

Enquête publique unique

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME D'ISTRES
PROJET DE ZONAGE PLUVIAL
PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU
MONUMENT HISTORIQUE DU BATEAU DE SUFFREN



photo : office du tourisme Istres

Conclusions motivées :
Révision du Plan Local d'Urbanisme

12 juin 2024

Table des matières

1) Résumé de l'enquête et présentation de ses enseignements.....	3
1.1 L'objet de l'enquête et la concertation préalable.....	3
1.2 Les objectifs du PLU.....	3
1.3 Les éléments qui s'imposent au PLU de Istres.....	4
1.4 Les principaux enseignements de la consultation des PPA et PPC.....	5
1.5 Les choix retenus pour établir le PLU.....	6
1.6 Le déroulement de l'enquête et le classement des contributions.....	8
2) Évaluation des contributions par thématique.....	10
2.1 Le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille.....	10
2.2 Le rattachement à une zone de type U et AU.....	11
2.3 Les demandes de modification de zonage pour une densité différente.....	12
2.4 Modifications du règlement du PLU.....	12
2.5 Les demandes relatives à la suppression ou au maintien d'EBC(S).....	13
2.6 Suppression ou réduction d'espaces réservés.....	14
2.7 Les demandes relatives au secteur agricole.....	14
2.8 Aléas naturels.....	15
2.9 Adaptations du PLU pour des activités diverses.....	16
2.9.1 Extension de la carrière des jumeaux.....	16
2.9.2 Centre de tri et de valorisation de pneu.....	16
2.9.3 Centre sportif à Lavalduc.....	17
2.10 Les requêtes déposées par l'association AGIR.....	17
3) Conclusions motivées.....	18
3.1 En quoi le projet présenté permet-il d'atteindre les objectifs annoncés compte tenu des contraintes à respecter ?.....	18
3.2 Avis sur les contributions déposées.....	19
3.3 Avis sur le projet dans sa globalité.....	23

Pièces annexes :

Annexe 1 Listing des contributions, avis et commentaires du commissaire enquêteur

Les présentes conclusions concernent le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres, prescrite le 25 septembre 2014 et ayant pour but de suivre les évolutions législatives qui sont venues modifier le Code de l'Urbanisme.

1) Résumé de l'enquête et présentation de ses enseignements

Ce chapitre présente un résumé du rapport d'enquête en s'attachant à faire ressortir les recommandations, voire les réserves émises par les personnes publiques associées ou consultées, ainsi qu'un classement par thématique des requêtes exprimées. Il constitue est une introduction au chapitre suivant où sera évaluée l'importance de ces requêtes.

1.1 L'objet de l'enquête et la concertation préalable

L'enquête publique unique comporte 3 volets :

- La révision du Plan Local d'Urbanisme d'Istres ;
- Le projet de zonage pluvial ;
- Le Périmètre Délimité des Abords du monument historique du bateau de Suffren.

Nous nous intéressons ici au premier volet.

Relevant de la compétence de la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis le 1er janvier 2018, le projet de Plan Local d'Urbanisme a pour vocation de planifier l'aménagement et le développement du territoire de la commune.

Il a été élaboré en collaboration avec la commune et a fait l'objet d'une concertation avec les habitants par des publications dans la presse locale, sur les sites internet de la commune et de la métropole et par l'organisation de réunion publique sur les documents préparatoires : Plan d'Aménagement et de Développement Durable, Orientations d'Aménagement et de Programmation, zonage et règlement du PLU.

1.2 Les objectifs du PLU

Avec 44 059 habitants en 2018, Istres est aujourd'hui la 6eme commune des Bouches-du-Rhône ainsi qu'une sous-préfecture depuis 1981. Elle accueille de nombreux équipements et activités économiques qui en font une commune dynamique.

Le PADD prévoit un rythme de croissance démographique de 0,4 % par an, pour atteindre une population communale aux alentours de 47 000 habitants à horizon 2033.

Dans ce contexte de croissance démographique, les objectifs du PLU sont les suivants :

- Intégrer l'énergie, le climat et la biodiversité dans le document d'urbanisme ;

- Réévaluer les espaces d'extension urbaine ;
- Définir les formes urbaines des espaces à aménager ou à réaménager ;
- Développer une économie touristique nouvelle ;
- Pérenniser les entreprises et l'emploi local ;
- Faire évoluer et préserver l'activité agricole.

1.3 Les éléments qui s'imposent au PLU de Istres

→ La loi littoral

La commune d'Istres étant riveraine de l'étang de Berre dont la superficie est supérieure à 1000 ha, la **loi littoral** s'applique. La DTA des Bouches-du-Rhône en a précisé les objectifs. Ainsi, ont été identifiés les **espaces remarquables du littoral** (ERL), les **coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage**. Ces éléments sont retranscrits dans le zonage du PLU :

- NL et AL pour les ERL ;
- NL, AL, Nn et A pour les coupures d'urbanisation.

De plus, le PLU veille à la conservation des espaces proches du rivage en ne prévoyant aucune extension de l'urbanisation le long de l'étang de Berre et plus largement dans une zone située entre cet étang et l'étang de l'Olivier.

→ Les espaces boisés classés

La protection des **espaces boisés classés significatifs (EBCS)** rentre également dans les dispositions de la loi littoral. Leur classement et déclassement sont présentés à la CDNPS. La commune a par ailleurs classé des espaces boisés (EBC).

→ Le ZAN

La loi climat et résilience portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a fixé l'objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette** » (ZAN) en 2050. Cet objectif invite à la sobriété foncière et prévoit de **diviser par deux le rythme d'artificialisation à l'horizon 2031**. En conséquence plusieurs territoires qui étaient auparavant placés en zone à urbaniser sont placés en zone naturelle ou agricole au PLU projeté.

→ La richesse des espaces naturels et agricoles

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. C'est également le cas des étangs sud et au nord avec le massif de Sulauze. 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 »). Une Réserve Naturelle Nationale des Coussouls de Crau, soit 7482 ha a été créée en 2001 afin

de protéger un habitat naturel caractéristique et rarissime en France (présent seulement en Crau), le coussoul de Crau, et les espèces qui le fréquentent. Le règlement du PLU comporte une zone AC dédiée. Enfin, le territoire communal accueille des productions agricoles de qualité, tel que le foin de Crau.

→ Des risques naturels

En matière de risques naturels, les plus contraignants en termes d'urbanisme sont :

- le risque feu de forêt : la commune est encadrée par des massifs boisés, ce qui limite le développement urbain dans ces zones. La commune a engagé une étude de définition des aléas et des enjeux relatifs à ce risque, « préfigurant » ainsi le PPRIF qui est en cours d'élaboration ;
- le risque d'inondation par ruissellement pluvial : un schéma directeur d'assainissement pluvial et un zonage pluvial font l'objet d'un volet mis à l'enquête. Des aménagements projetés permettront de poursuivre l'urbanisation sous condition dans certains secteurs touchés par ce risque ;
- le risque mouvements de terrain : le dossier mis à l'enquête identifie les risques de chutes de blocs et de glissement de terrain, liés aux reliefs côtiers dans le secteur des Heures-Clares. A ce secteur, il faut ajouter le secteur de Saint-Jean qui a connu un mouvement de terrain ayant entraîné la ruine d'une construction et d'importants désordres sur d'autres. Cet événement a conduit la commune à commander une étude visant à évaluer ce risque. Toutefois cette étude et ses résultats ne figurent pas dans le dossier, car l'étude a été produite trop tardivement. La cartographie qualifiant l'aléa était néanmoins consultable aux 2 sites d'enquête.

1.4 Les principaux enseignements de la consultation des PPA et PPC

Le Département, les communes et la CCI émettent un avis favorable sans réserve.

Je retiens plus particulièrement des avis provenant des PPA/PPC les réserves ou les remarques suivantes :

- un manque de justification de la surface perdue de parcelles AOC « foin de Crau » au bénéfice du projet Grand Bayanne, de l'urbanisation de Lègue Nord et des emplacements réservés ;
- une demande d'évaluation de l'impact de la perte de parcelles naturelles ou agricoles sur le potentiel hydrique de la nappe de Crau et ses conséquences sur la ressource en eau potable d'Istres ;
- la perte de parcelles naturelles et ses impacts sur les zones classées Natura 2000 ;
- des incompatibilités avec la loi littoral :
 - l'urbanisation de certaines zones des quartiers de l'Aupière et du Ranquet ;

- des zonages à revoir :
 - dans la coupure d'urbanisation entre l'étang de l'Olivier et l'étang de Berre, une zone A doit être classée en AL,
 - dans la coupure d'urbanisation au niveau de l'étang sud de Lavalduc et de Citis, des zonages Nps ne sont pas adaptés,
 - l'espace libre le long de la RD 5 dans le quartier du Ranquet est à placer en zone inconstructible ;
- les densités des zones à urbaniser de Rassuen-Lavalduc et de Sud Trigance qui sont insuffisantes pour être compatibles avec le SCOT ;
- en matière de prise en compte des risques naturels :
 - la zone de projet de l'Aupière exposée risque incendie de forêt pourrait être reclassée ;
 - la méconnaissance du risque de mouvement de terrain sur le secteur de Saint-Jean doit être traduite réglementairement.

1.5 Les choix retenus pour établir le PLU

Il s'agit dans ce chapitre d'apprécier les dispositions du PLU projeté et leur cohérence avec le PADD. Cette appréciation se limite à une sélection personnelle de dispositions, choisies parce qu'elles ont fait l'objet de remarques des PPA/PPC ou qu'elles sont ressorties durant l'enquête.

→ Démographie / Logements

La population supplémentaire d'ici 2033 est évaluée à 2000 habitants, ce qui nécessite la réalisation de près de 4000 logements supplémentaires, compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages, du renouvellement du parc de logement, du taux de vacance en baisse et de la hausse du taux de résidences secondaires.

En réponse à ce besoin, la répartition des nouveaux logements est prévue ainsi :

- 780 logements provenant du tissu urbain existant. Pour cela le PLU intègre des règles de réalisation de bâtiments de plus grande hauteur ;
- dans les nouveaux quartiers :
 - 1600 logements pour la friche industrielle à réhabiliter de Rassuen, le quartier à haute valeur environnementale et l'eco-golf,
 - 1077 logements à Grand Bayanne,
 - 195 logements à Trigance Sud ;
- 40 logements sur le pourtour de l'étang de l'Olivier, correspondant au maintien de l'urbanisation peu dense afin de préserver le caractère naturel du quartier.

Le nombre de logements attendus pour Trigance sud est jugé faible par la DDTM, puisqu'il correspond à une densité de 25 logements à l'hectare. La densité des nouveaux quartiers varie entre 25 et 53 logements à l'hectare, en fonction du nombre d'étages retenu.

Avis : Les besoins de logements supplémentaires sont justifiés par des prévisions démographiques. Les logements supplémentaires sont essentiellement situés dans les nouveaux quartiers. La densité minimale devrait être augmentée dans ses quartiers.

→ Consommation d'espace

La consommation d'espace en extension urbaine durant la décennie 2011 à 2021 est évaluée à 210 ha. L'objectif ZAN (réduction de 50%) pour la prochaine décennie est donc de 105 ha.

Plusieurs secteurs situés en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur ont dû être placés en secteur agricole ou naturel. La consommation foncière future dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) est évaluée à 115,7 ha, soit 55 % de la consommation de la dernière décennie, donc à 5 % de l'objectif ZAN.

Avis : un objectif ZAN atteint à quelques pourcents près, en revanche pas d'explications explicitement données sur le choix des secteurs gardés constructibles et ceux rendus en espace agricole ou naturel, et en particulier sur le zonage de Papaille.

→ Équipements et centralités urbaines, déplacements urbains

Des équipements publics sont prévus dans les quartiers ouest, ainsi que dans les quartiers excentrés comme Entressen. Il est prévu de créer de nouvelles micro-centralités de manière à assurer la vitalité de ces quartiers.

En matière d'assainissement des eaux usées, la station de Rassuen sera modernisée afin de répondre à l'accroissement de population.

En matière de développement des énergies renouvelables, il est prévu la valorisation de l'ancien crassier de l'usine de Rassuen et l'extension de la carrière de la Grande Groupède.

La ville souhaite développer les alternatives à la voiture individuelle par le développement des transports en commun (ligne de Bus à Haut Niveau de Service reliant les micro-centralités) et des déplacements doux (itinéraires piétons et cycles dans les nouveaux quartiers et entre quartiers), tout en renforçant des axes routiers et la création de l'échangeur de Grand Bayanne afin de fluidifier les déplacements et d'accompagner le développement économique.

Avis : des aménagements sont cohérents avec l'objectif du PLU de définir les formes urbaines des nouveaux espaces et d'intégrer l'énergie et le climat

→ Développement économique

Le PLU comprend des espaces dédiés à de grands projets structurants : requalification de l'ancien site Dassault Aviation pour la création d'une ZAC à vocation aéronautique, extension de l'éco-pôle dédié au traitement des déchets divers.

Avis : ces aménagements sont en rapport avec l'objectif du PLU de pérenniser les entreprises et l'emploi local

→ Tourisme et Loisirs

De nombreux projets sont prévus : golf éco-durable, des hôtels en bordure de l'étang de l'Olivier et dans la zone du Tubé, l'extension du port de plaisance des Heures Claires et la mise en place d'une navette maritime reliant Martigues et Marignane, la création d'une naturothèque sur le site du parc de l'Olivier et un pôle d'activité ludique, le développement du pôle de loisirs d'Entressen, la valorisation du Mas de Suffren et du Mas de la Tour alliant protection du patrimoine rural et découverte du monde agricole et un circuit de promenade autour de l'étang de l'Olivier.

Avis : ces projets répondent à l'objectif de développer une économie touristique nouvelle

→ Agriculture

L'extension urbaine, bien que limitée par l'application du ZAN et par le reclassement de certaines zones à construire en zone agricole, impactera le secteur agricole, notamment la production de foin de Crau comme le souligne la CCA et l'INAO.

Afin de soutenir la place de l'agriculture sur la commune, le PLU s'attache à mettre en œuvre un règlement adapté pour les espaces agricoles en autorisant certaines activités compatibles avec l'activité agricole, comme les gîtes, les ateliers de découverte, l'équitation... Cependant celles-ci ne doivent pas entraîner la création de constructions nouvelles afin d'éviter le mitage et ne pas consommer de terres agricoles.

Avis : une consommation de terre agricole qui, bien que réduite, reste conséquente ; en revanche, un soutien à la filière agricole par l'ouverture à la diversification des ressources.

1.6 Le déroulement de l'enquête et le classement des contributions

L'enquête publique s'est déroulée du 4 avril au 7 mai 2024. Le dossier d'enquête a été consultable dans les locaux de la métropole à Trigance IV et à de l'Hôtel de Ville à leurs heures d'ouverture, ainsi que sur le site numérique dédié. 7 permanences du commissaire enquêteur ont été tenues. Celles-ci ont été allongées en raison de l'affluence. 145 contributions ont été déposées. Une synthèse figure en Annexe 1.

Les contributions peuvent se classer en deux catégories :

- demandes relatives à des modifications du PLU ou des éléments composant le dossier ;
- les observations où l'on retrouve des plaidoyers, des questions, des avis, sans demande de modification explicite.

Les demandes et les observations ont été regroupées par thématique :

1. le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille
2. Le rattachement à une zone de type U ou AU
3. Les demandes de modification de zonage pour une densité différente
4. Modification du règlement du PLU
5. Les demandes de suppressions ou de maintien d'EBC(S)
6. La Suppression ou la réduction d'espaces réservés
7. Les demandes relatives au secteur agricole
8. Aléas naturels
9. Adaptation du PLU pour des activités diverses
10. Les requêtes déposées par l'association AGIR

2) Évaluation des contributions par thématique

2.1 Le choix d'urbaniser Grand Bayanne au dépens de Papaille

Le placement de Papaille en zone agricole et le maintien de l'Opération d'Aménagement Programmé font débat. C'est en effet l'objet d'une des requêtes déposées par l'association AGIR et de quelques requêtes émanant de particuliers. A cela, il faut ajouter les interrogations orales exprimées durant les permanences. Ce choix a bien évidemment des conséquences sur la valeur marchande des parcelles nouvellement classées en zone agricole.

De fait, l'urbanisation de Grand Bayanne entraînera la perte de terres irriguées pour la production de foin de Crau dont la qualité est reconnue par une appellation d'origine protégée. De plus en termes de surfaces a priori disponibles, le potentiel des quartiers de Papaille et des Craux pourrait satisfaire aux besoins pour la construction. De même la MRAE et la CPDENAF ont fait part de réserves quant au choix fait par AMP.

Au vu de cette opposition, j'ai demandé à AMP, via le PV de synthèse, de se justifier. Ses arguments se résument¹ ainsi :

- les besoins en logements se présentent comme considérables à court terme au regard des nombreux emplois prévus sur le bassin Ouest Étang de Berre dans le cadre du développement de la base aérienne et surtout de la réindustrialisation de la Zone Industriale-portuaire ;
- **concernant Papaille :**
 - c'est un secteur fortement mité par des constructions sur de grandes parcelles et sa maîtrise foncière n'a pu être opérée malgré la mise en place d'une ZAD de 2009 à 2016. Ce mitage empêche son aménagement global,
 - son réseau viaire est très sommaire et le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées,
 - il reste des terrains exploités en foin de Crau et son classement en zone agricole permet sa préservation comme poumon vert ;
- **concernant Grand Bayanne :**
 - il deviendra un nœud urbain majeur grâce au projet d'aménagement d'un échangeur dénivelé sur la liaison Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer, et parallèlement le renforcement en transport en commun et la création d'un maillage de cheminement doux,

¹ Le mémoire en réponse de AMP est annexée au rapport

- il accueillera plus de 1000 logements de typologie variée, accompagnés de services, d'équipements de proximité et d'espaces verts,
- sa maîtrise foncière a été anticipée,
- il est proche de la base aérienne et permet de satisfaire au besoin de logements en compensation de la cité Bayanne qui sera détruite.

Avis : Les arguments apportés par AMP montrent que son choix est le seul possible pour atteindre à court terme les objectifs en matière de création de logements, tout en respectant la contrainte de la diminution du rythme d'extension urbaine imposée par la loi « Climat et Résilience ». Il permet en outre de proposer des logements de type plus plus petits, adaptés à la demande. Il répond au besoin de la base aérienne en matière de logements.

2.2 Le rattachement à une zone de type U et AU

→ Parcelles placées en zone A

Les requêtes proviennent des propriétaires des parcelles placées en zone A par le PLU projeté, alors que ces parcelles sont en 1AU au PLU actuel. Ceux-ci demandent le rattachement à une zone constructible.

Avis : pour les demandes de changement de zonage concernant la zone A, la contrainte est de ne pas aggraver le dépassement du rythme d'extension urbaine fixé par l'objectif ZAN², ainsi seules les demandes de rattachement de parcelles de petite surface, contiguës à la zone « urbaine » et entourées de maisons pourraient être acceptées.

→ Parcelles placées en zone Nps

Dans le PLU en vigueur les quartiers de Tartugues et des Craux sont placés dans une zone à urbaniser. Ils se retrouvent en zone Nps (zonage dédié aux parcs et sports) dans le PLU projeté.

Cette zone, située au sein de l'aire urbaine et non loin du cœur de ville, présente un intérêt écologique et paysager. Elle peut contribuer, de part sa proximité à la zone urbaine, à limiter les effets du réchauffement climatique.

Avis : pour les demandes de changement de zonage concernant cette zone Nps, la contrainte est également le respect de l'objectif ZAN. Seules les demandes de rattachement de parcelles de petite surface, contiguës à la zone « urbaine » et véritablement entourées de maisons pourraient être acceptées.

2 Sachant que l'objectif est déjà dépassé : 55 % au lieu de 50 %

→ Parcelles placées en zone NL ou AL

L'application de la loi littoral implique l'identification des espaces remarquables du littoral. A Istres, s'y retrouvent les espaces situés entre l'étang de d'Olivier et l'étang de Berre, ainsi que des espaces agricoles remarquables en contact direct avec ces espaces. A ceux-ci il faut ajouter, au sud de la commune, les boisements remarquables, ainsi que l'étang de Lavalduc et l'ancien salin de Rassuen, et au nord, l'étang d'Entressen et ses abords boisés.

Ces espaces sont classés en zone NL ou AL. Ces zones sont partiellement concernées par les risques « incendies de forêt ».

Avis : les demandes de changement de zonage concernant les zones NL ou AL sont contraintes par l'objectif ZAN, le respect des dispositions de la loi littoral, et le cas échéant, les espaces boisés classés et l'aléa feu de forêt. Sauf configuration très particulière, ces demandes ne peuvent pas être acceptées.

2.3 Les demandes de modification de zonage pour une densité différente

Ce sont les zones de type UD qui sont concernées. Ces zones sont affectées principalement à l'habitation et aux équipements publics. Elles correspondent à un tissu urbain à dominante pavillonnaire. Les sous-catégories de zones UD se distinguent par la hauteur du bâti et par la densité des constructions au sol, ainsi que la présence d'aléas naturels le cas échéant.

Les demandes souhaitent dans leur grande majorité une densité supérieure. Ces demandes qui ont, certes un intérêt privé évident (la valorisation monétaire des propriétés concernées), sont également au plan collectif concordantes avec les objectifs de la loi Climat et Résilience : « construire la ville sur la ville et limiter l'extension urbaine ».

Avis : si la recherche d'une densité supérieure est souhaitable du point de l'application de la loi Climat et Résilience, il convient de veiller à garder l'homogénéité des quartiers, à maintenir des espaces verts et des jardins, et aussi à ne pas engendrer des mécontentements de voisinage justifiés.

2.4 Modifications du règlement du PLU

Les modifications demandées sont de natures diverses. Les principales me semblent être :

- l'augmentation de la hauteur maximale du bâti (zone UDb) ;
- l'autorisation de réaliser de l'Habitat Léger de Loisir (HLL), soit en zone 1UA (hors risque zone à risques naturels, soit en zone A ;
- la prise en compte des travaux déjà réalisés en matière d'équipement et de desserte des parcelles pour la protection contre les feux de forêt ;

- des dispositions en matière de clôture, de portail d'accès, de possibilités de stationnement ;
- l'introduction de facilités pour la construction de bâtiment en zone agricole.

De plus, la mairie de Istres a également déposé une demande en matière de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies privées afin d'encourager les places de stationnement perméables.

Pour la demande concernant l'aménagement d'HLL en zone 1UA, après consultation, AMP précise que les HLL sont destinées à être implantées dans une zone dédiée telle que les parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping, village vacances. De plus, la commune d'Istres dispose d'un camping localisé en zone spécifique Ni, et ne souhaite pas en développer sur les divers secteurs localisés en 1AUo du PLU « destinés à recevoir une urbanisation résidentielle peu dense, aux abords de l'étang de l'Olivier », précisant que, malgré leur caractère démontable, le risque de voir ces constructions s'implanter de manière durable n'était pas à écarter.

Avis : je ne me prononcerai pas sur la faisabilité et l'opportunité des demandes à caractère technique.

Pour l'autorisation des HLL en zone 1AU, le choix de la commune de limiter leur implantation à des zones dédiées aux activités de loisirs apparaît justifié au regard de l'intérêt général.

2.5 Les demandes relatives à la suppression ou au maintien d'EBC(S)

Les espaces boisés classés ont un intérêt paysager et écologique. Le code de l'urbanisme (L.113-1) prévoit que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, protéger ou à créer ». Mais le PLU doit aussi, au titre de la loi littoral (L.121-27), classer en espaces boisés remarquables les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs en tenant compte notamment de la configuration des lieux et du caractère du boisement comparé à ceux des autres ensembles boisés de la commune.

Les demandes de suppression d'EBC(S) exprimées lors de l'enquête par des demandeurs privés visent à permettre la construction, ainsi que la desserte des parcelles. Ce sont les quartiers situés à l'Ouest de la ville, directement concernées par la loi littoral (site remarquable, proche du rivage) et les quartiers autour de l'étang de l'Olivier qui sont les plus concernés. Ces parcelles sont souvent situées en zone soumise à l'aléa feu de forêt.

La mairie de Istres a déposé une demande dans le but de créer ou élargir la voirie pour améliorer la desserte de quartiers.

Une demande de suppression d'EBCS sort du lot, tant par la surface concernée (25 ha) que par la finalité du projet : la création d'un parc agri-voltaïque de 15 mégawatts. Ce projet n'a pas été présenté à la CDNPS.

En revanche, quelques demandes visent à maintenir les EBC, notamment émises par l'association AGIR.

Avis : les demandes de suppression d'EBCS ne peuvent être acceptées puisqu'elles doivent être soumises à la CDNPS. Quant aux demandes de suppression d'EBC, considérant l'intérêt écologique et paysager de maintenir des espaces boisés ou des espaces vierges de construction en lisière des bois, elles ne peuvent être acceptées que si elles sont justifiées par l'intérêt général.

Concernant les requêtes au sujet de la suppression et de la compensation de l'EBC des Quatre Vents, je note que le projet s'inscrit dans une politique de construction de logements en dents creuses et que la perte d'espace boisée classée est compensée.

2.6 Suppression ou réduction d'espaces réservés

Des demandes de suppression ou de réduction d'espaces réservés concernent le plus souvent des prairies et ont pour finalité de préserver la possibilité d'aménager des voiries, des bassins ou encore des espaces verts dans le cadre d'une OAP.

Il faut remarquer que le placement en espace réservé n'empêche pas l'exploitation des terres.

Une demande de suppression se distingue, elle concerne le projet de promenade autour de l'étang de l'Olivier en raison de l'impact écologique supposée de ce projet. C'est donc une opposition au projet plutôt qu'à l'espace réservé qui est faite par le riverain.

Avis : les espaces réservés ne grèvent pas l'exploitation ou la jouissance des terres concernées. Ils ne doivent être réduits ou supprimés que si les études de l'aménagement sont suffisamment avancées pour justifier une telle décision.

Au sujet, du projet de promenade autour de l'étang de l'Olivier, l'impact écologique éventuel devra être évalué dans le cadre de l'élaboration du projet.

2.7 Les demandes relatives au secteur agricole

Les contributions visent à diversifier les ressources des exploitations agricoles et conforter ainsi leur pérennité. Les agriculteurs sont soutenus par des organismes professionnels, alors que la chambre d'agriculture et la DDTM sont sur une ligne plus rigoureuse, craignant des dérives qui affaibliraient le potentiel agricole des territoires concernés.

AMP, interrogée dans le cadre du PV de synthèse sur le soutien aux agriculteurs, indique que la commune a rencontré les agriculteurs durant la phase d'élaboration du PLU et les a encouragés à déposer des demandes de changement de destination d'un bâtiment existant afin de pouvoir diversifier leurs activités et ainsi que leurs sources de revenus. Cette opportunité a visiblement été prise, au vu du nombre de requêtes déposées à ce sujet.

Avis : l'enquête publique a permis aux agriculteurs de déposer des demandes visant à permettre le changement de destination de certains bâtiments. Le nombre de requêtes déposées à ce sujet témoigne de l'efficacité de l'information donnée par la commune envers cette profession.

Il apparaît en effet essentiel de faciliter la diversification des revenus des agriculteurs. Les circuits alimentaires courts et la création de gîtes ruraux sont particulièrement à encourager et permettent de pérenniser l'activité agricole de ce territoire, face aux pressions démographiques et économiques qui ne sont pas sans conséquence sur les terres agricoles.

2.8 Aléas naturels

En matière de risque feu de forêt, une information sur l'articulation de l'étude réalisée par le bureau d'études Alcina et sur les avancées du PPRIF de la ville devra être faite par la ville. En attendant la production de ce dernier, c'est bien l'étude Alcina qui constitue la référence en matière de réglementation des zones soumises à cet aléa.

Des demandes d'allègement des conditions de construction, voire des levées d'interdiction, ont été déposées. Elles s'appuient soit sur une étude produite par le requérant dont les conclusions sont plus favorables pour les parcelles concernées, soit sur des équipements de protection contre l'incendie.

A contrario, une requête vise à étendre la zone classée en zone F1 vers le sud de part et d'autre du chemin de Sorbe.

En matière de risque inondation, une requête fait état d'une incompréhension relative au classement d'une propriété en zone inondable.

En matière de mouvement de terrain, il y a un besoin d'information sur l'étude en cours et son incidence en matière de constructibilité. La fermeture du canal de Blaqueiron occasionnent également des interrogations. L'étude des conséquences de sa fermeture est également demandée.

Avis : les risques naturels sont souvent minimisés par les personnes qui n'ont pas été confronté à un évènement dramatique. Elles ont du mal à accepter les mesures de précaution prises dans le cadre du PLU.

Les mesures prises en matière de protection contre l'incendie sont destinées à la protection des habitants et de leurs biens, et non pas à permettre une densification de ces quartiers.

La caractérisation du risque établie par l'étude d'Alcina est à prendre en compte dans la délivrance des autorisations d'urbanisme en attendant une caractérisation différente par les études menées dans le cadre du PPRIF.

De même, ce n'est pas parce que les habitants n'ont jamais vécu l'inondation de leur propriété que celle-ci ne sera pas inondée par un évènement d'intensité rarement rencontrée mais dont la fréquence pourrait s'élever dans un contexte de dérèglement climatique.

Le ressenti en matière de mouvement de terrain est en l'occurrence différent puisque l'évènement s'est produit dernièrement dans le quartier de Saint-Jean. Il y a lieu dans ce domaine d'informer le public sur l'avancement des études et prendre aussi en compte leurs interrogations et leurs inquiétudes au sujet des conséquences de la fermeture du canal de Blaqueiron qui, sauf évolution des connaissances, est une mesure qui ne peut être remise en cause au plan de la sécurité des biens et des personnes.

2.9 Adaptations du PLU pour des activités diverses

2.9.1 Extension de la carrière des jumeaux

Les deux requêtes déposées par MIDI CONCASSAGE concernent le projet d'extension de la carrière des jumeaux qui nécessite la transformation d'une zone Nph en une zone dédiée aux carrières sur une surface de 23 ha. Cependant, compte-tenu du mode d'exploitation intégrant la remise en état coordonnée à l'avancement des travaux d'extraction, la surface des travaux sera limitée à 3 ha au plus. La vocation agricole des terrains sera ainsi préservée sur les terrains à exploiter et sur les terrains réaménagés.

Des adaptations de zonage et la suppression de haies identifiées comme éléments remarquables de trame verte sont également nécessaires au projet d'extension de la carrière. En compensation, une zone d'exploitation réaménagée pourra être classée en zone Nn.

Avis : ce projet répond à l'objectif de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, la fourniture de matériaux présente un intérêt général.

2.9.2 Centre de tri et de valorisation de pneu

La société SUEZ RV ISTRES exploite sur la commune de Istres un centre de tri de valorisation de pneu dans le quartier de la Lègue. L'emprise du centre est partagée entre une zone 1AUEd, dédiée spécifiquement à l'activité de l'entreprise, et une zone A. Il s'agit de corriger le contour de la zone 1AUEd de manière à ce que cette zone englobe la totalité de l'emprise du centre.

Avis : ce projet répond à l'objectif de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, la valorisation de déchet présente un intérêt général.

2.9.3 Centre sportif à Lavalduc

Afin de réaliser un centre sportif à Lavalduc, la zone Nj doit être modifiée en Nps. Ce projet est soutenu par la mairie. D'autres secteurs dédiés au jardinage sont prévus au PLU.

Avis : ce projet répond à l'objectif de créer un équipement sportif, il pourra contribuer à valoriser la ville dans l'optique de développer les loisirs et le tourisme.

2.10 Les requêtes déposées par l'association AGIR

Cette association a déposé de nombreuses requête touchant à plusieurs thématiques. La portée des observations est variée, allant de remarques rédactionnelles ou d'incohérences entre pièces écrites, à des critiques de fond sur le projet présenté à l'enquête, accompagnées de propositions de modification.

Des nombreux sujets sont abordés :

- le maintien ou le rétablissement de plusieurs EBC ;
- la conservation de la densité des quartiers à dominante pavillonnaire ;
- l'opposition au changement de zonage à l'intérieur des zones naturelles (Grande Groupède)
- la critique du dossier « occultant le risque de mouvement de terrain » dans le quartier de Saint-Jean ;
- la suppression de plusieurs espaces réservés considérés comme injustifiés ;
- l'absence de justification de déclassement de secteur en zone en A, notamment Papaille ;
- la critique du dossier en matière de publicité de l'enquête et du contenu du dossier.

Avis : ces sujets se retrouvent pour la plupart dans les thématiques déjà présentées.

3) Conclusions motivées

3.1 En quoi le projet présenté permet-il d'atteindre les objectifs annoncés compte tenu des contraintes à respecter ?

La révision du PLU s'inscrit dans un contexte démographique prévoyant 2000 habitants supplémentaires pour la décennie à venir et nécessitant près de 4000 logements supplémentaires, compte-tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages, du renouvellement du parc de logement, du taux de vacance en baisse et de la hausse du taux de résidences secondaires. Ces logements proviendront pour une grande part des nouveaux quartiers, construits sur des zones naturelles et agricoles qui avaient été classées en zone à urbaniser par le PLU actuel.

Elle s'inscrit aussi dans un contexte environnemental rendu contraignant par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi fixe les objectifs d'atteindre le zéro artificialisation nette des sols en 2050 et de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols sur la prochaine décennie. Ainsi, plusieurs zones d'extension urbaine au PLU actuel sont remises en zone naturelle ou agricole au PLU projeté.

Par ailleurs, la commune de Istres se situant sur les rives de l'étang de Berre, le PLU doit aussi respecter la loi littoral et de la Directive Territoriale d'aménagement des Bouches-du-Rhône qui en précise les modalités d'application. Ainsi, des territoires voient leur constructibilité entravée. Ce sont :

- les espaces remarquables du littoral, transcrits en zone AL et NL ;
- les 3 coupures d'urbanisation qui ont pour objectif d'éviter les risques de conurbation totale en bordure de l'étang de Berre ;
- les espaces proches du rivage où aucune extension urbaine n'est possible ;
- les espaces boisés classés significatifs.

A cela s'ajoutent des risques naturels. En l'occurrence, les risques les plus contraignants pour la définition du zonage sont :

- les feux de forêt, ce qui a conduit la commune à réaliser une étude préfigurant le Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Forêt en cours d'élaboration ;
- l'inondation par ruissellement ;
- les mouvements de terrains.

Dans ce contexte contraignant, je constate néanmoins que le projet de PLU mis à l'enquête présente un certain dynamisme en matière d'aménagements. Loin d'être exhaustive, les points suivants témoignent de la volonté :

- de construire près de 4000 logements répondant à l'évolution démographique prévue, tout en limitant l'extension urbaine à un niveau respectant à quelques pourcents près l'objectif de réduction fixé par le ZAN. Une densité supérieure des nouveaux quartiers et possiblement des quartiers à dominante pavillonnaire est toutefois souhaitable pour s'inscrire complètement dans les objectifs ;
- de créer des équipements publics dans les quartiers Ouest de la ville et à Entressen, afin de créer des micro-centralités et d'assurer la vitalité de ces quartiers ;
- de mettre en œuvre les conditions du développement de l'énergie photovoltaïque,
- de réserver des emplacements pour les infrastructures de transport de mode doux ou les transports en commun ;
- de mettre en place les conditions pour le développement économique par des espaces dédiés ;
- de développer le tourisme et les loisirs à travers de nombreux projets ;
- de rendre à l'agriculture des parcelles qui avaient été placées en zone à construire. Néanmoins, la perte de surface agricole reste conséquente. Le choix entre les secteurs gardés constructibles et ceux placés en zone agricole ou naturelle aurait pu être mieux expliqué.

3.2 Avis sur les contributions déposées

La très grande majorité des contributions ont pour objet une évolution du PLU à des fins personnelles : rattacher une (ou des) parcelle à une zone U ou AU, modifier le zonage vers une densité supérieure, supprimer un espace boisé classé pour construire, prendre en compte les aménagements de protection contre l'incendie pour rendre une (ou des) parcelle constructible, supprimer ou réduire un espace réservé pour préserver l'exploitation agricole ...

L'opposition au projet la plus forte réside dans le déclassement des zones classées auparavant en urbanisation future. En particulier pour Papaille, où cette opposition se cristallise par le fait que le caractère agricole historique s'est amoindri au fil du temps par effet de mitage, et que parallèlement le projet d'urbanisation de Grand Bayanne consomme des parcelles agricoles de qualité (foin de Crau). Cette opposition est à rapprocher des réserves de la MRAE et du CPDENAF sur l'emplacement de l'aménagement de Grand Bayanne et sur l'extension à l'urbanisation de plusieurs secteurs en raison de leurs impacts sur les zones agricoles.

Cependant après analyse, **l'urbanisation de Grand Bayanne au dépens de Papaille est la seule solution pour atteindre l'objectif de création de logements à court terme, tout en respectant l'objectif ZAN. Il permet en outre de satisfaire à la demande de logements de plus petite taille et au besoin de la base aérienne.**

Après avoir réparti les requêtes par thématiques, mon analyse m'a conduit aux conclusions suivantes :

➤ concernant **le rattachement des parcelles à une zone U ou AU** :

→ pour les parcelles placées en **A ou Nps**, la contrainte est le respect de l'objectif ZAN. Pour ne pas aggraver le dépassement de l'objectif ZAN, seules les demandes de rattachement de parcelles de petite surface, contiguës à la zone « urbaine » et entourées de maisons sont acceptables :

- ◆ **les requêtes pour lesquelles j'émetts un avis favorable concernent les parcelles BA428, BL16 et BA430 et 431, pour une surface totale d'environ 2500 m². De plus, pour la parcelle BR463, j'émetts un avis favorable sous réserve d'évaluer la pertinence de l'échange proposé en compensation.**

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R21	ISTR-A-5	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Rattachement de la parcelle BA 428 (quartier de Tartugues) située en zone NPS à la zone Udb joutant. Surface 520 m ² . Parcelle avec servitude de tréfond de l'EPAD pour raccordement immédiat du terrain.	favorable	proximité, faible surface
@110	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Parcelle BR463, Etang de l'OLIVIER (ouest) Demande une extension de la zone UDb permettant de rendre constructible une partie de sa parcelle. En échange, propose de mettre une autre partie appartenant à sa famille en zone Nps. observation : sur la vue aérienne du cadastre figure un bâtiment sur la parcelle qui serait rendue en Nps	favorable sous réserve	évaluer la compensation
@141	E-registre	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Propriétaires de la parcelle BL 16 partagées en zone 1AUb et A demande la modification de zonage et de l'OAP afin que la totalité de la parcelle soit placée en 1AUb. Argument : évite l'enclavement d'une surface d'environ 1000 m ² .	favorable	Proximité, petite surface concernée, évitement enclavement
R145	ISTR-A-35	Particulier	Zonage (A ou Nps)	Craux de Boisgelin, parcelles BA430 et BA431, surface = 1000m ² situées en zone Nps. Demande le rattachement à la zone UDb voisine.	favorable	Proximité, petite surface concernée, maisons autour

→ pour les parcelles placées en **NL ou AL**, les contraintes sont non seulement le respect de l'objectif ZAN, mais aussi le respect des dispositions de la loi littoral, et le cas échéant, le maintien des espaces boisés classés accompagnés des interdictions dues à l'aléa feu de forêt. **J'émetts un avis globalement défavorable à ces demandes ;**

→ cas particulier de @61 (ZAC des Craux) : la parcelle est déjà placée en UD au PLU projeté, la demande n'a donc plus lieu d'être ;

➤ concernant **la modification de zonage pour une densité différente** :

→ **j'émetts un avis globalement favorable** pour les demandes visant une densité supérieure, car elles s'inscrivent dans les orientations de la loi Climat et Résilience, **sous réserve de veiller à garder l'homogénéité des quartiers ;**

➤ concernant **la suppression ou le maintien d'espaces boisés classés** :

→ les demandes de suppression d'EBCS ne peuvent être acceptées puisqu'elles doivent être soumises à la CDNPS. Quant aux demandes de suppression d'EBC, considérant l'intérêt écologique et paysager de maintenir des espaces boisés ou des espaces vierges de construction en lisière des bois, elles ne peuvent être acceptées que si elles sont justifiées par l'intérêt général :

- ♦ **la seule requête pour laquelle j'émet un avis favorable sans réserve est la requête déposée par la mairie concernant les AR 403, 191 et 282 pour l'élargissement d'un trottoir ;**
- ♦ **les requêtes pour lesquelles j'émet un avis favorable sous réserve sont les requêtes :**
 - **R70 déposée par l'association AGIR au sujet du maintien de plusieurs EBC en section AL et AO, sous réserve que la suppression n'ait pas été justifiée par l'intérêt général ;**
 - **@79 au sujet de l'EBC de la parcelle A 364 sous réserve d'évaluer la pertinence de la compensation proposée.**

