

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

Séance du lundi 15 décembre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 176 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Michel AMIEL - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Sébastien BARLES - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Sabine BERNASCONI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Jacques BOUDON - Michel BOULAN - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Laure-Agnès CARADEC - René-Francis CARPENTIER - Betty CARVOU - Eric CASADO - Roland CAZZOLA - Jean-Pierre CESARO - Saphia CHAHID - Emmanuelle CHARAFE - Philippe CHARRIN - Gaby CHARROUX - Jean-David CIOT - Marie-Ange CONTE - Jean-Marc COPPOLA - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Christian DELAVET - Christian DENANS - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Cédric DUDIEUZERE - Monique FARKAS - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Agnès FRESCHEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - 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 - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Nicolas ISNARD - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Michel LAN - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Marie MARTINOD - Sandrine MAUREL - Anne MEILHAC - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Yves MESNARD - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Claudie MORA - José MORALES - Pascale MORBELLI - Lourdes MOUNIEN - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Grégory PANAGOUDIS - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Christian PELLICANI - Serge PEROTTINO - Anne-Laurence PETEL - Agnès PEYRONNET - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Patrick PIN - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Bernard RAMOND - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Maryse RODDE - Denis ROSSI - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Paul SABATINO - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Guy TEISSIER - Nathalie TESSIER - Marcel TOUATI - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Catherine VESTIEU - Anne VIAL - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Julie ARIAS représentée par René-Francis CARPENTIER - Mireille BENEDETTI représentée par Amapola VENTRON - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Lourdes MOUNIEN - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Linda BOUCHICHA représentée par Yves MESNARD - Doudja BOUKRINE représentée par Guy TEISSIER - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Valérie BOYER

représentée par Bruno GILLES - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - Martin CARVALHO représenté par Christian AMIRATY - Pascal CHAUVIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Michel AMIEL - Robert DAGORNE représenté par Jean-Jacques COULOMB - Sylvaine DI CARO représentée par Stéphanie BRAISE - David GALTIER représenté par Marion BAREILLE - Audrey GARINO représentée par Jean-Marc COPPOLA - Hélène GENTE-CEAGLIO représentée par Yves WIGT - Magali GIOVANNANGELI représentée par José MORALES - Michel ILLAC représenté par Paul SABATINO - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Christophe GRUVEL - Vincent KORNPROBST représenté par Marcel TOUATI - Nathalie LEFEBVRE représentée par Gaby CHARROUX - Gisèle LELOUIS représentée par Cédric DUDIEUZERE - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Hervé MENCHON représenté par Lydia FRENTZEL - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Marie MICHAUD représentée par Laure ROVERA - Danielle MILON représentée par Roland GIBERTI - Férouz MOKHTARI représenté par Roland CAZZOLA - Pascal MONTECOT représenté par David YTIER - Yves MORAINE représenté par Catherine PILA - Patrick PAPPALARDO représenté par Jean-Baptiste RIVOALLAN - Roger PELLENC représenté par Marie-Ange CONTE - Jocelyne POMMIER représentée par Éléonore BEZ - Véronique PRADEL représentée par Sophie ARRIGHI - Pauline ROSSELL représentée par Yannick OHANESSIAN - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gérard FRAU - Franck SANTOS représenté par Anne REYBAUD - Jean-Pierre SERRUS représenté par Michel ROUX - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Kayané BIANCO.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Mireille BALLETTI - Nicolas BAZZUCCHI - Corinne BIRGIN - Romain BRUMENT - Christian BURLE - Emilie CANNONE - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Alexandre DORIOL - Sébastien JIBRAYEL - Éric LE DISSES - Jessie LINTON - Remi MARCENG - Caroline MAURIN - Marc PENA - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Michèle RUBIROLA - Valérie SANNA - Marie-France SOURD GULINO - Françoise TERME - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

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

Sébastien BARLES représenté à 15h11 par Dona RICHARD - Aicha SIF représenté 15H19 par Jean-Marc SIGNES - Eric CASADO représenté à 15h44 par Patrick GRIMALDI - Jean-Marc COPPOLA représenté à 15h45 par Agnès FRESCHEL - Ferouz MOKHTARI représenté à 16h05 par Roland CAZZOLA - Claude FERCHAT représenté à 16h05 par Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES - Nicole JOULIA représentée à 16h34 par Claudie MORA - Gérard AZIBI représenté à 16h34 par Daniel AMAR.

