

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
ISTRES-OUEST PROVENCE**

**N° 267/19**

**Objet de la délibération**

**Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres - justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Mas neuf**

L'an deux mille dix-neuf et le 18 décembre, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence régulièrement convoqué s'est réuni en nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. François BERNARDINI.

**Secrétaire de séance :**

Mme Monique POTIN

**Etaient présents Mesdames et Messieurs :**

Mme Simone ALOY, M. Martial ALVAREZ, M. Alain ARAGNEAU, Mme Martine ARFI, M. François BERNARDINI, M. Philippe CAIZERGUES, M. Eric CASADO, Mme Aline CIANFARANI, Mme Laëtitia DEFFOBIS, M. Jean-Louis DEROT, M. Gilbert FERRARI, M. Daniel GAGNON, Mme Chantal GAMBI, M. Yves GARCIA, Mme Muriel GINIES, Mme Elisabeth GREFF, M. Gérald GUILLEMONT, M. Jean GUILLON, M. Daniel HIGLI, Mme Nicole JOULIA, M. Philippe MAURIZOT, M. Louis MICHEL, Mme Claudie MORA, M. Paul MOUILLARD, M. Philippe POMAR, Mme Monique POTIN, M. René RAIMONDI, Mme Monique TRINQUET, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

**Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :**

Mme Anne-Caroline CIPREO par Mme Simone ALOY, Mme Monique CISELLO par Mme Claudie MORA, Mme Sonia GRACH par Mme Aline CIANFARANI, Mme Fabienne GRUNINGER par M. Yves VIDAL, M. Jean HETSCH par M. Philippe POMAR, Mme Hélène PHILIP de PARSCAU par M. Daniel GAGNON, Mme Emmanuelle PRETOT par M. Yves GARCIA, Mme Maryse RODDE par M. Frédéric VIGOUROUX

**Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :**

M. Jean-Marc CHARRIER, M. Alain DELYANNIS, Mme Béatrix ESPALLARDO, M. Gaëtan FERNANDEZ, Mme Véronique IORIO, M. Michel LEBAN

Monsieur le Président du Conseil de Territoire soumet au Conseil le rapport suivant :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Istres a été approuvé par délibération n° 231/13 du Conseil municipal du 26 juin 2013, et, a fait l'objet d'une annulation partielle, de trois mises à jour approuvées par arrêtés n° 877/15 du 15 juillet 2015, n° 1610/2016 du 9 novembre 2016 et n° 5/18 du 15 octobre 2018, de deux modifications simplifiées approuvées par délibérations du Conseil municipal n° 36/15 du 20 février 2015 et n° 189/2016 du 10 février 2016 et d'une modification approuvée par délibération n° 39/16 du Conseil municipal du 2 mars 2016. La modification simplifiée n° 3 a été approuvée par délibération n° URB 013-6003/19CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 16 mai 2019. Une procédure de modification n° 2 et de modification simplifiée n° 4 sont en cours.

Par arrêté n° 19/261/CM du 16 décembre 2019 de la Présidente du Conseil de la Métropole a engagé une procédure de modification pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur Mas Neuf actuellement classé en zone 2AU5 au Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable, ainsi que la modification du règlement du secteur Nc dédié aux carrières au sein de la zone naturelle N.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra de recevoir une urbanisation mixte sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principalement résidentielle,

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose que : *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »* (art L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Ce projet porte sur une emprise foncière d'environ 9,5 hectares et vise à permettre la réalisation d'un projet urbain et paysager à proximité de la gare de Miramas et d'un pôle d'échange multimodal d'audience métropolitaine et régionale.

Ce projet est inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres en tant qu'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Actuellement, la zone accueillant le projet est classée 2AU5 au sein du PLU opposable et nécessite un reclassement en zone à urbaniser.

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU en vigueur. Elle n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Les motifs qui conduisent à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sont exposés ci-après :

**1/ Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans des zones déjà urbanisées :**

Le secteur du « Mas neuf » est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au sein du PLU d'Istres en vigueur, avec laquelle toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.

Cette ouverture à l'urbanisation est également compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune d'Istres dont celles consistant à :

- assurer le développement d'Istres aujourd'hui pour les générations futures par la création de quartiers durables/innovants dans les secteurs à urbaniser en continuité de la zone agglomérée existante,
- garantir la proximité des services et équipements.

