

Marseille, le 31 mai 2024

## Commune d'Istres

Projet de Plan Local d'Urbanisme - Révision n°1  
Projet de zonage pluvial  
Projet de Périmètre Délimité des Abords

### **Éléments de réponse apportés au procès-verbal de synthèse de Monsieur Patrick LEDOUX, commissaire enquêteur (Article R. 123-18 du code de l'environnement)**

L'enquête publique unique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Istres, au projet de zonage pluvial d'Istres et au projet de Périmètre Délimité des Abords du monument historique du Bateau de Suffren du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Istres s'est déroulée du **jeudi 4 avril 2024** au **mardi 7 mai 2024** inclus.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été remis par le commissaire enquêteur en séance le 17 mai 2024 à la Direction Urbanisme – Service Urbanisme Secteur Ouest - Division Urbanisme Istres.

Les éléments de réponse apportés aux observations et les questions relevées dans le procès-verbal de synthèse sont précisés ci-après.

## 1) Justification du projet Grand Bayanne et passage en A de Papaille

### Passage en A Papaille

Au titre de la loi « Climat et Résilience » promulguée en 2021, le PLU d'Istres doit s'inscrire dans l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) d'ici 2031, par rapport à la période 2011-2021.

Il est précisé que cet objectif de division par deux de la consommation d'ENAF n'est pas directement opposable au PLU : s'agissant d'un objectif national, sa traduction territorialisée se décline d'abord au niveau régional via les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) puis au niveau des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et enfin au sein des PLU intercommunaux.

Le SRADDET PACA et le SCoT de la Métropole Aix-Marseille-Provence devraient être approuvés courant 2025 et il reviendra au futur PLU intercommunal Istres Ouest Provence<sup>1</sup> de traduire l'objectif de sobriété foncière inscrit au SCoT. Le PLU soumis à enquête publique s'inscrit d'ores et déjà dans cet objectif en prévoyant une consommation ENAF de l'ordre de 115,7 hectares, alors que la consommation 2011-2021 s'élevait à 210 hectares.

Cependant, au titre des objectifs généraux en matière d'urbanisme (article L 102-1 3<sup>o</sup> du code de l'urbanisme), le PLU doit également satisfaire les besoins présents et futurs en matière de logements, d'activités et d'équipements.

En l'occurrence, les besoins en logements se présentent comme considérables à court terme au regard des nombreux emplois prévus sur le bassin Ouest Etang de Berre dans le cadre du développement de la base aérienne et surtout de la réindustrialisation de la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) : 10 000 emplois directs et indirects sont attendus. Au sein de ce bassin, Istres en tant que ville-centre a vocation à accueillir une part importante de ces nouveaux logements, les communes limitrophes ne pouvant répondre seules aux besoins.

Le secteur de Papaille, situé à l'intérieur des espaces déjà urbanisés, représente en effet un potentiel d'accueil de logements identifié de longue date. Son urbanisation est prévue au SCoT Ouest Etang de Berre approuvé en 2015.

Mais l'aménagement du secteur est fortement contraint par l'occupation actuelle des sols, la dureté foncière et la structure viaire. Papaille est en effet un secteur fortement mité par des constructions d'habitations isolées sur des grandes parcelles entre 3000 à 10 000m<sup>2</sup> (voir vue aérienne page suivante).