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

Stéphane RAVIER à 15h30 - Véronique MIQUELLY à 15h35 - Didier PARAKIAN à 15h36 - Monique FARKAS à 15h38 - GRECH Sophie à 15h38 - Arnaud KELLER à 15h45 - Lourdes MOUNIEN à 15h45 - Samia GHALI à 15h57 - Kayané BIANCO à 16h00 - Stéphanie BRAISE à 16h00 - François TAULAN à 16h00 - Frédéric GUELLE à 16h00 - Serge PEROTTINO à 16h00 - Claudie HUBERT à 16h02 - Lionel DE CALA à 16h02 - Bernard DEFLESSELLES à 16h03 - Christian NERVI à 1h04 - Bernard MARANDAT à 16h05 - René RAIMONDI à 16h05 - Emmanuelle CHARAFE à 16h08 - Gaby CHARROUX à 16h10 - Gérard FRAU à 16h10 - Chantal GARCIA à 16h15 - Catherine VESTIEU à 16h15 - Isabelle CAMPAGNOLA SAVON à 16h15 - Sabine BERNASCONI à 16h15 - Marion BAREILLE à 16H15 - Pascale MORBELLI à 16h27 - Yves MESNARD à 16h30 - Patrick PIN à 16h30 - Olivia FORTIN à 16h36 - Jacques BOUDON à 16h43 - Jean-Louis VINCENT à 16H43 - Jean-Christophe GRUVEL à 16h43.

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

URBA-012-19122/25/CM

**■ Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts - Modification n°3 -
Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Anglon
145348**

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 L5217-2 du Code Générale des Collectivités Territoriales, la Métropole exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu sur l'ensemble de son périmètre.

Le PLU de Saint-Mitre-les-Remparts a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 mars 2017.

Par délibération n° URBA-007-17148/24/CM du 5 décembre 2024, le Conseil de Métropole a sollicité de Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence l'engagement de la procédure de modification n° 3 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts.

Par arrêté n° 25/024/CM du 4 février 2025, Madame la Présidente a prescrit la modification n° 3 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts. Cette procédure de modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Anglon, actuellement classé en zone 2AU et couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1 l'Anglon au PLU opposable.

Cette urbanisation, prévue sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), permettra la construction d'environ 200 logements dont la moitié de logements locatifs sociaux, ainsi qu'un équipement sportif de type city-stade, des espaces de stationnement et des locaux d'activités économiques compatibles avec la vocation habitat du secteur.

La procédure de modification n° 3 étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, le Conseil de Métropole a décidé de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale, par délibération n° URBA-013-18217/25/CM du 30 juin 2025. Cette même délibération a également défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public.

Le projet de modification n° 3 portant sur 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 lors de l'approbation du PLU en mars 2017, son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par la voie d'une modification du PLU, cette zone ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives directement de la part de la commune ou par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier PACA, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Anglon :

Les caractéristiques du secteur :

Au sein du document d'urbanisme en vigueur, le secteur de l'Anglon est classé en zone 2AU. Il est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1 dite de « l'Anglon » prévoyant initialement une production de 300 logements, dont 30% de logements sociaux, sur une superficie de 11 hectares.

Pour des raisons de sensibilité environnementale et de dureté foncière, la commune de Saint-Mitre-les-Remparts envisage une réduction du périmètre opérationnel, portant le programme à 200 logements, dont 50% de logements sociaux, sur une surface de 7 hectares. Il est également prévu la réalisation d'un équipement sportif de type « city-stade », de poches de stationnements et de locaux d'activités économiques le long de l'avenue Marius Fournier en entrée de ville.

Le secteur de l'Anglon est situé à l'entrée sud de la ville. Il constitue le secteur prioritaire pour l'atteinte des objectifs de production et de diversification de logements de la commune, définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et lors de l'approbation du PLU en 2017.

Les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

Avec 5,45% de logements sociaux en 2022, la commune de Saint-Mitre-les-Remparts n'atteint pas le taux cible de 25% imposé par la loi SRU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Anglon, avec une centaine de logement sociaux projetés, permettrait à la ville de combler une partie de son retard relatifs aux objectifs de la loi SRU.

Les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) métropolitain :

Approuvé le 30 juin 2025, le SCoT métropolitain ambitionne une croissance démographique de 0,3% à 0,4% par an à l'échelle métropolitaine. Il fixe également un objectif de production de logements pour chacun des 6 Plans Local d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) composant la Métropole. Pour le PLUi du Pays de Martigues, en cours d'élaboration et couvrant la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, cet objectif a été ciblé entre 6 600 et 8 900 logements d'ici 2040.