Ce secteur, situé au Nord de la commune d'Istres, est en limite Sud de Miramas dans une zone dont l'aménagement est prévu également dans les grandes lignes directrices du Plan Local d'urbanisme de Miramas :

*« Porter et développer les projets structurants pour l'avenir de la ville : développement du secteur Gare autour du futur pôle multimodal ».*

En effet, le secteur Mas Neuf est situé à la limite sud du projet « secteur Gare » de Miramas et donc à proximité de la gare SNCF de Miramas et de la gare routière. Ce projet intègre un autre secteur, dénommé « Oasis » identifié comme un projet central au travers des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Miramas. Il est situé en continuité de la zone d'aménagement « Cœur de Ville », un périmètre de développement urbain raccordé aux sites économiques de l'Ouest et aux infrastructures de transport et routières.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation du secteur du « Mas Neuf » est en adéquation avec les priorisations des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU des communes de Miramas et d'Istres. Elle viendra en continuité d'une urbanisation existante ou projetée au Sud de Miramas.

Le projet est ainsi imbriqué au milieu de 4 données fortes :

- le futur projet Oasis-Gare ;
- le futur barreau de Sulauze au Sud ;
- le lotissement existant le Mas Neuf à l'Est ;
- l'ancien site AREVA qui fera l'objet dans le futur d'un réaménagement de grande ampleur tourné vers le secteur économique.

## **2/ Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones :**

Le secteur du « Mas Neuf » porte sur une emprise foncière d'environ 9,5 hectares. Ce secteur est inscrit dans un vaste projet d'aménagement situé à la jonction des communes de Miramas et d'Istres.

La réflexion menée pour la création d'une liaison Est-Ouest au Sud de Miramas avec l'aménagement d'un barreau de liaison entre la RN1569 et la RD569 viendra soulager le trafic très important et renforcera le maillage urbain dans ce secteur et désenclavera le quartier du Mas Neuf.

Un emplacement réservé sur le PLU de la ville d'Istres d'une largeur de 24 m borde l'opération du Mas Neuf. Il s'agit d'un élément important et structurant du site qui permet une liaison urbaine Nord/Sud reliant la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Gare au futur barreau de Sulauze. Cet emplacement est calibré pour recevoir les flux urbains futurs en fonction des besoins en logements et des activités économiques projetées.

Le projet est ainsi imbriqué au milieu des 4 données fortes précisées au point 1 et son aménagement raisonné est d'autant plus justifié qu'il sera en quelque sorte l'un des maillons d'une opération de grande envergure à l'échelle métropolitaine.

Le canal de Miouvin et le canal de Craponne passent sur le terrain concerné. Leurs fonctionnalités seront maintenues pendant toute la durée des travaux puis seront mis en valeur en promenade urbaine et paysagère. Cette véritable « coulée verte » traversant le terrain du Nord au Sud est à la fois un élément de composition paysager majeur et une liaison urbanistique « douce » piétonne ou cyclable.

Par ailleurs, la superficie de l'emprise considérée, terrain libre de toute occupation, permettra de réaliser une opération d'aménagement respectant les objectifs ambitieux de densité minimale (environ 50 logements/ha) portés par le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) et repris par le PLU, dans un souci d'utilisation économe de l'espace.

Le projet prend en compte également le critère de mobilité, par sa localisation géographique à proximité immédiate du secteur Gare et du Centre ville de Miramas. Ce projet urbain répond aux critères de maîtrise et de limitation des déplacements. Il s'inscrit ainsi dans une démarche de développement urbain durable.

La zone ouverte à l'urbanisme sera desservie pour l'alimentation en eau potable, les eaux usées, ainsi que pour le pluvial, par les réseaux situés à proximité immédiate sur la ville de Miramas.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, en vue de la réalisation d'un projet urbain et paysager du site permettra de poursuivre le développement de ce secteur.

Au regard des motifs sus-indiqués quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, il est proposé au Conseil de Territoire de prendre la délibération ci-après :

### **Le Conseil de Territoire,**

#### **Vu**

Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5217-2, L.5218-1 et suivants ;

Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.134-11 et suivants et L.153-36 à L.153-44 ;

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 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 ;

La loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

La délibération n° HN 143-274/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation de compétences de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;

La délibération n° 231/13 du Conseil Municipal du 26 juin 2013 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;

La délibération cadre n° URB 001-3559/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 portant répartition des compétences relatives à la modification des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, les Conseils de Territoire et leurs Présidents respectifs ;

L'arrêté n° 19/261/CM de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence prescrivant le lancement de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres.

### **CONSIDÉRANT**

Qu'il convient, pour sa réalisation, d'ouvrir à l'urbanisation la zone du Mas Neuf actuellement classée en zone 2AU5.

### **Où le rapport ci-dessus**

### **DÉLIBÈRE**

A l'unanimité des membres présents et représentés,

**Article unique :**

Est décidé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU5 du secteur « Mas Neuf », est justifiée au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Certifié conforme

Le Président du Conseil de Territoire  
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI