

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

N° 80/19

Objet de la délibération

Avis sur le projet de délibération soumis au Conseil de la Métropole du 16 mai 2019 - Plan local d'Urbanisme d'Istres – Approbation de la modification simplifiée n° 3

L'an deux mille dix-neuf et le 13 mai, 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. Martial ALVAREZ

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

M. Martial ALVAREZ, M. Alain ARAGNEAU, Mme Martine ARFI, M. François BERNARDINI, Mme Aline CIANFARANI, Mme Monique CISELLO, Mme Laëtitia DEFFOBIS, 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. Jean HETSCH, M. Daniel HIGLI, Mme Véronique IORIO, Mme Nicole JOULIA, M. Louis MICHEL, Mme Claudie MORA, M. Paul MOUILLARD, M. Philippe POMAR, Mme Monique POTIN, M. Frédéric VIGOUROUX

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Mme Simone ALOY par Mme Monique POTIN, M. Philippe CAIZERGUES par M. Martial ALVAREZ, Mme Anne-Caroline CIPREO par M. Philippe POMAR, M. Alain DELYANNIS par M. Paul MOUILLARD, M. Jean-Louis DEROT par M. Gilbert FERRARI, Mme Sonia GRACH par Mme Aline CIANFARANI, Mme Fabienne GRUNINGER par M. Yves GARCIA, M. Michel LEBAN par Mme Muriel GINIES, Mme Hélène PHILIP de PARSCAU par M. Daniel GAGNON, Mme Emmanuelle PRETOT par Mme Claudie MORA, M. René RAIMONDI par M. Jean HETSCH, Mme Maryse RODDE par M. Frédéric VIGOUROUX, Mme Monique TRINQUET par M. Jean GUILLON, M. Yves VIDAL par Mme Nicole JOULIA

Etaient absents et excusés Madame et Messieurs :

M. Eric CASADO, M. Jean-Marc CHARRIER, Mme Béatrix ESPALLARDO, M. Gaëtan FERNANDEZ, M. Philippe MAURIZOT

Monsieur le Président du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence soumet au Conseil 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, de l'Agglopoles Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence, du Pays de Martigues, et Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1^{er} janvier 2018 la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses Territoires.

Par la délibération cadre n° URB 002-3560/18/CM du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la procédure de modification simplifiée des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et des Plans d'Occupation des Sols) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence et leurs présidents respectifs.

Par courrier de la commune d'Istres, puis par délibération n° 80/18 du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 17 octobre 2018, le Conseil de la Métropole a été saisi afin de solliciter du Président, l'engagement de la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU ayant pour objet d'autoriser l'implantation de photovoltaïque en zone UEl et la création d'un secteur à plan masse au sein du secteur UAB pour la réalisation d'un établissement de résidence seniors.

La modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'Istres a été prescrite par l'arrêté n° 18/280/CM de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 12 novembre 2018.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Par délibération n° 124/18 du 29 novembre 2018, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a approuvé ces modalités de mise à disposition qui s'est déroulée du lundi 4 février 2019 au vendredi 8 mars 2019, soit pendant 33 jours consécutifs.

L'article L. 5218-7-I du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que préalablement à leur examen par le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire soit saisi pour avis des projets de délibération satisfaisant à deux conditions cumulatives : leur exécution est spécifiquement prévue, en tout ou partie, dans les limites du territoire, et ils concernent les affaires portant sur le développement économique, social et culturel, l'aménagement de l'espace métropolitain et la politique locale de l'habitat.

Le Conseil de Territoire émet alors un avis dans le délai fixé par la Présidente de la Métropole, qui ne peut être inférieur à quinze jours à compter de la saisine du Conseil de Territoire, sauf urgence dûment constatée par l'organe délibérant de la Métropole.

A défaut d'avis émis dans ce délai, le Conseil de la Métropole pourra valablement délibérer sur les projets de délibération.

Le Conseil de Territoire doit donc être saisi pour avis des projets de délibération cadre et de délibérations de poursuite citées ci-dessus.

