

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

Séance du jeudi 16 mars 2023

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 185 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Mireille BALLETTI - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Nicolas BAZZUCCHI - Laurent BELSOLA - Nassera BENMARNIA - Sabine BERNASCONI - André BERTERO - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Joël CANICAVE - Emilie CANNONE - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Martin CARVALHO - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Martine CESARI - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Robert DAGORNE - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOL - Monique FARKAS - Claude FERCHAT - Stéphanie FERNANDEZ - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Magali GIOVANNANGELI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Sophie GRECH - Stéphanie GRECO DE CONINGH - Patrick GRIMALDI - Jean-Christophe GRUVEL - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Frédéric GUINIERI - Olivier GUIROU - Prune HELFTER-NOAH - Michel ILLAC - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Sophie JOISSAINS - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Didier KHELFA - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Stéphane LE RUDULIER - Nathalie LEFEBVRE - Pierre LEMERY - Jessie LINTON - Camélia MAKHLOUFI - Richard MALLIE - Bernard MARANDAT - Remi MARCENGO - Maxime MARCHAND - Régis MARTIN - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Marie MICHAUD - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - Yves MORAIN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Frank OHANESSIAN - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Stéphane PAOLI - Patrick PAPPALARDO - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Marc PENA - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Georges ROSSO - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michèle RUBIROLA - Michel RUIZ - Florian SALAZAR-MARTIN - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Laurence SEMERDJIAN - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Monique SLISSA - Gilbert SPINELLI - Etienne TABBAGH - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Gérard AZIBI représenté par Jean-Marc SIGNES - Marion BAREILLE représentée par David GALTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Christian AMIRATY - Moussa BENKACI

représenté par Stéphanie FERNANDEZ - François BERNARDINI représenté par Nicole JOULIA - Julien BERTEI représenté par Laurence SEMERDJIAN - Corinne BIRGIN représentée par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Nathalie LEFEBVRE - Doudja BOUKRINE représentée par Frank OHANESSIAN - Gérard BRAMOULLE représenté par Sophie JOISSAINS - Romain BRUMENT représenté par Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Jean-Louis CANAL représenté par Frédéric GUINIERI - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Marc DEL GRAZIA représenté par Jean-Pierre GIORGI - Christian DELAVET représenté par Eric GARCIN - Sylvaine DI CARO représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Olivier FREGEAC représenté par Vincent DESVIGNES - Agnès FRESCHEL représentée par Christian PELLICANI - Patrick GHIGONETTO représenté par Roland GIBERTI - Bruno GILLES représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Roger GUICHARD représenté par Pierre LAGET - Claudie HUBERT représentée par Marc PENA - Pierre HUGUET représenté par Yannick OHANESSIAN - Arnaud KELLER représenté par Eléonore BEZ - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Grégory PANAGOUDIS - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Férouz MOKHTARI représenté par Catherine VESTIEU - José MORALES représenté par Yves MESNARD - Pascale MORBELLI représentée par Loïc GACHON - Lourdes MOUNIEN représentée par Cédric JOUVE - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Anne-Laurence PETEL représentée par Philippe KLEIN - Claude PICCIRILLO représenté par Georges CRISTIANI - Patrick PIN représenté par André MOLINO - Véronique PRADEL représentée par Jocelyne POMMIER - Didier REAULT représenté par Frédéric GUELLE - Pauline ROSSELL représentée par Anthony KREHMEIER - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Eric SEMERDJIAN représenté par Sophie CAMARD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS - Nadia BOULAINSEUR - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Cédric DUDIEUZERE - Samia GHALI - Sébastien JIBRAYEL - Gisèle LELOUIS - Jean-Marie LEONARDIS - Stéphane RAVIER - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Anne VIAL - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Denis ROSSI représenté à 14h30 par Jean-Yves SAYAG.

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

Monique FARKAS à 14h51 - Sophie GRECH à 14h51 - Benoît PAYAN à 15h17 - Jessie LINTON à 15h17 - Sébastien BARLES à 15h22 - Michèle RUBIROLA à 15h28 - Robert DAGORNE à 15h36 - Laure-Agnès CARADEC à 15h49 - Audrey GARINO à 15h49 - Yannick OHANESSIAN à 15h50 - Michel LAN à 15h51 - Richard MALLIÉ à 15h51 - Christian BURLE à 15h52 - Véronique MIQUELLY à 15h52 - Francis TAULAN à 15h53.

