



# SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS

## Porte des Alpilles

République française - Département des Bouches du Rhône - Arrondissement d'Arles  
Commune de Saint-Étienne du Grès

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 mai 2021

L'an deux mille vingt et un et le vingt-huit mai à 19 heures 15 le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des Fêtes Pierre Emmanuel, sous la présidence de M. Jean MANGION, Maire.

**Présents** : Jean MANGION – Claude SANCHEZ – Inès PRIEUR DE LA COMBLE – Edgard MARECHAL – Céline CASTELLS – Yves DURAND – Jacques JODAR – Hélène MARTIN - Augustin TEYSSIER – Elisabeth RABOUIN – Christiane BOYER – Catherine VERAN – Gérard GALLE Jean-François GALERON – Gérard BLANC – Séverine GANGA – Aurélie ISNARD.

**Pouvoirs donnés** : Denis ARNOUX à Augustin TEYSSIER  
Audrey ALLEMAND à Claude SANCHEZ

**Présents et représentés** : 19

**Secrétaire de séance** : Monsieur Gérard BLANC

**Délibération n°2021/ 037 : Lancement de la procédure et détermination des objectifs et modalités de la concertation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme – Projet de l'écoquartier Cours du Loup/Pomeyrol**

**Rapporteur** : Edgard Maréchal

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-7, L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-15 et L. 300-6 ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment son article L. 122-14 ;

Vu le plan local d'urbanisme, approuvé le 20 juillet 2017 ;

Vu l'arrêté municipal n°2018/037 du 02 février 2018 pour la mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Étienne du Grès concernant l'application du droit de préemption urbain, conformément à l'article R 153-18 du Code de l'Urbanisme et du droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux conformément à la délibération n°2017/090 du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2017 actualisant le droit de préemption urbain et à la délibération n°2017/117 du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2017 validant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et instaurant le droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux ;



## SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS

### Porte des Alpilles

Vu l'arrêté municipal n°2018/250 du 27 décembre 2018 pour la mise à jour des annexes du PLU suite à l'arrêté préfectoral n°2018-440 du 13 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques concernant la commune de Saint-Étienne du Grès ;

La Commune de Saint-Étienne du Grès et l'EPF PACA portent l'aménagement du site du Cours du Loup. Un appel à manifestation d'intérêt a abouti à la sélection du promoteur Primosud. Celui-ci propose la réalisation d'environ 170 logements sur la zone.

Le PLU approuvé en 2017 classe la zone en UB avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'OAP précise que la zone doit accueillir entre 60 et 100 logements avec une densité minimale de 20 logements par hectare. Ce volume de logements est justifié en page 28 des justifications du rapport de présentation au regard de la croissance démographique envisagée dans le PADD (0.8%/an).

Le projet de Primosud n'est donc pas compatible avec l'OAP du PLU et par voie de conséquence remet en cause les principes du PADD en termes de taux de croissance démographique et donc de production de logements.

De plus, il est précisé que le PLU approuvé en 2017 n'est pas compatible avec le SCoT du Pays d'Arles qui a été approuvé en 2018.

Compte tenu de ces éléments, il est nécessaire de faire évoluer rapidement le PLU pour permettre la réalisation du projet tout en tenant compte des exigences du SCoT.

La procédure adaptée pour y procéder est celle de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général, régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'urbanisme.

En effet, à l'aulne du zéro artificialisation nette, le site du Cours du Loup est la dernière réserve foncière publique sur la Commune (classé site préférentiel de développement urbain au titre du SCoT) qui permettra de répondre aux besoins en logements de petite taille et à coût maîtrisé des grésouillais primoaccédants ou personnes âgées. Par ailleurs, les municipalités successives ont souhaité que ce projet soit exemplaire de type écoquartier voire Quartier durable méditerranéen (QDM), encadré par une OAP qui assure la qualité de cette future extension urbaine.

Cette procédure, conduite par le Maire à son initiative, repose sur la présentation d'un projet d'intérêt général, qui est examiné par les personnes publiques associées et l'autorité environnementale, puis mis à l'enquête publique, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence, avant l'approbation par délibération du Conseil municipal de la déclaration de projet, valant mise en compatibilité du PLU.