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

Le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence,

VU

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Code de l'Urbanisme ;

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) ;

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

La délibération cadre n° URB 002-3560/18/CM du Conseil de la Métropole du 15 février 2018 de répartition des compétences relatives à la modification simplifiée des documents d'urbanisme (Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence et leurs présidents respectifs ;

L'arrêté n° 18/280/CM de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 12 novembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'Istres ;

La délibération n° 124/18 du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 29 novembre 2018 approuvant les modalités de mise à disposition ;

La délibération du Conseil municipal d'Istres du 3 avril 2019 donnant un avis favorable à l'approbation du Projet de modification simplifiée n° 3 de son PLU par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

La saisine de la Présidente de la Métropole par courrier en date du 30 avril 2019.

CONSIDERANT

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 le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence doit émettre un avis sur le projet de délibération susmentionnée.

Où le rapport ci-dessus

DELIBERE

A l'unanimité des membres présents et représentés,

Article unique :

Le Conseil de Territoire demande au Conseil de la Métropole de solliciter de la Présidente du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'approbation de la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'Istres, portant sur la création d'un secteur à plan masse au sein du secteur UAb.

Certifié conforme

Le Président du Conseil de Territoire
Istres-Ouest Provence

Signé : François BERNARDINI

RAPPORT AU CONSEIL DE LA METROPOLE

Urbanisme et Aménagement

■ Séance du 16 Mai 2019

URB 013-16/05/19 CM

■ Plan Local d'Urbanisme d'Istres - Approbation de la modification simplifiée n°3

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 est créée par fusion des six intercommunalités des Bouches-du-Rhône : Communautés d'Agglomération du Pays d'Aix, de l'Agglopro Provence, du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, du Pays de Martigues, du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Ouest Provence et Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

Depuis le 1^{er} janvier 2018 la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur le périmètre de tous ses territoires.

Par délibération cadre en du 15 février 2018, le Conseil de la Métropole a défini la répartition des compétences relatives à la procédure de modification des documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme et des Plans d'Occupation des Sols) entre le Conseil de la Métropole, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs.

Par courrier de la commune d'Istres, puis par délibération n° 80/18 du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 17 octobre 2018, le Conseil de la Métropole a été saisi afin de solliciter de la Présidente, l'engagement de la procédure de modification simplifiée n° 3 du PLU ayant pour objet d'autoriser l'implantation de photovoltaïque en zone UEI et la création d'un secteur à plan masse au sein du secteur Uab pour la réalisation d'un établissement de résidence seniors.

La modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'Istres a été prescrite par l'arrêté de la Présidente n° 18/280/CM du 12 novembre 2018.

Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Par la délibération n° 124/18 du 29 novembre 2018, le Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence a approuvé ces modalités de mise à disposition.

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées qui n'ont apporté aucune observation.

La mise à disposition s'est déroulée du lundi 4 février 2019 au vendredi 8 mars 2019, soit pendant 33 jours consécutifs.

Durant cette mise à disposition du public, deux observations sous la forme de lettres annexées au registre ont été déposées.

Le premier courrier aborde la modification des règles d'urbanisme du PLU pour la création d'un plan masse permettant la réalisation de la résidence sénior. Il y est plus précisément question :

- de l'augmentation de la surface de plancher qui serait incompatible avec la procédure actuellement engagée :

Il y a confusion entre l'augmentation de 41,45 % de la constructibilité du secteur (passant de 5488 m² autorisés par les documents d'urbanisme avant la modification, à 7763 m² suite à la création du secteur UApm2) et celle de la zone.

L'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme précise que, pour une augmentation de densité allant jusque 20 %, appréciée sur l'intégralité de la zone concernée, soit ici l'intégralité de la zone UA, la procédure de modification simplifiée est adaptée. Au cas présent, cette augmentation est de 0,95 % pour la zone UA.

- du bien-fondé de la création d'un secteur plan de masse :

Le plan de masse est mentionné à l'article R. 151-40. « *Dans les zones U, AU... le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions* ».

Le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions.

Les plans de masse font donc partie des documents graphiques des Plans Locaux d'Urbanisme.

Le recours à ce mode d'expression spécial est justifié par la nécessité d'imposer dans un secteur spécifique des règles plus précises correspondant à des objectifs d'urbanisme particuliers. Il est donc tout à fait adapté au projet suscité, correspondant à une demande sur le territoire de la commune et participant à son aménagement.

- de la suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement :

L'article UA12 du règlement du PLU / stationnement pour le secteur UApm2 précise : non règlementé. Tout d'abord, il est tout à fait admis de ne pas règlementer le stationnement en zone UA, caractérisée par une densité importante de constructions situées en continu et en alignement des voies en centre ville. Par ailleurs, cet article ne fait pas obstacle à la réalisation de places de stationnement que le pétitionnaire du projet estime nécessaire sur son emprise ou, comme le prévoit l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, dans son environnement immédiat par recours à une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant.

De plus, conformément à l'article R. 151-44 du Code de l'Urbanisme, les obligations de stationnement tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

Le projet visé se situe en effet à proximité du parking souterrain, de la gare routière et de la gare SNCF.

Par ailleurs, la revitalisation souhaitée au niveau national des centres urbains en zone UA, nécessite d'y concentrer des équipements tel une résidence seniors en allégeant les obligations en matière de stationnement dans un environnement urbain dense.

- la procédure de déclassement du domaine public routier :

La délibération 110-18 du 12 avril 2018 du Conseil municipal procède à la désaffectation et au déclassement du domaine public communal d'une emprise de 54 m² de la Rue Joseph Tournon.

Concernant les aspects financiers évoqués, le dossier de modification simplifiée concerne uniquement les règles urbanistiques en application stricte du Code de l'Urbanisme.

Le second courrier, outre la question du déclassement à laquelle il a été répondu précédemment, ne concerne pas les règles urbanistiques encadrant la procédure et ne la remet pas en cause.

Deux observations ont été portées sur le registre déposé en mairie d'Istres. Les observations portent également sur le stationnement. Est également abordé mais sans remettre en cause le bien-fondé du projet, les questions d'harmonisation avec la typologie urbaine et notamment la hauteur du projet.

Par ailleurs, il s'est avéré que des études complémentaires sont nécessaires à la réalisation du projet d'implantation de parc photovoltaïque, qui conduisent à extraire ce projet de la procédure en cours, pour être envisagé ultérieurement.

Le bien-fondé de l'établissement de la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres n'a donc pas été remis en cause au cours de cette mise à disposition. Cette modification simplifiée portera en conséquence uniquement sur la création du secteur plan masse au sein du secteur UAb.

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 Engagement National pour l'Environnement (ENE) n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions réglementaires d'adaptation à la législation au droit de l'Union Européenne ;
- La loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n° 2020-1545 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° 143-274/16/CM du Conseil de la Métropole du 28 avril 2016 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence ;
- La délibération cadre n° URB 001-3559/18/CM du 15 février 2018 du Conseil de la Métropole de 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, le Conseil de Territoire et leurs présidents respectifs ;
- L'arrêté n° 18/280/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 12 novembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'Istres ;
- La délibération n° 124/18 du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 29 novembre 2018 approuvant les modalités de mise à disposition ;
- La délibération du Conseil Municipal d'Istres du 3 avril 2019 donnant un avis favorable à l'approbation du projet de modification simplifiée n° 3 de son Plan Local d'Urbanisme par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La lettre de saisine de la Présidente de la Métropole ;
- L'avis du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence du 13 mai 2019.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la notification du projet n'a suscité aucune observation de la part des personnes publiques associées ;
- Que la mise à disposition du public de ladite modification simplifiée a suscité des observations qui ne font pas obstacle à la poursuite de la procédure.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres sur la création du secteur plan masse au sein du secteur UAb.

Article 2 :

Cette délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- affichage pendant un mois au siège de la Métropole, à la Direction de l'Aménagement du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence allée de la passe pierre, 13800 Istres et à la Mairie d'Istres,
- mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Article 3 :

Le dossier de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres est tenu à la disposition du public à la Direction de l'Aménagement du Conseil de Territoire Istres-Ouest Provence allée de la passe pierre, 13800 Istres et à la Mairie d'Istres.

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

Henri PONS