Par ailleurs, le SCoT métropolitain identifie la commune de Saint-Mitre-les-Remparts dans l'armature urbaine comme étant un « pôle de proximité ». À ce titre, la commune a une obligation de produire un minimum de 30 % de logements sociaux sur l'ensemble de ses OAP à vocation habitat tant que le rattrapage auquel elle est soumise au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n'a pas été effectué.

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) métropolitain :

Le PLH métropolitain, approuvé en 2023, fixe un objectif de production de 11 000 logements par an sur la période 2023/2028. Décliné par commune, cet objectif est, pour la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, de 69 logements par an, dont 24 logements locatifs sociaux.

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts :

Approuvé en 2017, le PADD du PLU s'inscrit dans une croissance démographique de 0,8 % par an, en compatibilité avec le SCoT Ouest Étang de Berre, alors en vigueur. La commune de Saint-Mitre-les-Remparts étant carencée au regard des objectifs imposés par la loi SRU, le PADD prévoit la diversification de l'offre de logements et l'intensification de la dynamique de production de logements sociaux.

En termes d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à vocation d'habitat, le PLU identifie le secteur de l'Anglon comme étant prioritaire. En effet, le PLU compte 7 OAP à vocation habitat pour un total d'environ 700 logements, dont 170 logements en densification au sein des espaces déjà urbanisés et 530 logements en extension urbaine. L'OAP de l'Anglon, avec une capacité de 200 logements, représente, à elle seule, plus d'un quart de la production projetée totale.

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 de l'élaboration du PLU approuvé en 2017, a permis d'identifier les terrains non ou peu bâties 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 bâties d'une superficie supérieure à 250 m² et les terrains peu bâties d'une superficie supérieure à 500 m² et dont l'emprise au sol des bâties est inférieure à 10 %. Pour les terrains identifiés à vocation résidentielle, il serait théoriquement envisageable de construire environ 420 logements sur ces tènements fonciers.

Toutefois, certains de ces terrains ne sont dans les faits pas mobilisables car ils correspondent à des espaces à conserver : parking d'équipement public, espaces communs d'ensembles résidentiels, espaces protégés au titre de la loi littoral notamment. D'autres terrains ont depuis été urbanisés.

Par ailleurs, une part importante du potentiel identifié renvoie à des terrains de taille modeste qui ne permettent pas de réaliser un nombre significatif de logements. De plus, la production de logements sociaux est encore plus problématique car elle est difficilement compatible avec des programmes de très petites unités, pour des questions d'opérationnalité, de coût et de gestion.

Enfin, il convient de relever que la mobilisation effective de ce potentiel foncier est contrainte par le phénomène de rétention foncière par les propriétaires.

Les conditions d'utilisation de ces fonciers peu ou pas bâties au sein de la zone agglomérée ne sont donc pas réunies pour permettre d'atteindre à court ou moyen terme les objectifs de production et de diversification de logements.

Parmi les terrains identifiés, deux secteurs présentaient des capacités d'urbanisation importantes et une faisabilité opérationnelle avérée : le secteur du Plateau de Calieu et le secteur Sainte-Victoire. Ces 2 secteurs sont aujourd'hui aménagés ou en cours d'aménagement avec respectivement une production, pour Sainte-Victoire, de 73 logements dont 23 sociaux et, pour le Plateau de Calieu, de 84 logements dont 38 sociaux.

Au regard des capacités d'urbanisation déjà exploitées en zones urbaines, du potentiel de production de logements du secteur de l'Anglon et de la volonté de la commune de poursuivre ses efforts en terme de production de logements sociaux, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Anglon, couvert par l'OAP n° 1 au PLU en vigueur, apparaît comme justifiée et s'inscrit pleinement dans les objectifs de croissance et de production de logements fixés par le SCoT et le PLH métropolitains, ainsi que le PADD du PLU.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil de 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 Renoué (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'évolutions des documents d'urbanisme applicables sur la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- La délibération n° URBA-007-17148/24/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 5 décembre 2024 demandant l'engagement de la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- La délibération n° URBA-013-182117/25/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2025 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation de la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- L'arrêté n° 25/024/CM du 5 février 2025 engageant la procédure de modification n° 3 ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts et ses évolutions en vigueur.

Oui le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Que la Métropole Aix-Marseille-Provence a engagé une procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts ;
- Que ladite procédure 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 la Métropole Aix-Marseille-Provence délibère afin de justifier 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 2AU de l'Anglon couverte par l'OAP n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-les-Remparts 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