

# Ville d'Istres

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## SOMMAIRE

<b><u>PREAMBULE : LE PADD</u></b> .....	<b>4</b>
<b>FONDEMENTS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b> .....	<b>5</b>
PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE.....	5
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	6
CONCERTATION PUBLIQUE.....	6
PORTEE DU PADD.....	6
DEBAT SUR LE PADD .....	6
<b>1. <u>ORIENTATIONS GENERALES : ORGANISER LA CROISSANCE DU TERRITOIRE</u></b> .....	<b>8</b>
<b>1.1. PENSER L'ESPACE URBAIN A TRAVERS LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS...</b>	<b>9</b>
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
<b>1.2. ...MAIS AUSSI EN FONCTION DE SES « LIMITES » SPECIFIQUES</b> .....	<b>12</b>
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
<b>1.3. RENOUELER ET DENSIFIER POUR CONCILIER CROISSANCE ET GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE</b> .....	<b>13</b>
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
<b>1.4. EQUILIBRER LA VILLE, EQUILIBRER SES QUARTIERS</b> .....	<b>17</b>
1.4.1. VEILLER A LA MIXITE DE L'HABITAT ET A LA DIVERSITE SOCIALE DANS LES QUARTIERS 17	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
<b>1.5. DIVERSIFIER L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET INITIER DES PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS POUR LE TERRITOIRE</b> .....	<b>21</b>
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
<b>1.6. METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE</b> .....	<b>25</b>
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

<b>2. ORIENTATIONS TERRITORIALISEES.....</b>	<b>27</b>
<b>2.1. LE CENTRE VILLE ET SA PERIPHERIE.....</b>	<b>28</b>
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
<b>2.2. ENTRESSEN.....</b>	<b>30</b>
2.2.1. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE EQUILIBREE DU HAMEAU.....	30
<b>2.3. LES QUARTIERS OUEST .....</b>	<b>32</b>
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
<b>2.4. RASSUEN-LAVALDUC .....</b>	<b>34</b>
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
<b>2.5. L'ESPACE AGRICOLE .....</b>	<b>36</b>
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
<b>2.6. LE POURTOUR DE L'ETANG DE L'OLIVIER .....</b>	<b>38</b>
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.

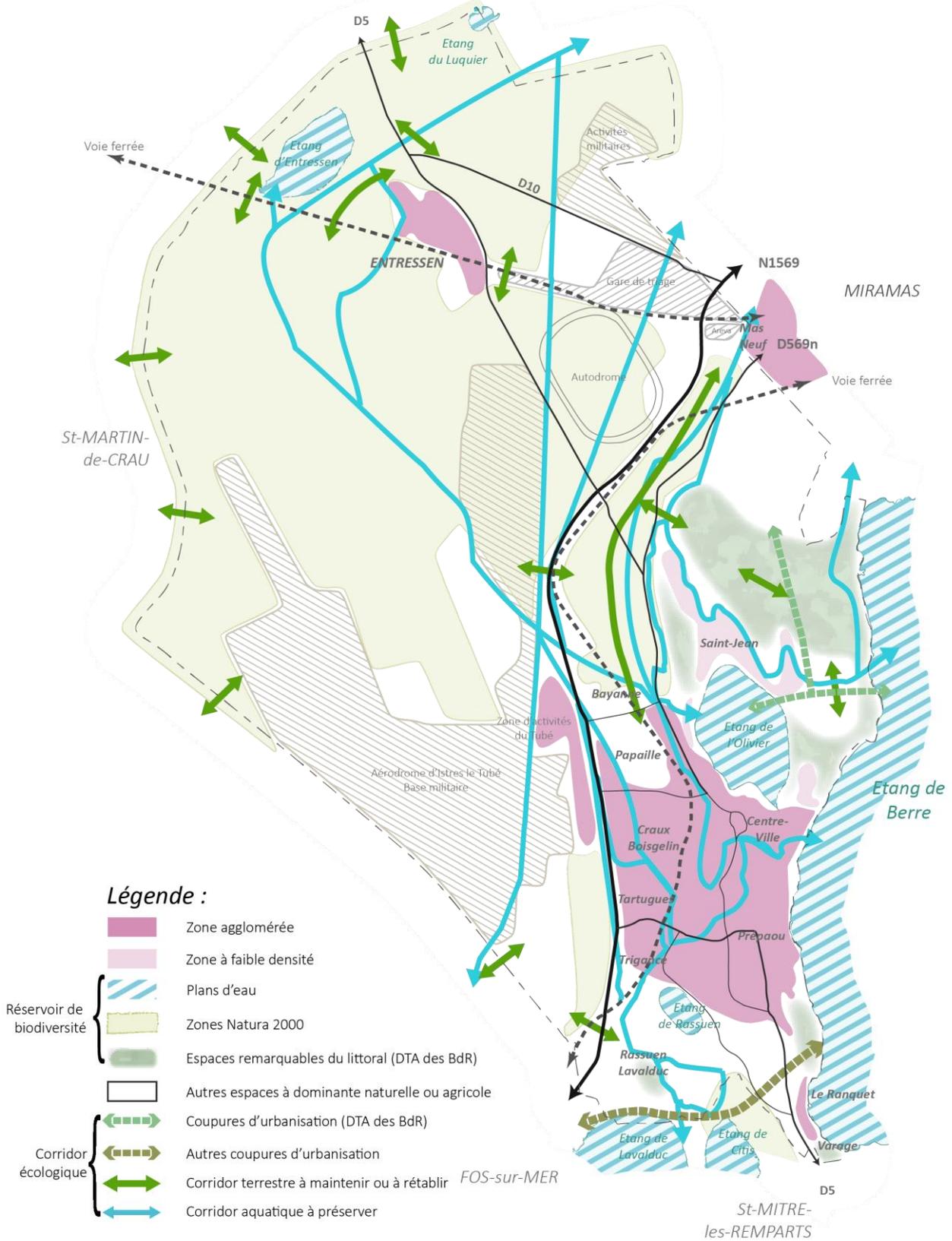
La richesse du lieu permettra un développement sur du long terme tout en le préservant et en l'enrichissant. La Naturothèque a pour visée une approche pédagogique sur l'agriculture, la biodiversité, l'écologie, l'environnement et le développement durable destinée aux enfants.

### 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
  - reconstruction ou requalification des bâtiments anciens, dégradés, inadaptés, et aménagement des « dents creuses » dans le tissu urbain constitué. *Ex : centre ville, les Baumes-Vauranne.*
  - Requalification de friches industrielles pour l'accueil de projet d'habitat, de développement économique ou d'énergie renouvelable : *Ex : Rassuen, Areva, ...*
  - **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'Étang 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 :**
  - Valorisation de nouvelles formes urbaines alliant densité raisonnée et qualité de vie renforcée (habitat intermédiaire, espaces verts communs),
  - Adaptation du bâti, mixité des fonctions et facilité des déplacements.
  - 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.

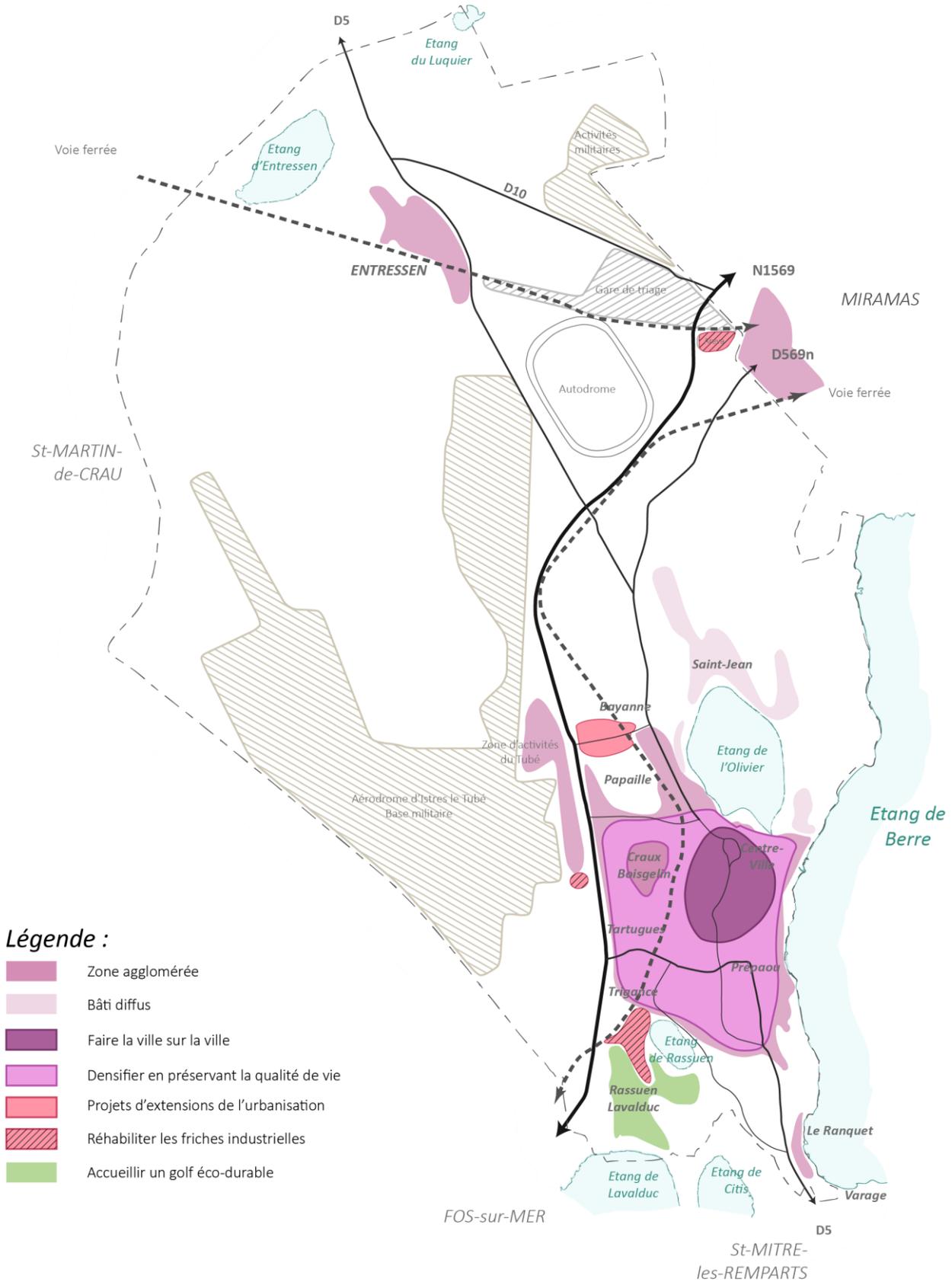
Pour bien encadrer le rythme de développement des secteurs d'habitat, des éléments de programmation d'équipements seront précisés dans les OAP (rythme de construction, équipements structurant à réaliser, ...).

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 ECONOMIQUE 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<sup>er</sup> 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 Marnane-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.

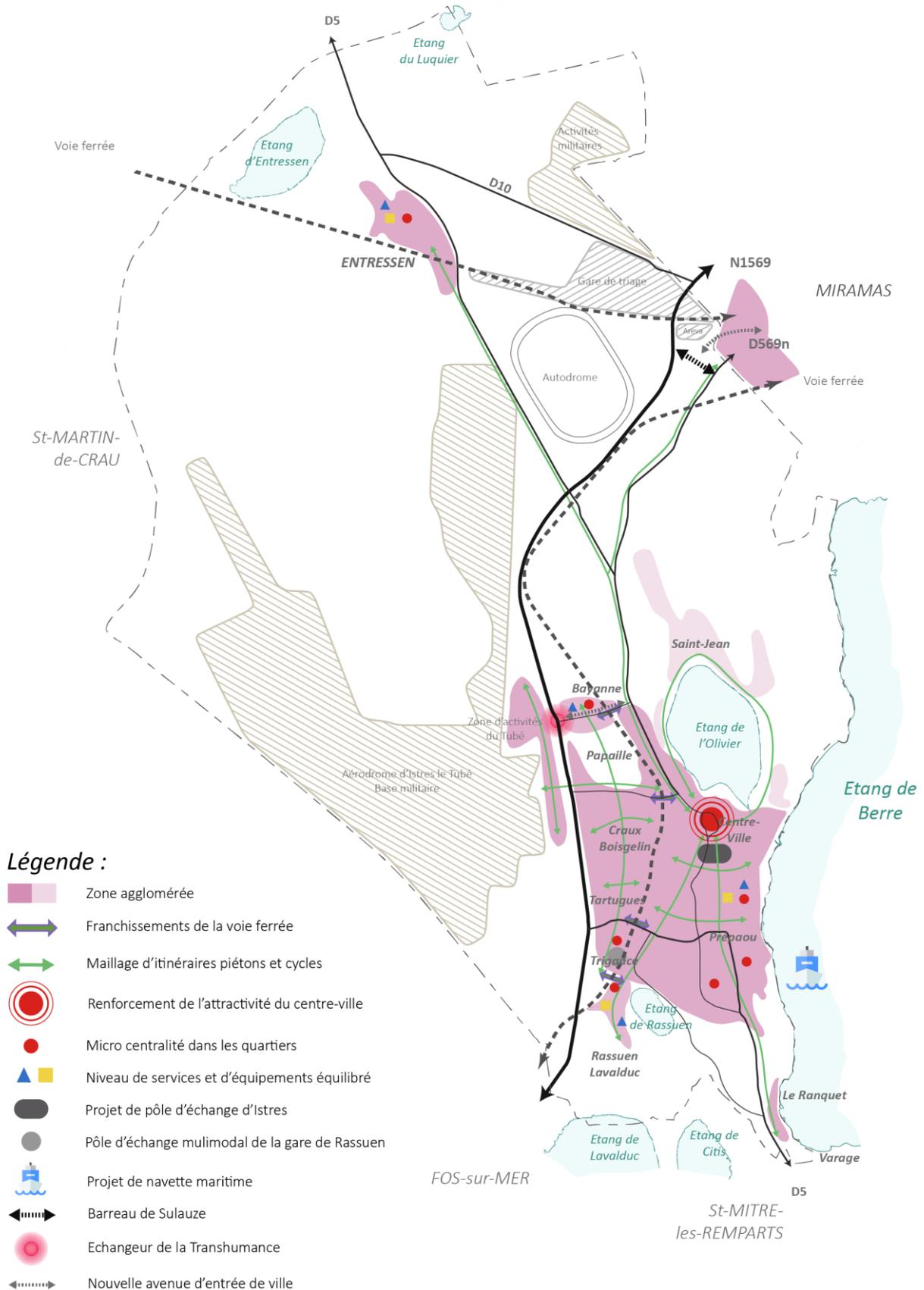
Ainsi, il est prévu l'aménagement d'un barreau de liaison entre la RN1569 et la RD569n au sud de Miramas (dit barreau de Sulauze), inscrit au Schéma Directeur Routier

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 prochaine 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.

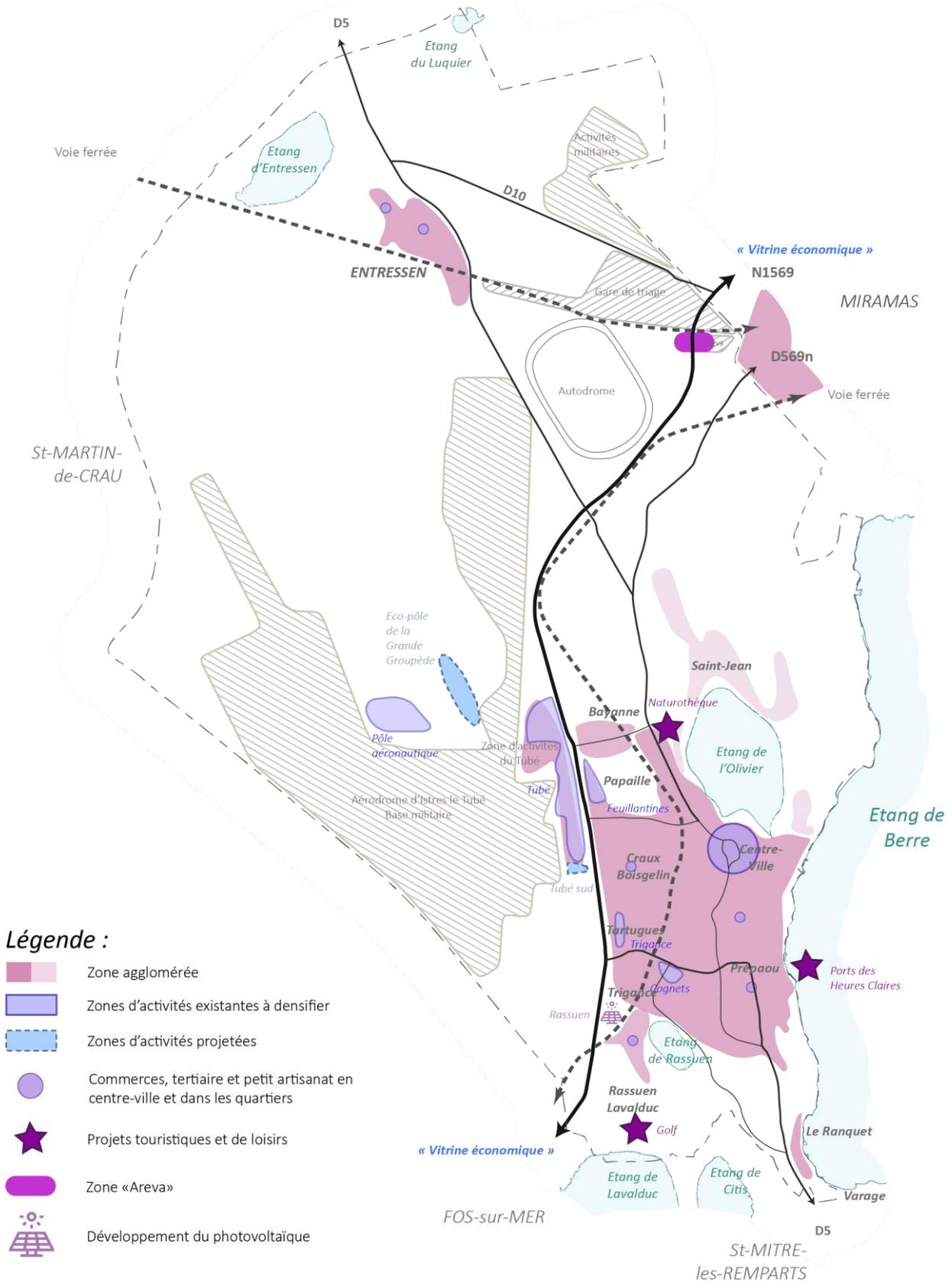
#### 1.5.4. PERMETTRE LA REALISATION DE PROJETS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS STRUCTURANTS

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 Maignane.
- **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...

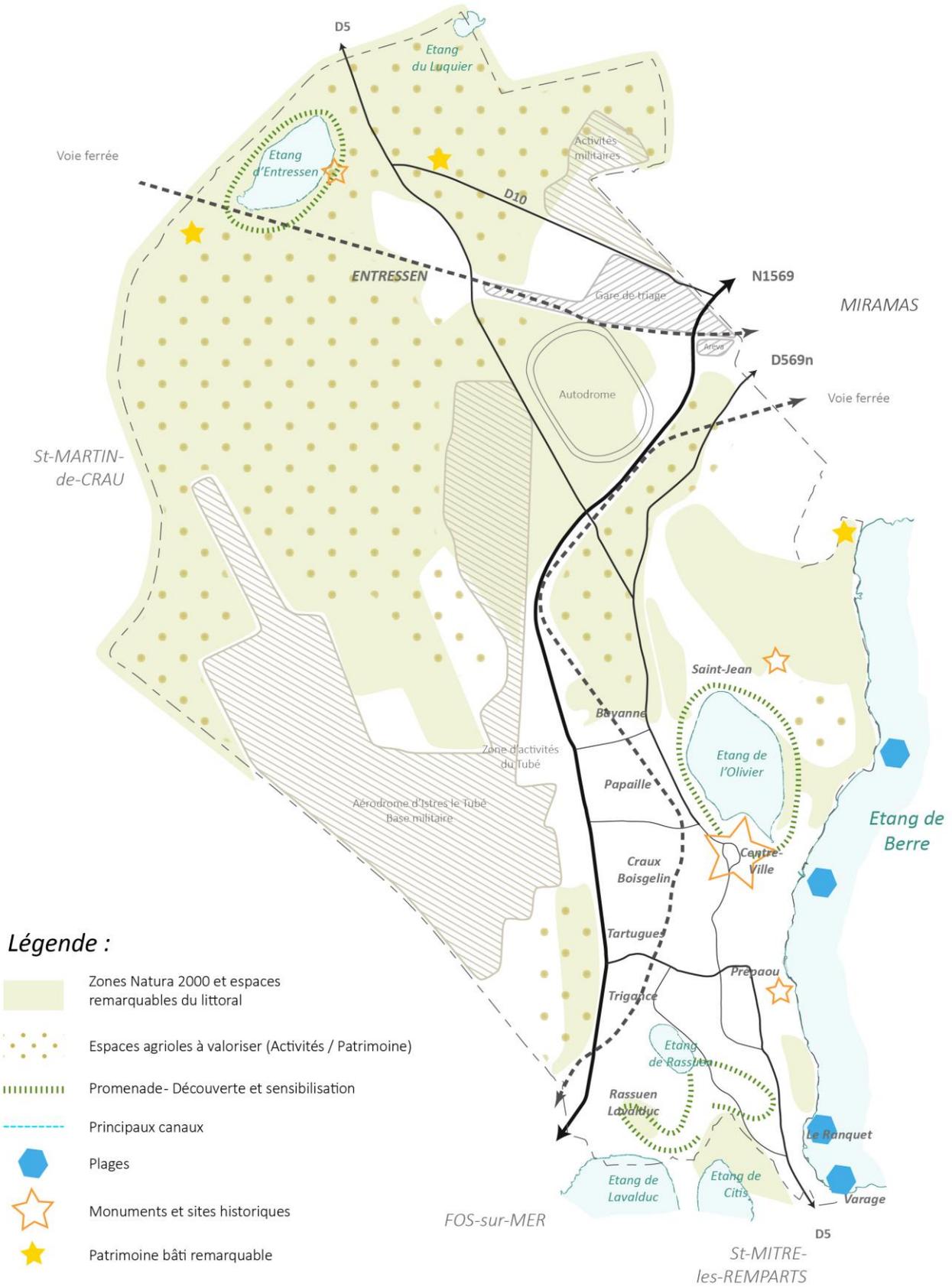
Dans le même esprit de valorisation du patrimoine et dans un souci de redonner aux bâtiments du coeur de ville leur qualité architecturale originelle, la commune s'est engagée depuis 2021, en lien avec le département et en partenariat avec le CAUE dans une « Opération Façade » Cette opération, concerne 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.