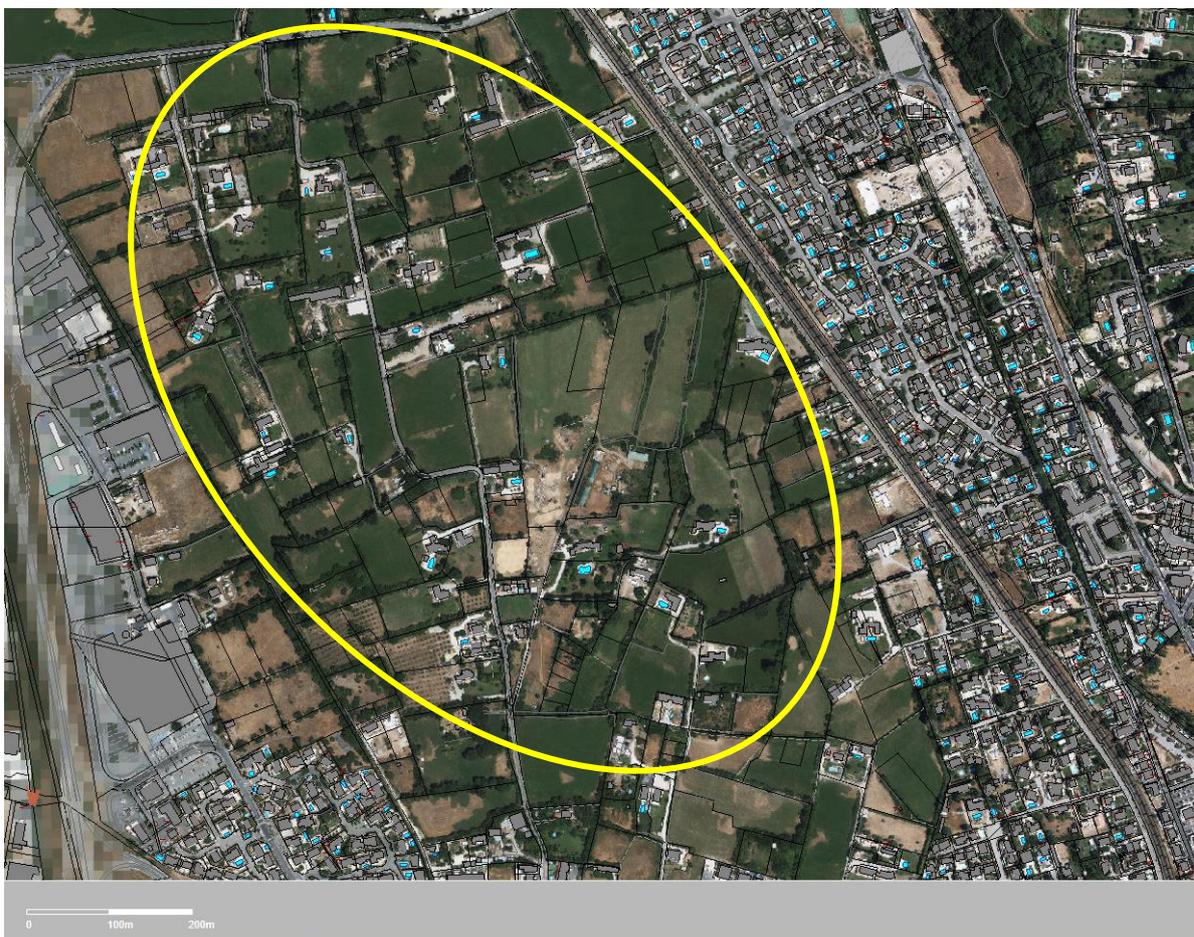
La maîtrise foncière publique du secteur n'a pas pu être opérée malgré la mise en place d'une zone d'aménagement différée<sup>2</sup> (ZAD) de 2009 à 2016 qui n'a donné aucun résultat probant sur les acquisitions foncières. Le recours à l'expropriation n'a pas été retenu pour maîtriser le secteur, compte tenu du coût financier disproportionné et des impacts pour les habitants de Papaille. La non maîtrise foncière de la zone par la collectivité empêche un aménagement global de Papaille.

---

<sup>1</sup> La prescription du PLU Istres Ouest Provence est inscrite au conseil métropolitain de juin 2024, il couvrira les communes de Cornillon-Confoux, Fos-sur-Mer, Grans, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône.

<sup>2</sup> La zone d'aménagement différée est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation d'un droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement, et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.

De plus, la desserte viaire du secteur de Papaille est très sommaire : l'unique voie qui le traverse est très étroite (env. 4 m) et son élargissement nécessiterait des acquisitions foncières. Le secteur n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées.



Vue aérienne 2022 du secteur Papaille

Malgré le mitage du secteur par des constructions d'habitation, il reste sur Papaille des terrains exploités par des agriculteurs en Foin de Crau. La Commune a donc souhaité favoriser les conditions de leur maintien en classant le secteur en zone agricole. Ce classement permet aussi la préservation du secteur comme poumon vert, entre l'avenue Guynemer et le chemin des Bellons.

### Projet Grand Bayanne

Au regard de la non-faisabilité de l'aménagement de Papaille dans des couts et délais acceptables, la Commune a fait le choix d'aménager le secteur de Grand Bayanne pour l'accueil des nouveaux logements et équipements publics. Le développement de Grand Bayanne est lui aussi prévu au SCoT Ouest Etang de Berre approuvé en 2015.

Le secteur de Grand Bayanne est situé entre la future liaison Fos-Salon et la RD569n, il est d'ores et déjà desservi par le chemin des Bellons et l'ensemble des réseaux est présent en limite de zone. Avec le projet d'aménagement routier de liaison entre Salon-de-Provence et Fos-sur-Mer et d'un échangeur dénivelé en remplacement du rond-point de la Transhumance, ce secteur

deviendra un nœud urbain majeur (accès à la base, au tubé et aux différentes activités économiques présentes sur le secteur) avec parallèlement le renforcement de la desserte en transport en commun déjà existante le long du chemin des Bellons et la création d'un maillage de cheminements doux.

L'aménagement de Grand Bayanne vise la réalisation d'un nouveau quartier permettant d'accueillir plus de 1000 logements de typologie variée pour répondre aux différents besoins, accompagnés de services, d'équipements de proximité et d'espaces verts. Le collège Savary, situé aux Heures Claires, sera déplacé à Grand Bayanne avec l'accord du Conseil Départemental afin de permettre le rééquilibrage Ouest-Est de l'offre d'équipement scolaire et de limiter les flux de déplacements. En effet, aucun collège n'est actuellement situé à l'Ouest de la voie ferrée.

L'aménagement de Grand Bayanne permettra de dynamiser et structurer l'entrée Nord de la ville, en constituant la limite de la zone agglomérée et en ménageant la possibilité à terme, d'urbaniser vers l'intérieur. Ainsi le PLU a fixé les limites de l'aménagement de la commune au nord par Grand Bayanne et au sud par Rassuen.

La maîtrise foncière de ce secteur a renforcé la pertinence du choix de son ouverture à l'urbanisation. C'est en effet une urbanisation pensée de longue date. Une zone d'aménagement concertée (ZAC) avait été créée en tant qu'outil d'aménagement accompagnée de l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain sur cette zone AU, qui a permis de mener une stratégie foncière anticipée aboutissant à la réalisation d'un projet d'aménagement à l'échelle d'une zone entière.

Enfin, de par sa proximité avec la base aérienne, le secteur de Grand Bayanne, répond au besoin urgent de logements en compensation de la cité Bayanne (500 logements) qui doit être détruite à cause de la vétusté et de la position géographique des logements qui ont une vue directe sur les installations stratégiques de la base.

## **2) Rattachement à une zone U et AU**

Comme précisé au 1), les choix dans la délimitation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles ont permis d'atteindre un chiffre de la consommation future d'ENAF de 115.7 ha, s'inscrivant d'ores et déjà dans la trajectoire de sobriété foncière de la loi « Climat et Résilience ».

Si des changements de zonage sont opérés depuis des zones agricoles A ou naturelles N en faveur des zones urbaines U ou des zones à urbaniser AU, cela impactera négativement le chiffre de modération de consommation d'espaces d'ENAF et remettra en cause l'équilibre atteint à l'issue du troisième arrêt du projet de PLU. Pour rappel, le projet de PLU initialement arrêté avait fait l'objet d'un avis défavorable du Préfet, en raison d'une consommation « excessive ». Tout accroissement de la consommation d'ENAF se répercutera en outre sur le calcul de la consommation future du PLU Istres Ouest Provence.

Néanmoins, selon les conclusions du commissaire enquêteur, la commune pourrait accepter des demandes de changement de zonages si elles ne remettent pas en cause l'équilibre atteint en matière de consommation d'ENAF, notamment pour les parcelles situées en limite de zone U et de petites surfaces uniquement.

### **3) Densification**

Sur les densités proposées au PLU pour les zones à dominantes pavillonnaires, des corrections à la marge pourront être faites d'ici l'approbation du PLU selon les requêtes déposées à l'enquête publique, pour corriger d'éventuelles erreurs, telle par exemple une parcelle appartenant à un ensemble (lotissement) qui aurait pu être classée par erreur dans un secteur différent des autres parcelles du lotissement. L'avis du Préfet demande par ailleurs de renforcer la densité dans le tissu existant ce qui pourrait amener à des évolutions, à ce stade non confirmées.

### **4) Centre sportif à Lavalduc**

La commune d'Istres soutient le projet et le changement du zonage Nj en Nps. D'autres secteurs Nj existent au PLU et aucun secteur Nj supplémentaire n'est à prévoir en compensation.

### **5) Règlement PLU**

Le règlement pourra être modifié en raison d'un motif d'intérêt général de la demande, les intérêts individuels des particuliers ne pourront pas être seuls pris en compte.

Néanmoins, la collectivité pourra prendre en compte une correction en fonction de l'amélioration que cela peut apporter au document. De plus, les demandes de changements de règlement de la commune pourront également être prises en compte lorsqu'elles concernent une erreur matérielle, un besoin d'apporter des précisions sur la lecture du règlement ou un oubli dans le cadre de la procédure de révision.

### **6) Risque feu de forêt**

L'étude sur le risque feu de forêt menée par le bureau d'études Alcina sera annexée au PLU approuvé en tant qu'elle permet de caractériser à date un risque. Elle sera prise en compte dans la délivrance des autorisations d'urbanisme par la Commune. Cependant, selon l'état d'avancement du plan de prévention du risque feu de forêt (PPRIFF), des autorisations d'urbanisme pourront être délivrées en accord avec la DDTM et le SDIS s'il s'avère que le risque est finalement moindre et compatible avec le projet de construction. L'arrêté de prescription du PPRIFF sera annexé au PLU approuvé.

### **7) Fermeture du canal de Blaqueiron**

Suite au glissement de terrain qui a impacté plusieurs maisons, ce canal a été fermé par arrêté communal suite à l'arrêté ministériel de catastrophe naturelle du 13/09/2021.

Des investigations ont été menées sur ce secteur par le Céréma et il en ressort que tout apport d'eau pourrait fragiliser le secteur. Dans l'attente des résultats définitifs, aucune décision ne sera prise pour la remise en eau du canal en application du principe de précaution. Il est précisé que l'ouverture ou la fermeture du canal ne relève pas du champ d'intervention du PLU.

## **8) Suppression d'EBC**

Aucune suppression d'EBC significatif au titre de la loi littoral ne sera réalisée après enquête publique. En effet, ces demandes de suppression doivent être validées par la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), qui ne peut être ressaisie sans un nouvel arrêt de projet. Au demeurant, la grande majorité des propositions de suppression d'EBC significatifs présentées lors du 1<sup>er</sup> arrêt en mai 2022 avait reçu un avis négatif de la commission.

Concernant les EBC simples, des modifications pourraient être autorisées au motif d'un intérêt général ou d'une configuration des lieux particulière.

## **9) Suppression d'emplacements réservés**

Les emplacements réservés relatifs au zonage pluvial ne pourront pas évoluer faute d'étude complémentaire d'ici l'approbation permettant de définir éventuellement une nouvelle localisation (cas de l'ER 90 pour lequel des études de relocalisation sont en cours mais non abouties).

Les autres emplacements réservés feront l'objet d'une réflexion attentive en fonction des requêtes déposées à l'enquête publique et pourront être revus en conséquence si le projet correspondant à l'ER n'est plus d'actualité.

## **10) Soutien aux agriculteurs**

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a pu rencontrer les agriculteurs et entendre leurs demandes de pouvoir réaliser des changements de destination d'un bâtiment existant afin de pouvoir diversifier leurs activités et ainsi leurs sources de revenus.

