

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Betty CARVOU - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENCE - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Sébastien BARLES représenté par Aïcha SIF - Mireille BENEDETTI représentée par Michel ROUX - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Anne MEILHAC - Sabine BERNASCONI représentée par Pierre LAGET - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Jacques BOUDON représenté par Marc FERAUD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Philippe KLEIN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Roland CAZZOLA

représenté par Doudja BOUKRINE - Saphia CHAHID représentée par Laurence SEMERDJIAN - Philippe CHARRIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Betty CARVOU - Marie-Ange CONTE représentée par Roger PELLENC - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Christian DENANS représenté par Anne REYBAUD - Bruno GILLES représenté par Catherine PILA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Nathalie LEFEBVRE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Louis VINCENT - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Didier REAULT - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Yves MORAINÉ représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Christian AMIRATY - Patrick PAPPALARDO représenté par Eléonore BEZ - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Agnès PEYRONNET représentée par Vincent LANGUILLE - Patrick PIN représenté par Michel ILLAC - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Michèle RUBIROLA représentée par Christine JUSTE - Paul SABATINO représenté par André MOLINO - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Solange BIAGGI - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Romain BRUMENT - Laure-Agnès CARADEC - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Sylvaine DI CARO - Monique FARKAS - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Jessie LINTON - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Pascale MORBELLI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Nathalie TEISSIER représentée à 10h25 par Christian PELLICANI - Gérard AZIBI représenté à 10h41 par Lisette NARDUCCI - Caroline MAURIN représentée à 11h29 par Alexandre DORIOL.

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

Gérard FRAU à 11h08 - Corinne BIRGIN à 11h16.

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

URBA-010-18609/25/CM

■ Plan Local d'Urbanisme d'Istres - Modification n° 1 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE située dans le prolongement Sud de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Tubé
141267

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 compétence des communes en matière de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu a été transférée le 1er janvier 2018 à la Métropole Aix-Marseille-Provence. La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres par délibération n°URBA-009-16748/24/CM du 10 octobre 2024. Par délibération n° URBA-010-17151/24/CM du 5 décembre 2024, le Conseil de la Métropole a sollicité de la Présidente de la Métropole l'engagement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres. Par arrêté n° 25/127/CM du 28 février 2025, la Présidente de la Métropole a prescrit la modification n°1 du PLU d'Istres.

Cette procédure de modification n°1 a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE située au Sud de la zone d'activités du Tubé ;
- L'adaptation du PLU selon l'évolution du projet sur le secteur de Grand Bayanne ;
- L'adaptation du PLU selon l'évolution des projets et la dynamique du territoire
- La traduction réglementaire de la modélisation de l'aléa ruissellement pluvial sur le pourtour de l'étang de l'Olivier ;
- L'intégration de corrections d'erreurs matérielles et l'amélioration de la rédaction de certaines règles ;
- L'actualisation du rapport de présentation, du dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement Graphique, du règlement écrit et des annexes du PLU.

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.

Présentation du secteur 2AUE Tubé Sud et des objectifs de son ouverture à l'urbanisation :

La zone 2AUE est une zone d'urbanisation future à vocation économique, située en limite Sud de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) du Tubé à Istres. D'une superficie d'environ 9 ha, elle est identifiée au PLU comme une zone non équipée. La présence des voies et réseaux de la ZAE du Tubé, à proximité immédiate de la zone 2AUE, permet d'envisager son ouverture à l'urbanisation. La zone 2AUE recouvre aujourd'hui une friche sur laquelle s'est exercée, de 1981 à 2020, une activité de récupération de déchets de ferrailles et de métaux, relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Cette ICPE a fait l'objet d'une cessation d'activité auprès du Préfet des Bouches-du-Rhône en juillet 2020 ainsi que d'un mémoire de cessation d'activité en juin 2021.

En décembre 2021, la Métropole Aix-Marseille-Provence a confié à l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence (EPAD Ouest Provence) un mandat d'études afin de définir la faisabilité et les modalités de réaménagement de cette friche, en vue de l'extension Sud de la ZAE du Tubé. En effet, cette ZAE ne dispose aujourd'hui plus de disponibilité foncière pour l'accueil de nouvelles activités. L'EPAD s'est depuis substitué à l'ancien exploitant en tant que tiers demandeur pour l'élaboration du plan de gestion, nécessaire au regard de la pollution des sols sur le site (contamination en métaux et hydrocarbures sur 9 zones). Les terres polluées seront ainsi excavées puis évacuées dans une installation de stockage agréée ou encapsulées sur site.

L'ouverture à l'urbanisation en vue de l'extension de la ZAE du Tubé vise à permettre l'implantation de nouvelles activités économiques artisanales, industrielles ou de services. Il est en particulier projeté l'accueil d'activités liées à l'économie circulaire (déchetterie/ressourcerie) et aux activités de transport (dépôt de bus et installations techniques). La nature de ces activités induit des impacts en termes de nuisances sonores, visuelles et de flux de trafic. Cela conduit à cibler leur implantation au sein d'une zone d'activités dédiée et éloignée des secteurs résidentiels ou commerciaux. Certaines des activités projetées nécessitent en outre de grandes emprises foncières. La zone 2AUE, d'une superficie d'environ 9 ha, répond aux caractéristiques nécessaires au développement de ces activités économiques. Elle est située le long de la RN 569, axe routier principal de la commune, à l'écart des secteurs résidentiels actuels ou programmés. Elle se situe en continuité directe de la ZAE du Tubé et elle pourra être desservie par le prolongement de la voie et des réseaux existants. De plus, l'EPAD bénéficie d'une promesse de vente sur le terrain. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE permettra donc la dépollution et la revalorisation d'une friche, en vue de l'extension Sud de la ZAE du Tubé. Elle ne générera pas de consommation d'Espaces Naturels, Forestiers ou Agricoles (ENAF).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation répond à plusieurs orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur :

- Renouveler et densifier, pour concilier croissance et gestion économe de l'espace ;
- Diversifier l'accueil d'activités économiques en offrant des espaces adaptés aux projets structurants.