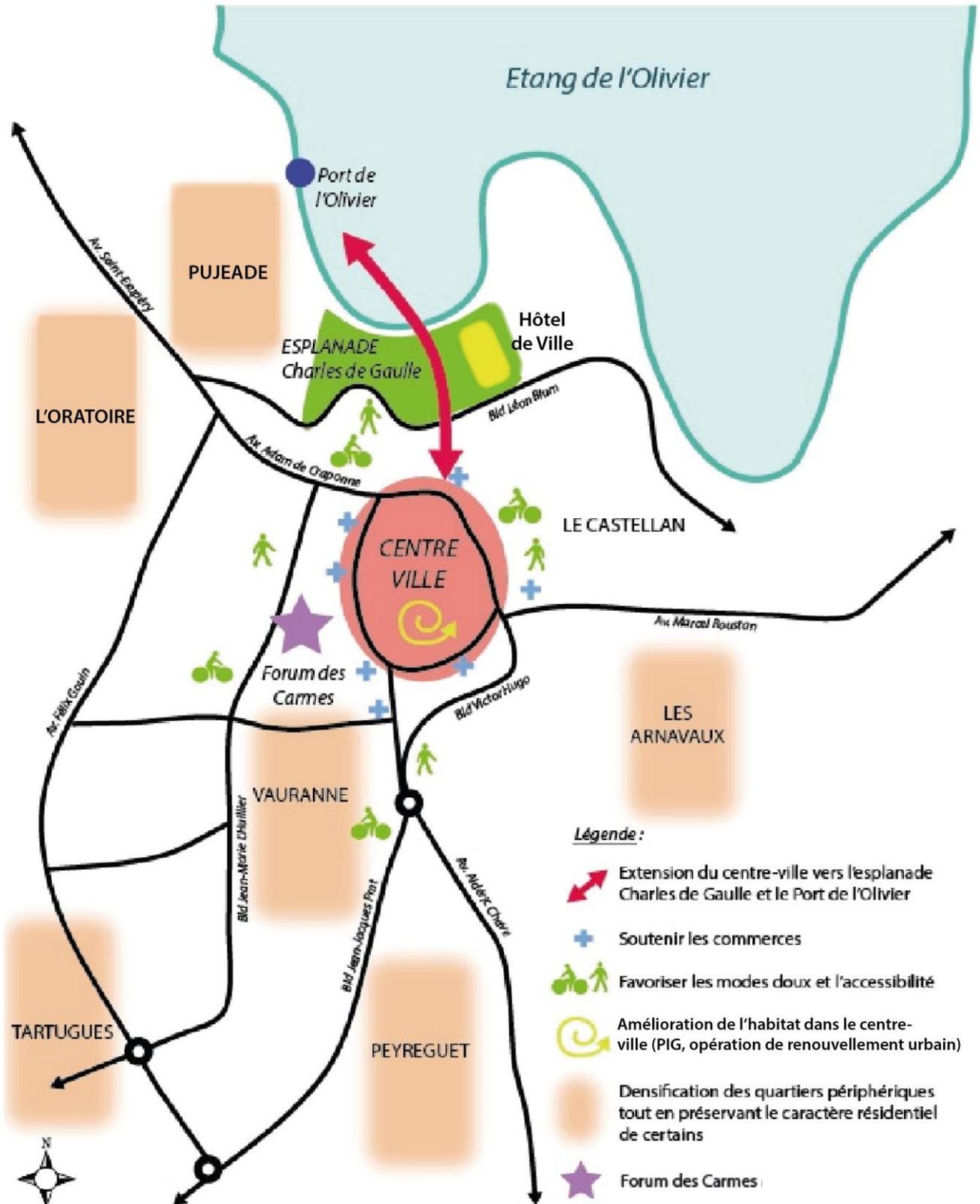
### **2.1.2. AMELIORER L'HABITAT ET OPTIMISER L'ESPACE EN CENTRE VILLE**

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**

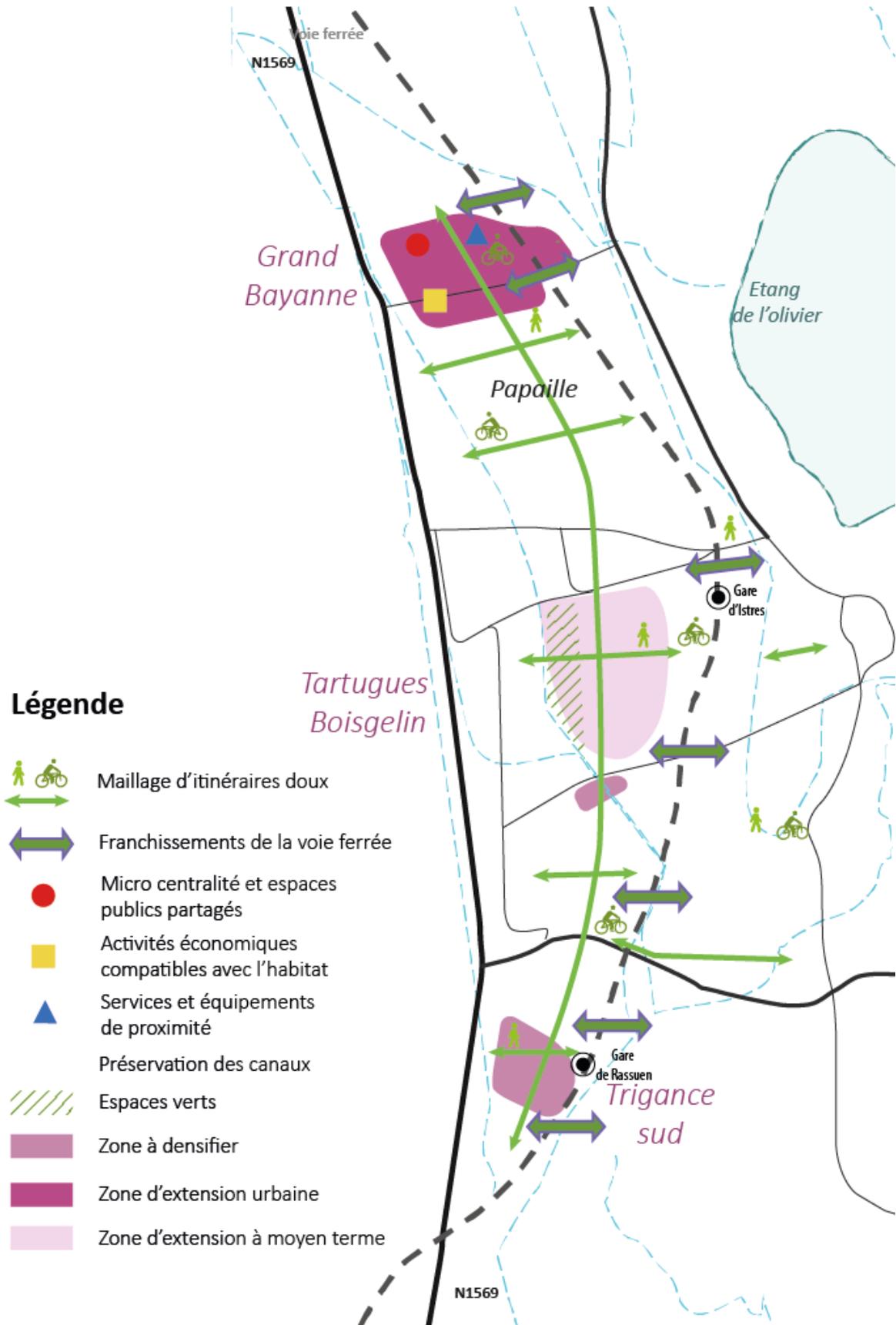
### **2.3.1. REpondre A LA Croissance DE LA Commune AU fur ET A Mesure DES BESOINS...**