ID	Provenance	Déposant	Thématiques	Synthèse	Avis CE	Commentaires
R70	ISTR-A-23	AGIR	EBC	demande le maintien de plusieurs EBC section AL et AO	favorable sous réserve	sous réserve que la suppression n'ait pas été justifiée par l'intérêt général
@79	E-registre	agriculteur	EBC	Parcelle A 364, zone A Agriculteur demande la suppression d'un EBC simple pour mise en pâture foin de Crau. Indique qu'en compensation il a déjà planté des haies agro-environnementales. Propose aussi de mettre en EBC une bande de 3 m de ses parcelles.	favorable sous réserve	vérifier la qualité de la compensation
@90	E-registre	AGIR	EBC	demande le maintien de plusieurs EBC section AL et AO	favorable sous réserve	idem R70
@120	E-registre	MAIRIE D'ISTRES	EBC, Règlement	Mairie d'Istres demande des modifications sur le règlement du PLU, d'une part et la suppression d'un EBC d'autre part. Modifications du règlement du PLU concernent : - l'implantation des constructions par rapport aux voies privés, - l'intégration des stationnements perméables dans le ratio d'espace vert - une incohérence rédactionnelle au sujet de la définition des espaces verts. Suppression d'EBC : sur la frange des parcelles AR 403191 et 282 pour l'élargissement d'un accès et la réalisation d'un trottoir.	favorable	intérêt général
R129	ISTR-B-23	-	EBC	suppression EBC simple sur OA 364	favorable sous réserve	Idem @79

- ♦ Par ailleurs, concernant la demande @25, il semble, qu'en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, une déclaration de travaux pour coupes et abattages d'arbres dans les bois permette de faire les aménagements voulus, sans que la suppression de l'EBCS soit nécessaire ;
- concernant **la suppression ou la réduction d'espaces réservés** :
 - les espaces réservés ne grèvent pas l'exploitation ou la jouissance des terres concernées. **J'émet un avis globalement défavorable tant que des études de l'aménagement projeté n'auront pas été suffisamment avancées pour justifier l'abandon ou la diminution de l'espace réservé ;**
- concernant **les modifications du règlement du PLU** :
 - je ne me prononcerai pas sur la pertinence des demandes à caractère technique,

- concernant la demande visant l'autorisation des HLL en zone 1AU, le choix de la commune de limiter l'implantation des HLL à des zones dédiées aux activités de loisirs apparaît justifié au regard de l'intérêt général. **J'émet donc un avis défavorable à cette demande ;**
- concernant **les demandes émanant du secteur agricole** :
 - l'enquête publique a permis aux agriculteurs de déposer des demandes visant à permettre le changement de destination. Le nombre de requêtes déposées à ce sujet témoigne de l'efficacité de l'information donnée par la commune envers cette profession. Il apparaît en effet essentiel de faciliter la diversification des revenus des agriculteurs. Les circuits alimentaires courts et la création de gîtes ruraux sont particulièrement à encourager et permettent de pérenniser l'activité agricole de ce territoire, face aux pressions démographiques et économiques qui ne sont pas sans conséquence sur les terres agricoles. C'est pourquoi, **j'émet un avis général favorable** sur les changements de destination des bâtiments ;
- concernant **les aléas naturels** :
 - les risques naturels sont souvent minimisés par les personnes qui n'ont pas été confrontées à un évènement dramatique. Elles ont du mal à accepter les mesures de prévention prises dans le cadre du PLU. Ces dispositions ont été prises sur la base d'études réalisées par des bureaux d'études spécialisés dans les domaines concernés. Concernant le risque de mouvements de terrain, **les enseignements tirés des études sont à traduire dans une planche graphique spécifique aux aléas mouvements de terrain et dans le règlement du PLU ;**
 - La connaissance des risques feux de forêt et des mouvements de terrain (pour le quartier de Saint-Jean) pourrait évoluer à court terme. Cependant, tant que cette connaissance n'aura pas évolué, **j'émet un avis favorable aux dispositions prises dans le règlement écrit et cartographique du PLU ;**
- concernant **les adaptations du PLU pour des activités diverses** :
 - **J'émet un avis favorable au projet d'extension de la carrière des Jumeaux**, car il répond à l'objectif de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, les matériaux extraits ont un intérêt général. De même, **je suis également favorable aux demandes complémentaires (@77)** : passage de zone Nph en zone Aca, suppressions de haies compensées par une zone placée en N ;
 - **J'émet un avis favorable à la demande (@119) déposée au sujet du centre de tri et de valorisation de pneu dans le quartier de la Lègue** qui consiste à adapter le zonage 1AUEd afin d'englober la totalité du centre. En effet, cette activité s'inscrit dans l'objectif du PLU de pérenniser les entreprises et l'emploi local. De plus, la valorisation des pneus présente un intérêt général ;
 - **J'émet un avis favorable à la demande (R146) concernant la réalisation d'un centre sportif à Lavalduc.** En effet, ce projet répond à l'objectif de créer un

équipement sportif, il pourra contribuer à valoriser les équipements de la ville dans l'optique de développer les loisirs et le tourisme.

3.3 Avis sur le projet dans sa globalité

Au vu des prévisions démographiques, près de 4000 logements devront être construits dans la prochaine décennie, et cela dans un contexte environnemental et paysager contraignant et la présence de risques naturels sur une partie du territoire : feux de forêt, mouvements de terre ou ruissellement notamment.

Le PLU mis à l'enquête par AMP présente un équilibre entre les aménagements, la préservation de l'environnement et la réduction des risques. Il prévoit la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est presque divisée par rapport à la décennie précédente.

Les réserves émises par les PPA concernant la compatibilité avec la loi littoral et la densité de certains quartiers sont à prendre en compte pour la rédaction du règlement et le choix des zonages.

Le public a participé activement à l'enquête publique en déposant de nombreuses contributions. La principale opposition réside dans le choix de placer des secteurs en zone naturelle ou agricole qui auparavant étaient affectés à des zones à construire. Parallèlement, l'opération d'aménagement programmé à Grand Bayanne qui consomme des terres agricoles de qualité reconnue suscite des incompréhensions. Cependant, les arguments exposés ci-avant justifient le choix de AMP.

Les autres demandes ont fait l'objet d'une analyse à l'issue de laquelle j'ai identifié quelques adaptations possibles au projet. Celles-ci ne modifient pas l'équilibre du projet. Elles sont compatibles avec l'objectif de réduction du rythme d'extension urbaine et s'inscrivent dans l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que des espaces boisés classés. Je recommande de les prendre en compte.

Sur la base de ces éléments **j'émet un avis favorable au projet de PLU.**

Fait à Velaux, le 12 juin 2024



Le commissaire enquêteur
Patrick LEDOUX