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

URBA-012-13569/23/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts -
Modification n°1 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone
2AUE du parc des Garrigues
48809**

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

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

Depuis sa création en 2016 et jusqu'au 1^{er} juillet 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence était organisée en 6 Conseils de Territoires.

Dans ce cadre et depuis 2018, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu était répartie entre le Conseil de Métropole et les Conseils de Territoires par application de la législation en vigueur et des délégations de compétences consenties par le Conseil de Métropole aux Conseils de Territoires.

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

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

La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts s'inscrit dans ce contexte juridique.

Pour mémoire, le plan local d'urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2017. Il a fait l'objet depuis de deux modifications simplifiées.

Par délibération n°URBA-006-10695/21/CM du 19 novembre 2021, le Conseil de la Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

Par arrêté n° 22/316/CM du 6 octobre 2022, Madame la Présidente a prescrit la modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts. Cette procédure de modification n°1 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future stricte 2AUe du Parc des Garrigues, en vue de l'extension de la zone d'activités économiques des Etangs.

La procédure de modification étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le Conseil de Métropole a décidé de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale, par délibération URBA-007-13034/22/CM du 15 décembre 2022. Cette même délibération a également défini les objectifs et les modalités de la concertation avec le public.

Le projet de modification n°1 visant une ouverture à l'urbanisation, le Conseil de Métropole doit, par délibération motivée, justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant d'une zone d'urbanisation future stricte délimitée avant le 1^{er} janvier 2018, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en mars 2017, son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par la voie d'une modification du PLU dans un délai de neuf ans suivant sa création, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme applicable aux zones d'urbanisation strictes délimitées avant le 1^{er} janvier 2018.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Parc des Garrigues :

Les caractéristiques du secteur :

La zone 2AUe du Parc des Garrigues couvre 2.9 ha de terrain non bâti, en état de friche agricole régulièrement entretenue mais inexploitée depuis plus de vingt ans. La zone 2AUe est bordée par la route départementale 5 à l'Ouest, par la zone d'activités économiques des Etangs au Sud et à l'Est et par la zone agricole au Nord. La zone 2AUe du parc des Garrigues est directement raccordable à la voirie et aux réseaux internes de la zone des Etangs, qui dispose d'une desserte satisfaisante en transports en commun.

La zone d'activités des Etangs a été aménagée dès le début des années 1980 et s'est depuis développée au fur et à mesure de la commercialisation des lots, par des opérations d'aménagement successives. Couvrant aujourd'hui 31 hectares, elle accueille environ 140 entreprises, ce qui représente environ 1000 emplois. Par ailleurs il s'agit de l'unique zone d'activités de la commune. Elle contribue majoritairement à la création d'emplois et ainsi, au rééquilibrage entre emploi et habitat sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts.

A vocation dominante d'activités commerciales, elle développe environ 30 000 m² de surface de vente. Elle comprend également des activités artisanales, ainsi que des activités de services et des activités de bâtiments et travaux publics. A ce jour, seuls deux lots représentant 3 176 m² restent disponibles à la commercialisation.

Les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du plan local d'urbanisme (PLU)

Le SCoT Ouest Etang de Berre en vigueur affirme une armature commerciale qui comporte 5 niveaux hiérarchisés : le niveau 0 pour le pôle commercial du Village des Marques de rayonnement régional, le niveau 1 pour les pôles commerciaux structurants de rayonnement SCoT, le niveau 2 pour les pôles commerciaux de proximité de rayonnement local, le niveau 3 pour les centres-villes de rayonnement SCoT et le niveau 4 pour les centres-villes de rayonnement local.

Au sein de l'armature commerciale du SCoT, la zone d'activités des Etangs est regroupée avec les zones commerciales proches de Canto-Perdrix et Figuerolles situées à Martigues, pour former le pôle commercial Canto-Perdrix/Etangs/Figuerolles. Ce pôle est identifié comme l'un des deux pôles commerciaux structurants. Le second pôle structurant, Tubé-Craux-Cognets, est situé à Istres, selon la même logique de regroupement de zones commerciales homogènes.

Ces pôles structurants visent à satisfaire l'ensemble des besoins de la population locale et à réduire l'évasion commerciale et les déplacements vers les grands pôles régionaux, tout en renforçant l'attractivité et le rayonnement du territoire.