Cependant, en amont même de la présentation du projet à l'autorité environnementale et aux personnes publiques associées, les dispositions du c) de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, dans leur version issue de l'entrée en vigueur immédiate de la Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, exigent l'organisation d'une phase de concertation pour les mises en compatibilités soumises, comme en l'espèce, à évaluation environnementale.



## SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS

### Porte des Alpilles

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au projet nécessite donc l'organisation d'une concertation, organisée conformément aux dispositions des articles L. 103-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, il résulte des dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'urbanisme que les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation organisée doivent être précisés par délibération du Conseil Municipal.

#### OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

- Informer le public sur les caractéristiques du projet, expliciter les choix et les modifications envisagées du plan local d'urbanisme et recueillir les avis ;

#### MODALITES DE LA CONCERTATION

1. La présente délibération sera affichée en mairie et aux lieux habituels d'affichage.
2. La concertation avec le public sera organisée du 14 juin au 16 juillet 2021
3. Durant la concertation un registre sera mis à disposition du public

Ce registre permet à chaque citoyen d'apporter ses réflexions, ses interrogations et ses remarques et de prendre connaissance des contributions précédentes.

Ce registre sera mis à disposition :

- En mairie, consultable aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h, à l'exception des jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles.
- Sur le site de la mairie <http://www.saintetiennedugres.com/>

Les contributions des citoyens pourront par ailleurs être reçues sur l'adresse courriel de la commune dédiée [urbanisme@saintetiennedugres.com](mailto:urbanisme@saintetiennedugres.com) et par voie postale à l'adresse suivante Mairie de Saint-Étienne du Grès - Hôtel de Ville - 13103 Saint-Étienne du Grès

Durant la concertation sera également mis à la disposition du public un dossier présentant le projet et ces principaux enjeux

4. Une réunion publique sera organisée. La tenue de cette réunion sera annoncée et fixée à une date indiquée au moyen d'une publication sur la page dédiée à la procédure de concertation sur le site internet de la Commune à l'adresse suivante <http://www.saintetiennedugres.com/>. En outre, l'annonce de cette réunion et les modalités de participation feront l'objet d'un affichage en mairie, d'une publication sur le site internet de la Commune et d'une publication dans un journal diffusé dans le département, une semaine au moins avant sa tenue.
5. La clôture de la concertation interviendra le 16 juillet 2021 à 17h. Le bilan de la concertation sera ensuite adopté par délibération du Conseil municipal.



# SAINT-ÉTIENNE DU GRÈS

## Porte des Alpilles

Les étapes suivantes de la procédure se décomposent ainsi :

1. Bilan de la concertation, ajustements éventuels du projet et des dossiers inhérents, envoi du dossier pour avis à l'autorité environnementale ;
2. Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées ;
3. Enquête publique ;
4. Délibération d'adoption de la mise en compatibilité ;
5. Parallèlement et consécutivement, instruction des autorisations d'urbanisme correspondantes

L'exposé du rapporteur entendu

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des 19 suffrages exprimés,

**VALIDE** l'engagement de la procédure de déclaration de projet conformément à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme

**APPROUVE** les objectifs et modalités de concertation exposés ci-dessus ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à ouvrir la concertation préalable, en application des articles L. 103-2 et suivants et L. 300-2 du Code de l'urbanisme ;

**PRECISE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités suivantes :

- Affichage sur les lieux officiels de la mairie jusqu'à la clôture de la concertation ;
- Mention de cette affichage inséré en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département ;
- Publication sur le site internet de la commune ;
- Conformément à l'article R123-1 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise pour information au Centre National de la Propriété Forestière.
- Transmission à M. Le Préfet des Bouches-du-Rhône.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,  
Jean MANGION



Acte rendu exécutoire après publication ou notification en date du

Le délai de recours contentieux devant le Tribunal administratif de Marseille contre la présente délibération est de deux mois.

Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Marseille de manière dématérialisée, par le biais de l'application « Télérecours citoyen » accessible depuis le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».