

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

N° 1/19

Objet de la délibération

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Miramas - justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la gare

L'an deux mille dix-neuf et le 27 février, 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 :

M. Philippe POMAR

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

M. Martial ALVAREZ, M. Alain ARAGNEAU, Mme Martine ARFI, M. François BERNARDINI, M. Eric CASADO, Mme Aline CIANFARANI, Mme Monique CISELLO, M. Gilbert FERRARI, M. Daniel GAGNON, M. Yves GARCIA, Mme Muriel GINIES, M. Gérald GUILLEMONT, M. Jean HETSCH, M. Daniel HIGLI, Mme Nicole JOULIA, M. Louis MICHEL, Mme Claudie MORA, M. Paul MOUILLARD, Mme Hélène PHILIP de PARSCAU, M. Philippe POMAR, M. René RAIMONDI, M. Yves VIDAL, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mme Simone ALOY par M. Jean HETSCH, M. Philippe CAIZERGUES par M. Martial ALVAREZ, Mme Anne-Caroline CIPREO par M. René RAIMONDI, Mme Laëtitia DEFFOBIS par Mme Martine ARFI, M. Alain DELYANNIS par M. Paul MOUILLARD, M. Jean-Louis DEROT par M. Alain ARAGNEAU, M. Gaëtan FERNANDEZ par M. Daniel HIGLI, Mme Chantal GAMBI par Mme Nicole JOULIA, Mme Sonia GRACH par Mme Aline CIANFARANI, Mme Elisabeth GREFF par Mme Claudie MORA, Mme Fabienne GRUNINGER par M. Yves VIDAL, M. Jean GUILLON par M. Gérald GUILLEMONT, M. Michel LEBAN par M. François BERNARDINI, M. Philippe MAURIZOT par M. Louis MICHEL, Mme Monique POTIN par M. Philippe POMAR, Mme Emmanuelle PRETOT par M. Yves GARCIA, Mme Maryse RODDE par M. Frédéric VIGOUROUX, Mme Monique TRINQUET par M. Eric CASADO

Etaient absents et excusés Mesdames et Monsieur :

M. Jean-Marc CHARRIER, Mme Béatrix ESPALLARDO, Mme Véronique IORIO

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

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Miramas a été approuvé par délibération n° 121/13 du 26 juin 2013 et a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération n° 137/17 du 5 juillet 2017.

Par arrêté n° 19/016/CM du 8 février 2019, la Présidente du Conseil de la Métropole a engagé une procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, qui a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur Oasis classé en zone 2AU ainsi que la mise en cohérence des règles régissant la zone UAb qui la jouxte.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme va permettre la réalisation d'un projet urbain et paysager autour du site stratégique du quartier de la gare de Miramas qui va s'organiser autour d'un pôle d'échange multimodal d'audience métropolitaine et régionale.

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).

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

1. Au regard du PLU en vigueur, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des projets structurants de la commune

Le secteur dénommé « Oasis » est situé dans une zone dont l'aménagement est prévu dans les grandes lignes directrices du PLU : « *porter et développer les projets structurants pour l'avenir de la ville : développement du secteur Gare autour du futur pôle multimodal* ».

Cette zone, identifiée comme un secteur à enjeux dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Miramas, est située à proximité immédiate du projet de pôle d'échange voyageurs multimodal.

Le rapport de présentation du PLU liste les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU et priorise le cas suivant : « des terrains disponibles pour des opérations immédiates, insérés dans les zones U ». Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est en adéquation avec les priorisations des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU fixées par ledit document.

Cette zone est identifiée comme un secteur central au travers des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Une des orientations est déclinée comme suit : « utiliser la gare et son quartier pour alimenter la dynamique commerciale et sociale du centre-ville ».

Enfin, par délibération n° URB 014-5145/18/CM en date du 13 décembre 2018, le Conseil de la Métropole a approuvé le lancement de la concertation préalable à la mise à l'étude d'un vaste projet d'aménagement urbain et économique à la jonction des communes de Miramas et d'Istres, incluant le secteur Oasis.

2. Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Le secteur dénommé « Oasis » est situé dans 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, ainsi qu'au centre-ville à redynamiser et à élargir.

Conformément à l'article R. 421-5 du Code de la Justice Administrative, le présent acte pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication/notification. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique "Télérecours citoyen" accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.

Ce secteur est inscrit dans un vaste projet d'aménagement situé à la jonction des communes de Miramas et d'Istres qui a pour ambition de connecter les quartiers existants au Sud et au Nord du faisceau ferré de Miramas et de gommer la coupure urbaine qu'il constitue par la création d'un ouvrage public de franchissement.

Cette connexion douce a également pour objectif d'unifier le centre-ville de Miramas autour de la place Jourdan, en l'intégrant au dynamisme du quartier de la Gare, appelé à se développer en tant que pôle d'échanges de niveau métropolitain.

Concernant plus particulièrement la zone 2AU, c'est une « dent creuse », localisée à proximité immédiate du centre-ville. Il n'existe pas d'autres secteurs ayant ces caractéristiques au sein des zones déjà urbanisées de la commune.

Par ailleurs, la superficie de l'emprise considérée, quasi 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 et repris par le Plan Local d'Urbanisme, dans un souci d'utilisation économe de l'espace.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a également pour ambition le réaménagement et la requalification des espaces publics.

Enfin, le projet prend en compte le critère de mobilité, qui est un enjeu majeur pour la commune. Il s'agit de favoriser les modes doux et les transports en commun pour les déplacements quotidiens.

3. Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones

Le secteur Oasis porte sur une emprise foncière d'environ 7,8 hectares et la commune maîtrise la majorité des terrains. Il s'agit d'une friche impactée par une servitude d'utilité publique générée par d'anciennes activités industrielles. Son aménagement permettra de maîtriser au mieux la pollution résiduelle.

Par sa localisation géographique à proximité immédiate du Centre Gare et du Centre Ancien, ce projet urbain répond au critère de maîtrise et de limitation des déplacements. Il s'inscrit ainsi dans une démarche de renouvellement urbain durable.

De plus, les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement sont en limite du projet.

D'autre part, le plan d'aménagement du projet urbain de la gare préconise le démarrage d'une première étape sans attendre, sur l'îlot dit « démonstrateur », en raison de son classement en zone UAb au PLU opposable. Cet îlot dont l'emprise foncière est maîtrisée par la commune, est situé dans le quartier Oasis.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, en vue de la réalisation d'un projet urbain et paysager du site stratégique du quartier de la gare de Miramas permettra d'accompagner et d'amorcer 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° 137/17 du Conseil Municipal du 5 juillet 2017 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Miramas ;
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° 19/016/CM du 8 février 2019 de la Présidente Aix-Marseille-Provence prescrivant le lancement de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Miramas.

CONSIDÉRANT

Que le projet urbain et paysager du site stratégique du quartier de la gare de Miramas, répond au double enjeu de développement du secteur de la gare et au critère de mobilité en s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain durable par la maîtrise et la limitation des déplacements ;
Qu'il convient, pour sa réalisation, d'ouvrir à l'urbanisation cette zone actuellement classée en zone 2AU.

Oùï 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 2AU du secteur « Oasis », 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