précises au vu des enjeux.</p>
MRAe	<p>La MRAe recommande de préciser l'articulation des ouvertures à l'urbanisation du PLU révisé avec la desserte en transports collectifs et en modes de déplacement actif du territoire.</p>	<p>Le dossier a été complété afin de préciser l'articulation des ouvertures à l'urbanisation avec la desserte en transports en commun et en modes actifs, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de Grand Bayanne : mise en service d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dont l'itinéraire permettra de desservir le secteur. De plus, afin de répondre à des problèmes de congestion de l'entrée Nord d'Istres, un projet d'échangeur au niveau du chemin des Bellons (échangeur de la Transhumance) est prévu. - Secteur de Rassuen et secteur de Trigance : le secteur de projet se situe à proximité de la gare de Rassuen et un projet de pôle d'échange multimodal est prévu en lieu et place de la gare routière.
	<p>La MRAe recommande de quantifier les émissions de GES induites par le PLU révisé et de comparer ce chiffre aux objectifs de réduction du plan mobilités métropolitain, du SRADDET et de la stratégie nationale bas carbone</p>	<p>Une quantification par projet a été estimée et comparée au scénario au fil de l'eau. A noter que le développement démographique de la commune d'Istres est influé par le développement économique du bassin Ouest Etang de Berre et conditionne ainsi les différents projets d'aménagement de la commune. Le plan de mobilité définit à l'échelle métropolitaine permet d'ailleurs d'avoir une réflexion au niveau du bassin Ouest Etang, limitant ainsi l'impact de cette augmentation démographique. L'analyse des incidences a été complétée par les justifications exposées ci-dessus concernant notamment le projet de Grand Bayanne s'agissant du choix de localisation du projet.</p>
	<p>La MRAe recommande de démontrer la prise en compte des effets du changement climatique dans l'évaluation du bilan ressource-besoin relatif à l'alimentation en eau potable de la commune.</p>	<p>Les éléments développés dans le cadre du rapport de présentation ont été repris pour préciser les l'absence de risque de raréfaction. Les études réalisées par le service d'eau de la Métropole ont permis d'assurer un bilan besoin-ressource équilibré. Les capacités de production de chacune des ressources sont en effet largement suffisantes pour assurer les besoins en eau.</p> <p>Le projet de PLU conditionne le développement des projets d'aménagement au réseau d'eau potable et au capacité de ce dernier pour accueillir les futurs projets.</p>
	<p>La MRAe recommande, au vu de la forte sensibilité écologique des secteurs notablement touchés par la révision du PLU, de réexaminer, dès le stade de l'élaboration du plan, les ouvertures à l'urbanisation prévues dans une démarche privilégiant l'évitement des incidences.</p>	<p>Le périmètre d'extension de la réserve naturelle nationale des Coussouls de Crau, tel qu'inscrit dans le dossier d'enquête publique datant de juin 2022, ne se situe pas sur le site de l'autodrome BMW existant ni sur son secteur d'extension (zone 1AUW). Le périmètre d'extension de la réserve est classé en zone AC au projet de PLU, zone correspondant aux espaces agricoles de la commune situés dans la réserve naturelle des Coussouls de Crau.</p> <p>Concernant l'avis défavorable du CNPN pour l'écoquartier et le golf écodurable, une procédure est en cours pour répondre à cet avis. Un premier travail a été réalisé sur les mesures de compensation en augmentant de 8 ha la zone de compensation.</p> <p>Une carte superposant les secteurs touchés et les espaces naturels remarquables de la commune a été produite afin de visualiser l'impact global du PLU.</p>
	<p>La MRAe recommande de caractériser et de localiser précisément toutes les composantes du réseau de continuités écologiques communales.</p>	<p>Le diagnostic des continuités écologiques est une étude plus complexe qui doit faire l'objet d'une analyse précise. Les collectivités ne peuvent porter ces études qui restent coûteuses et qui nécessitent plus de temps. La cartographie a été néanmoins mise à jour avec la nouvelle occupation du sol et les données à disposition.</p>
	<p>La MRAe recommande de compléter le dossier par une analyse détaillée des incidences sur la fonctionnalité écologique des secteurs de projet du PLU révisé, notamment Rassuen et Grand Bayanne, afin de proposer les mesures d'évitement et de réduction d'impact les plus appropriées</p>	<p>L'analyse de l'impact des secteurs de projet sur les corridors écologiques a été reprise afin de présenter l'ensemble des mesures et prescriptions mises en place dans le cadre des projets afin de limiter les éventuels impacts, ou de reprendre certains projets en sens.</p>