Des agriculteurs ont déposé des requêtes en ce sens lors de l'enquête publique ; les bâtiments concernés pourront donc être ajoutés dans l'annexe n°3 du règlement (bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination) et seront identifiés sur la planche de zonage.

De plus, la Chambre d'Agriculture sollicite que le règlement du PLU autorise en zone A les locaux de vente de produits de l'exploitation, comme le permet l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. La commune est favorable à cette évolution, qui permet de dynamiser les circuits alimentaires courts.

## **11) Contribution de l'association AGIR**

Conformément à l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement, l'avis au public reprend les normes indiquées par l'article 3 : Les affiches mentionnées au IV de l'article R. 123-11 du code de l'environnement mesurent au moins 42 × 59,4 cm (format A2). Elles comportent le titre « avis d'enquête publique » en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune. Il n'y a donc pas eu de défaut de conformité de la publicité.

L'avis fait mention du nom des CE et de leur qualité (CE ou CE suppléant), l'arrêté d'ouverture d'EP précise également leur (ancienne) activité alors que le TA ne l'a pas identifié dans son arrêté de nomination. L'article R123-11 du CE et R123-9 du CE ne font pas mention de cette obligation citée par l'association.

Le rapport de présentation est complet, les évolutions apportées au PLU sont explicitées dans le tome « justification des choix ».

Le glissement de terrain du quartier de Saint Jean a donné lieu à une étude réalisée par le Céréma. Cette dernière a été communiquée à la Métropole fin septembre 2023, hors délai pour l'intégrer au PLU arrêté. Cette étude sera intégrée pour l'approbation du PLU.

Au sujet de la Grande Groupède, ce secteur était classé en Nc au PLU opposable. L'évolution du zonage vise à correspondre avec les activités présentes sur ce secteur.

Les observations liées aux ER, EBC, Grand Bayanne, Papaille, règlement, zonage trouvent leurs réponses dans les points dédiés sur la présente réponse.

## **12) Densité des projets des zones urbaines**

La densité des zones de projet de Rassuen-Lavalduc et de Grand Bayanne, pourra effectivement être affinée à la hausse, les OAP correspondantes seront ajustées en ce sens, tout en ne dénaturant pas le secteur.

Concernant la zone de Sud Trigance, de nombreux projets sont déjà terminés, il reste peu de foncier disponible.

## **13) Garantie de mixité sociale**

La commune d'Istres n'est pas en carence de logements sociaux qui représentent 29.7% des logements, chiffre stable depuis des années. Le programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028 de la Métropole Aix-Marseille-Provence fixe comme objectif pour Istres la réalisation de 169 logements locatifs sociaux (LLS) par an soit 30 % de la production neuve. Sur la période 2016-2020, la commune a produit 160 LLS soit 45.9% des logements produits.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU mentionne (p.17) que la commune « s'attachera à maintenir son taux de logements sociaux à un minima de 25% », que « les opérations à venir veilleront à offrir aux ménages des logements adaptés à leur niveau de revenus. », « répondre à la forte demande de logement locatif social sur la commune par le maintien à minima à 25% du taux de logement locatif, via la production neuve ». Cette notion de maintien du taux de 25% sera rajoutée aux OAP pour l'approbation du PLU, tel que demandé par la DDTM dans son avis.

## **14) Respect de la loi littoral**

Pour la coupure d'urbanisation au titre de la directive territoriale d'aménagement (DTA) entre l'étang de Berre et l'étang de l'Olivier, il est précisé que les périmètres des zonages A et AL sont les mêmes que celui du PLU opposable.

Pour autant il sera proposé à l'approbation, conformément à l'avis PPA de la DDTM, d'agrandir la zone AL, zone agricole strictement protégée.

Concernant la coupure d'urbanisation identifiée par le PLU au niveau des étangs de Lavalduc et de Citis, la DDTM indique que le zonage Nps n'est pas adapté. Il sera proposé pour l'approbation du PLU de changer le zonage Nps de Vigne Gaste pour du Nn.