

DOSSIER D'ENQUETE UNIQUE RELATIVE A :

- LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BERRE L'ÉTANG
- LA DELIMITATION DU PERIMETRE DES ABORDS DE NOTRE DAME DE CADEROT

ENQUETE MENEES DU 17 JANVIER AU 16 FEVRIER 2022



Umapati6969

www.delcampe.net

CONCLUSIONS ET AVIS AU TITRE

DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BERRE L'ÉTANG

PREAMBULE

La première partie de cette enquête unique porte sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Berre l'Etang.

Ce projet de modification porte en outre sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa, dénommée Hameau de Mauran et de la zone 2AUd située le long de l'avenue de Sylvanès en vue de l'accueil d'équipements publics (complexe sportif) et d'habitations,
- L'amélioration de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Mauran en vue d'une meilleure insertion du secteur d'extension urbaine dans le tissu existant,
- Des adaptations règlementaires pour notamment faciliter l'installation d'équipements publics (Piscine),
- La mise à jour des annexes relatives aux risques industriels.

Avec des enjeux environnementaux spécifiques au territoire tels que :

- L'exposition des populations et des biens aux risques et aux nuisances,
- La gestion économe de l'espace, notamment par la préservation des zones naturelles et agricoles,
- La prise en compte des forts enjeux paysagers identifiés et la préservation de la biodiversité.

L'enquête publique s'est donc déroulée durant 31 jours consécutifs, du 17 janvier au 16 février 2022, conformément à l'arrêté de la Métropole Conseil du Territoire Pays Salonais numéro 27/21 du 18 novembre 2022.

Les pièces qui composent le dossier sont conformes aux dispositions du Code d'urbanisme ainsi qu'aux lois et décrets connexes.

Cette procédure a été mise en œuvre à la demande de la Métropole Conseil du Territoire Pays Salonais.

Comme précisé en conclusion du rapport sur le déroulement de l'enquête, ce document conclusif qui motive et sous-tend l'avis final, découle naturellement du terme de ma mission.

PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU

La présente enquête est régie par les articles L.153-36 à L.153-40 et L.153-43 et suivants du code de l'urbanisme.

Le champ d'application de ces articles permet :

- De modifier le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi,
- D'augmenter les droits à construire de plus de 20% (ex : augmenter les hauteurs ou l'emprise au sol),

- De diminuer le droit à construire (ex : abaisser les hauteurs),
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) (ex : affiner le périmètre d'une zone AU en fonction du projet et remettre des parcelles en zone agricole ou naturelle).

Une modification ne permet pas :

- De changer une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Un changement de nature à induire de graves risques de nuisances, de quelque nature que ce soit.

PARTICIPATION A L'ENQUETE

Des permanences peu fréquentées mais un registre d'enquête numérique mis en place qui a facilité l'accès aux dossiers et permis aux administrés de pouvoir contribuer sans contrainte.

Au terme de l'enquête unique, le commissaire enquêteur a pu constater qu'elle s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur et conformément aux prescriptions de l'arrêté 27/21 du 18 novembre 2021.

Cette enquête publique a bénéficié d'une publicité limitée, complétée seulement par des articles parus dans les annonces légales de 2 journaux régionaux. L'avis d'enquête a été apposé sur les panneaux extérieurs du service de l'urbanisme de la mairie de Berre l'Etang et publié sur son site internet. Le même procédé de publication a été appliqué par le Conseil de Territoire du Pays Salonais (autorité organisatrice de l'enquête publique).

Même si les permanences ont été peu fréquentées, l'intérêt du public est toujours là lorsqu'il s'agit de projets d'aménagement. La mise à disposition d'un registre numérique a permis à ceux qui souhaitaient s'exprimer de pouvoir le faire.

Les deux registres d'enquêtes à feuillets non mobiles, cotés et paraphés, avec leurs pièces annexées ont été clôturés par le commissaire enquêteur, le 17 février 2022 à l'issue de la dernière permanence. Ils seront remis au Conseil de Territoire en même temps que son rapport et ses conclusions.

Après 31 jours d'enquête, les avis sont toujours partagés et le besoin d'information constaté, surtout sur le hameau de Mauran.

Un document de synthèse rassemblant les thèmes évoqués par le public durant la période d'enquête, a été remis le 23 février 2022. Le conseil et la commune disposaient de 15 jours pour produire leurs réponses.

Le 10 mars 2022, un mémoire en réponse est parvenu au commissaire enquêteur.

Son contenu intégral figure au rapport « déroulement de l'enquête » chapitre XI intitulé « les réponses apportées aux contributions et avis ».

LES ELEMENTS DE REPONSE AUX CONTRIBUTIONS ET POSITIONS

Dans ce courrier complété par une note technique, le président du conseil de territoire du Pays Salonais et la commune apportent des éléments de réponse aux interrogations du commissaire enquêteur et sur les points soulevés par les Personnes Publiques Associées en particulier la DDTM, la CDPENAF et la MRAe.

Pour ce qui concerne l'amélioration de l'orientation et de programmation du hameau de Mauran en vue d'une meilleure insertion du secteur d'extension urbaine dans le tissu urbain.

Dans la population les avis sont partagés. Une partie des habitants souhaitent préserver la qualité de vie et les espaces naturel de ce hameau craignant une urbanisation trop importante qui entrainerait la disparition de zones agricoles. A contrario, d'autres souhaitent cette extension urbaine et soutiennent le projet pour son apport à terme d'une densification nécessaire qui devra cependant être maîtrisée.