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...**

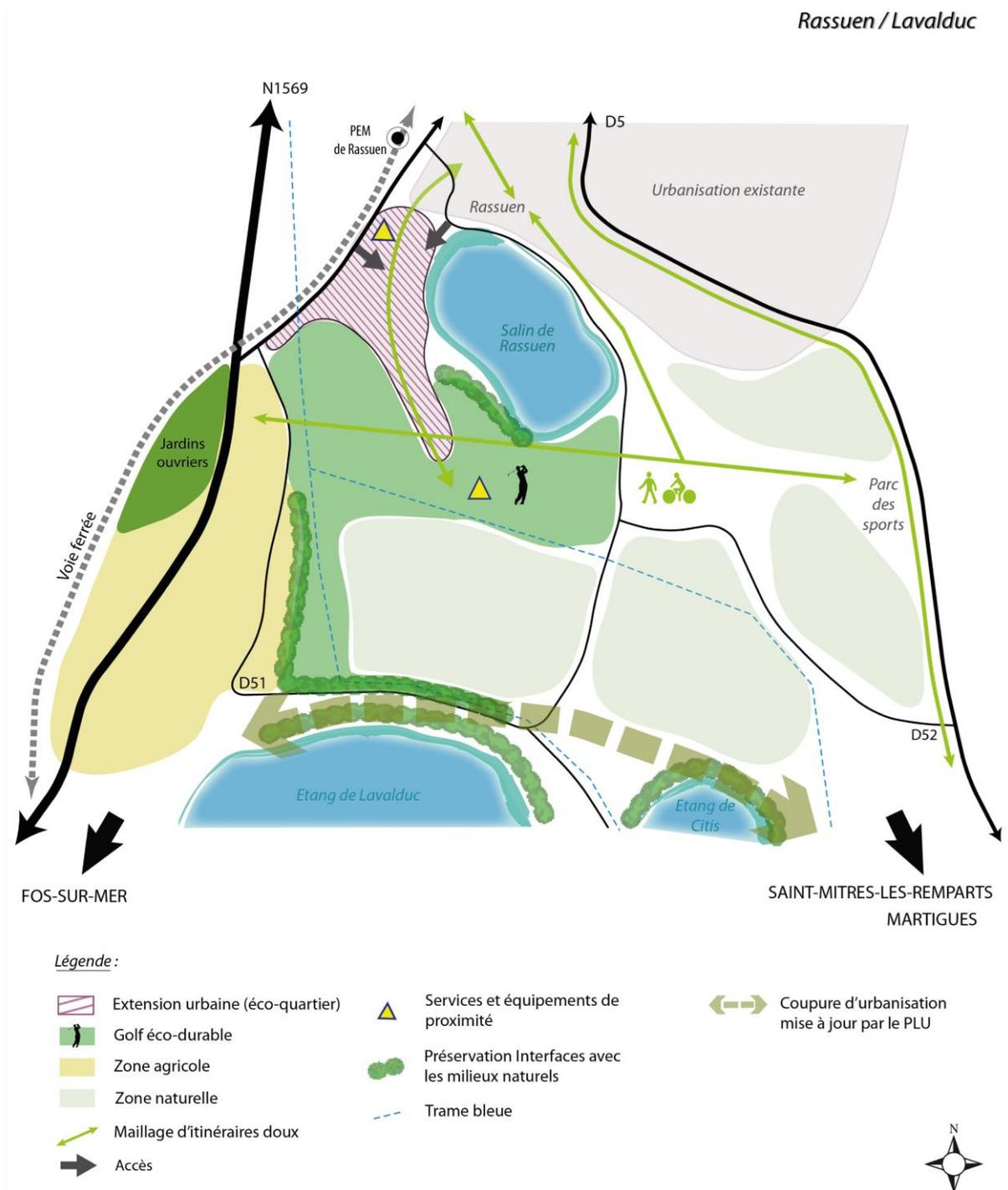
Le développement urbain d'Istres se répartit de façon équilibrée sur l'ensemble de la commune : les quartiers Ouest mais aussi vers le Sud, et cela pour plusieurs raisons :