<p>La MRAe recommande de reprendre l'étude des incidences Natura 2000 et de réévaluer le niveau d'impact résiduel du PLU révisé sur Natura 2000 par une analyse détaillée de tous les effets directs et indirects sur la ZSC « Crau centrale-Crau sèche » et sur l'ensemble de la ZPS « Étangs entre Istres et Fos ».</p>	<p>Le secteur de Grand Bayanne se situe en entrée de ville Nord, à proximité des axes routiers et des projets de développement de transports en commun (projet BHNS et échangeur des Bellons). Son aménagement permet de caractériser l'entrée de ville Nord au même titre que l'aménagement du secteur Rassuen. En effet, le projet dont la maîtrise foncière est publique, permettra d'aménager l'entrée nord de la commune avec la réalisation d'équipements d'intérêt général tels qu'un collège et un pôle gérontologique ainsi que la création d'une offre en habitat notamment à destination des militaires.</p>
<p>La MRAe recommande de reconsidérer les modalités de l'aménagement des secteurs de Grand Bayanne et de Rassuen au regard de la grande sensibilité paysagère des sites concernés.</p>	<p>Les mesures et prescriptions mises en place dans les OAP sur les secteurs de Rassuen et Grand Bayanne ont été reprises pour mieux correspondre aux attentes de la MRAe (amélioration des accès aux espaces naturels, prise en compte des arbres en place dans le plan masse (Trigance) et traitement des interfaces avec la plaine (Tubé), etc.).</p>
<p>La MRAe recommande d'évaluer précisément les incidences du PLU révisé (perte a minima de 30 ha de terres agricoles) sur la recharge de la nappe de Crau et de proposer en conséquence des mesures d'évitement ou de réduction appropriées.</p>	<p>Les éléments du SYMCRAU ont été repris</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le dossier en précisant les surfaces de zones de sauvegarde exploitées concernées par les perspectives d'urbanisation du PLU révisé. Sur cette base, elle recommande d'éviter et de réduire les incidences sur la ressource en eau, de revoir le cas échéant les projets associés, et de prévoir dans le règlement et les OAP des mesures permettant de réduire les impacts sur la nappe de Crau.</p>	<p>Un croisement a été réalisé entre les secteurs de projet et les Zones de Sauvegarde des Eaux. Une attention particulière a été portée sur le règlement et les secteurs de projet.</p>
<p>La MRAe recommande de présenter un calendrier d'extension du réseau collectif d'assainissement des eaux usées en cohérence avec l'ouverture des zones à urbaniser concernées ; elle recommande également de conditionner les ouvertures à l'urbanisation au raccordement au réseau d'assainissement collectif.</p>	<p>Les données concernant le calendrier d'extension du réseau collectif d'assainissement ont été ajoutées à l'évaluation environnementale du PLU. Certains travaux étant déjà en cours et d'autres prévues pour 2024 voir 2026. A noter que les projets sont conditionnés par le règlement du PLU par le raccordement aux différentes réseaux.</p>
<p>La MRAe recommande d'identifier et de localiser précisément, à l'aide de données chiffrées et actualisées, les principaux secteurs de projet exposés à une qualité de l'air dégradée, notamment aux abords des principaux axes routiers à fort trafic.</p>	<p>L'état initial de l'environnement a été complété avec les données AtmoSud plus récentes et une carte localisant les zones exposées à une qualité de l'air dégradée</p>
<p>La MRAe recommande d'approfondir, à l'aide d'une étude appropriée, la prise en compte de la pollution de l'air par les secteurs de projet du PLU révisé au niveau des OAP concernées, notamment Grand Bayanne, et de proposer des mesures de réduction des nuisances sur les populations exposées.</p>	<p>Une étude de la pollution de l'air ne peut se faire à l'échelle d'un PLU, ces études pourront être réalisées au stade pré-opérationnel des projets identifiés. Les données AtmoSud ont été utilisées pour compléter l'analyse et définir de nouvelles mesures</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le dossier en déclinant plus précisément les mesures de réduction du bruit en fonction du contexte spécifique de chaque secteur de projet du PLU révisé, notamment Grand Bayanne.</p>	<p>Le projet de PLU réglemente des marges de recul au niveau des axes classés comme voies bruyantes. Certains projets font l'objet d'aménagement telles que des interfaces végétalisées permettant de réduire le bruit perçu. Des mesures plus précises pourront être établies en phase pré-opérationnelle du projet.</p>