La zone 2AUE est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Sud de la ZAC du Tubé ». Cette OAP prévoit l'accueil d'activités économiques peu compatibles avec un tissu urbain à dominante résidentiel ou nécessitant plus d'espace. Le projet relève également de la programmation économique portée par la Métropole Aix-Marseille-Provence. L'extension de la ZAE du Tubé s'inscrit ainsi parmi les opérations de parcs d'activités au sein du dispositif de Production de l'Offre Foncière et Immobilière pour les Entreprises du territoire de la Métropole, dénommé « DOFIE ». Le DOFIE a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole n°ECO 001-5077/18/CM du 13 décembre 2018, puis actualisé par délibération n°ECOR-003-17012/24/CM du 5 décembre 2024.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation :

Les caractéristiques des activités à implanter nécessitent un éloignement des secteurs résidentiels et de grandes emprises foncières. Il convient donc de considérer les capacités d'urbanisation inexploitées au sein des zones urbanisées ou déjà ouvertes à l'urbanisation à vocation économique de la commune d'Istres, à l'exclusion des secteurs à vocation urbaine ou résidentielle qui ne sont pas compatibles avec les activités projetées. Il en est de même pour les emprises spécialisées liées à la base militaire, qui sont également incompatibles avec les activités projetées et dont le règlement ne permet que les constructions liées à la défense nationale.

Le PLU en vigueur compte différentes zones économiques déjà urbanisées ou ouvertes à l'urbanisation :

- Le secteur UEI est dédié à des activités transports/logistiques ;
- Le secteur UEa correspond à l'ancienne usine Areva ;
- Le secteur UEi dédié à l'industrie aéronautique ;
- Le secteur UEb correspondant au centre de tri et de traitement des déchets ;
- Le secteur UEc dédié au commerce,
- Les secteurs UEtub et UEtuba dédiés à des activités commerciales, artisanales et de service avec possibilité de constructions liées aux activités agricoles en zone UEtuba ;

- Le secteur UEcog correspondant à la zone commerciale des Cognets ;
- Le secteur UEcoga correspondant à la zone commerciale, artisanale et de service des Cognets dans laquelle sont autorisés les logements
- Le secteur UEr correspondant à l'ancienne usine de Rassuen ;
- Le secteur 1AUEw correspondant au centre d'essais international du groupe BMW (autodrome) ;
- Le secteur 1AUEb, correspondant à l'extension du centre de tri et de traitement des déchets situé au lieu-dit La Grande Groupède,
- Le secteur 1AUEd correspondant à l'extension du centre de valorisation de pneus et déchets verts.

Les secteurs classés en zone urbaine à vocation économique UE sont aujourd'hui entièrement urbanisés ou en cours d'urbanisation. Les secteurs UEtub et UEtuba, susceptibles d'accueillir les activités projetées et aujourd'hui partiellement urbanisés, sont cependant en cours d'urbanisation. Tous les lots proposés sont vendus, les permis de construire délivrés et purgés de tout recours. Les secteurs d'urbanisation future à vocation économique 1AUE correspondent à des vocations très spécialisées. Le secteur 1AUEw recouvre les emprises du centre d'essais international du groupe BMW. Le site, propriété du groupe, est interdit à tout public et la nature confidentielle des essais exclue, de fait, l'implantation d'activités qui ne seraient pas liées à son fonctionnement. Le règlement du secteur 1AUEw n'autorise ainsi que les constructions liées au centre d'essais. Le secteur 1AUEb concerne des emprises dédiées à l'extension du centre de tri des déchets. La maîtrise foncière de ce secteur est assurée par l'exploitant du centre de tri. Le règlement du secteur n'autorise que les activités liées au centre de tri ainsi que les panneaux photovoltaïques. Ce secteur ne permet donc pas l'accueil de l'ensemble des activités projetées sur l'extension Sud de la ZAE du Tubé.

Enfin, le secteur 1AUEd est dédié à l'extension du centre de valorisation de pneus et de déchets verts. Les terrains appartiennent à l'exploitant du centre de valorisation et le règlement du secteur n'autorise aucune des activités projetées sur l'extension Sud de la ZAE du Tubé. Au regard des motifs sus-indiqués quant à l'absence de capacité d'urbanisation encore inexploitée dans les zones à vocation économique déjà urbanisées et de l'infaisabilité opérationnelle du projet dans les zones d'urbanisation future à vocation économique, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE est justifiée.

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 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 (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 » ;
- La délibération cadre n° URBA-001-12092/22/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2022 approuvant les schémas des procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° URBA 014-18218/25/CM du 30 juin 2025 relative à la définition des objectifs et les modalités de concertation de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- Le Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- L'arrêté n° 25/127/CM du 28 février 2025 de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence engageant la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme d'Istres.

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 d'Istres ;
- Que la modification n°1 relative à l'aménagement la Zone d'Activités Economiques du Tubé Sud fera l'objet d'une évaluation environnementale ;
- Que ladite procédure est soumise à concertation au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme,
- Que ladite procédure prévoit une ouverture à l'urbanisation nécessitant une justification, objet de la présente délibération ;
- 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'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE située dans le prolongement Sud de la ZAE du Tubé au regard des motivations exposées ci-avant quant aux capacités d'urbanisation et à la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

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