- 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.



## **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).

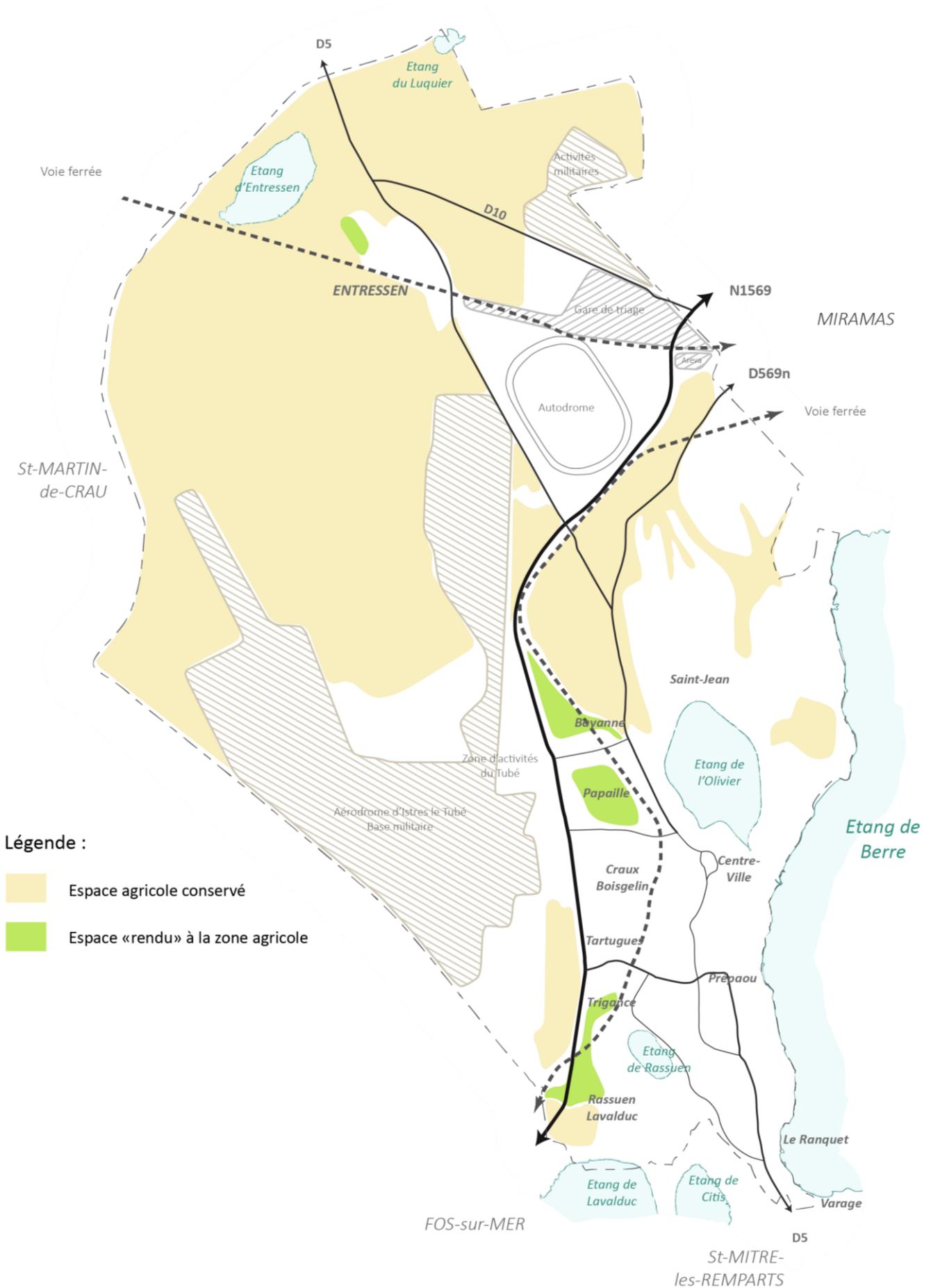
### **2.5.2. ALLIER EVOLUTION ET PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

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 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 (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'Etang 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'Etang de l'Olivier, afin de conserver le caractère des lieux et de limiter l'impact sur le milieu.

# Etang de l'Olivier