Pour ces pôles commerciaux structurants, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT prescrit leur confortement, en veillant à assurer une complémentarité, tant en nature qu'en positionnement de l'offre, avec les centres villes. Il s'agit de permettre l'arrivée de nouvelles enseignes susceptibles de diversifier l'offre existante et de présenter une alternative aux pôles régionaux voisins. En particulier, le DOO oriente l'accueil de nouvelles grandes surfaces commerciales alimentaires ou spécialisées vers les pôles de niveau 0, 1 ou 3.

En compatibilité avec le SCoT Ouest Etang de Berre, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts vise le confortement de la zone d'activités des Etangs. Il prévoit ainsi son extension à court terme sur environ 3 hectares et une extension ultérieure, en l'occurrence, le secteur du Parc des Garrigues objet de la présente délibération. Depuis l'approbation du PLU en 2017, l'extension prévue à court terme a été réalisée et est désormais en fin de commercialisation, seuls les deux lots susmentionnés restants à commercialiser.

Le secteur du Parc des Garrigues est couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 « Parc des Garrigues » qui prévoit l'extension à moyen terme de la zone d'activités des Etangs, compte tenu que la commercialisation des lots s'achève. L'OAP précise les modalités d'urbanisation du secteur qui devra s'effectuer sous forme d'une opération d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone 2AUe et permettre l'accueil de nouvelles activités commerciales ou artisanales. Sur le plan paysager, le masque boisé le long de la RD 5 et au point haut du secteur devra être maintenu.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées :

Afin de respecter l'objectif national de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, une analyse des capacités foncières résiduelles de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, réalisée lors du PLU approuvé en 2017, a permis d'identifier les terrains non ou peu bâtis au sein de la zone déjà urbanisée, qu'il s'agisse de terrains à vocation résidentielle ou économique.

Dans ce cadre, ont été identifiés les terrains non bâtis d'une superficie supérieure à 250 m² et les terrains peu bâtis, d'une superficie supérieure à 500 m² et dont l'emprise au sol des bâtis est inférieure à 10%. En l'occurrence, tous les terrains à vocation économique ainsi identifiés se situent au sein de la zone d'activités des Etangs.

De fait, la majeure partie de ces terrains a depuis été urbanisée pour accueillir de nouvelles activités économiques. Par ailleurs, les autres terrains identifiés comme potentiellement urbanisables ne sont en pratique pas mobilisables. Ils correspondent en effet à des espaces nécessaires au fonctionnement des entreprises implantées : aire de stationnement, aire de stockage, espaces extérieurs de pensions pour animaux.

Au final, seuls les deux lots susmentionnés situés dans la zone des Etangs restent disponibles à ce jour, pour une superficie totale de 3 176 m². Ils devraient cependant être commercialisés à court terme. En tout état de cause, leur surface modeste ne permet le renforcement du pôle commercial structurant des Etangs, tel que projeté par le SCoT et le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

Dans ce contexte, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Parc des Garrigues est envisagée afin de permettre le renforcement de la zone des Etangs. Cette ouverture à l'urbanisation contribuera ainsi aux objectifs du SCoT et du PLU en matière de développement économique, de rééquilibrage entre emploi et habitat, de limitation de l'évasion commerciale et des déplacements motorisés.

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 et notamment les articles L.153-38 et L.153-31
- Le Code de l'Environnement ;

- La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe) .
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite « Loi 3DS » qui a mis fin à l'existence des Conseils de Territoire à compter du 1er juillet 2022 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole n°URBA-006-10695/21/CM du 19 novembre 2021 demandant l'engagement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 relative aux schémas des procédures d'élaboration et d'évolutions des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n°URBA-007-13034/22/CM du 15 décembre 2022 décidant de soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs et les modalités de la concertation avec le public ;
- Le Schéma de cohérence territoriale Ouest Étang de Berre en vigueur approuvé le 22 octobre 2015 ;
- Le Plan Local d'urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts en vigueur ;
- L'arrêté n°22/316/CM du 6 octobre 2022 engageant la procédure de modification n°1.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- Que ladite procédure prévoit une ouverture à l'urbanisation nécessitant une justification ;
- Que l'ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par la voie d'une modification du PLU ;
- Que ladite procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Qu'il convient que le Conseil de la Métropole délibère afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Délibère

Article unique :

Est justifiée l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Parc des Garrigues prévue dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

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

Pascal MONTECOT