Pour les services de l'Etat, il convient de retenir que :

- Cette évolution remet en cause le PADD et n'est pas compatible avec le SCOT,
- La modification du nombre de logements produits par l'OAP n'est pas cohérente avec le principe de réduction de la consommation des espaces agricoles,
- La réduction du périmètre d'application de la servitude de mixité sociale constitue une remise en cause du PADD,
- Les choix en matière de stationnement doivent être justifiés au regard des besoins et de l'objectif de limitation de la consommation d'espace agricole,
- La création de l'emplacement n°38 destiné à une aire de stationnement en zone agricole As n'est pas conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, car sans lien avec une activité agricole.

Réponse du Conseil de Territoire et de la Commune :

- Le projet de modification envisage de développer le secteur dans des proportions légèrement moindres que celles prévues au PADD du PLU. La commune souhaite préserver la qualité de vie des habitants du hameau et ses espaces naturels en cohérence avec la loi Climat et Résilience,
- La réduction du potentiel quantitatif de l'OAP de 15 logements n'affecte pas franchement la capacité d'accueil du village et ne remet pas en cause les orientations du PADD ni du SCOT, d'autant que les principes généraux du projet sont maintenus,
- La zone étant actuellement inconstructible, l'obligation de réaliser un pourcentage de logements sociaux n'est pas nécessaire. Cette règle sera déterminée lors de l'ouverture à l'urbanisation à moyen terme (5 ans) en fonction des LLS réalisés sur la commune et de l'état de droit à ce moment,
- Dans le cadre du projet de restructuration du village, la commune a prévu la création de plusieurs poches de stationnement public pour répondre au déficit d'offre existant. Toutefois leurs emplacements évolueront en fonction des opportunités foncières.
- Pour l'emplacement réservé n°38, il crée une consommation d'espace agricole d'environ 0,003% de la zone As. Il n'est pas de nature à porter atteinte aux espaces agricoles d'autant qu'il s'agit d'une friche.

Avis du commissaire enquêteur :

A la question : Cette évolution apportée à l'OAP remet-elle en cause le PADD ?

La réponse est non. *Quoi qu'il en soit, pas dans les proportions d'évolutions du projet qui nous est présenté.*

La réduction de 11% de la densité globale, la préservation des poches de respiration naturelles et l'aménagement d'un espace vert public central de 2 ha, rendent le projet plus cohérent et acceptable.

Ces évolutions offrent une qualité du cadre de vie souhaitée par les habitants qui se sont exprimés dans ce sens lors de l'enquête.

Prévoir dans le cadre d'un projet de restructuration du village, la création de poches de stationnement public ne me semble pas inconsiderée.

Le déficit actuel de places de parking constaté lors des 2 visites effectuées sur place ne peut être contesté. Les stationnements anarchiques et l'étroitesse des surfaces proposées par rapport aux nombres de véhicules, causent plus de nuisances à l'environnement et à la qualité des déplacements dans le village que la consommation d'espace nécessaire au traitement de la question.

Pour ce qui concerne l'emplacement réservé n°38 en zone As, il s'agit d'un terrain à l'état d'abandon depuis plusieurs années, autrement dit un terrain vague, propice à l'utilisation comme déchetterie sauvage.

Quant à la question de mixité sociale, la commune se conformera comme elle l'a toujours fait aux prescriptions de la loi lorsque le secteur sera ouvert à l'urbanisation. Dans ce domaine, la commune de Berre l'Etang est plutôt vertueuse.

A propos de l'OAP de Sylvanès et sa non-adéquation avec le PADD et le PPRI

Une contribution déposée par Mrs MENDEZ, PRATIFFI et FRAIOLI, propriétaires des parcelles BM147 et BM 172 conteste cette OAP.

Ils ne comprennent pas la pertinence du projet qui fait abstraction de leurs parcelles.

Mr MENDEZ est également bénéficiaire d'une décision de justice de Tribunal Administratif de Marseille, qui a annulé l'emplacement réservé n°27, emplacement qui revient au travers du projet de modification n°2 avec une superficie de moitié moins importante, sans que la commune ait apporté, comme la première fois, la moindre justification sur le maintien de cet emplacement réservé.

Comment la commune peut-elle faire abstraction du nouveau PPRI en cours de révision alors que déjà le projet situait la zone, en zone inondable d'aléa modéré et fort ?

Pour les services de l'Etat, il convient de retenir que :

Cette ouverture à l'urbanisation n'est pas suffisamment argumentée notamment pour la partie requalification des interfaces ville-campagne. L'aménagement de la zone 1AUb, susceptible d'accueillir une dizaine de logements reste une préoccupation pour sa consommation d'espace foncier et pour sa situation en zone inondable, de plus soumise également à des nuisances sonores liées à l'aéroport.

Pour les services de l'Etat, l'évolution projetée doit prendre en compte le projet de révision du PPRI en cours d'élaboration. L'absence de prise en compte des données actualisées est de nature à engager la responsabilité de la commune.

Réponse du Conseil de Territoire et de la Commune :

La vocation de ce secteur voué à l'activité de nautisme et de plaisance n'est pas maintenue dans le projet de modification. La commune ne croit pas à un développement possible de ce type d'activités sur un secteur éloigné du port. La solution de remplacement, dans le cadre du projet de modification

n°2, réside dans la création de 2 sous-secteurs :

- La zone 1AUa qui sera dédiée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. L'urbanisation de ce secteur répond également à une demande formulée par l'Etat lors de l'approbation du PPRT du pôle pétrochimique de Berre : « délocaliser les activités sportives situées en entrée de ville Est soumises à un risque industriel grave ».
- La zone 1AUb destinée à de l'habitat individuel. Ce secteur pourrait accueillir une dizaine de logements.
Ce projet ne bouleversera pas la destination générale de la zone et reste compatible avec le SCOT, le PADD et respecte le PEB.
Ce secteur n'est pas de nature à bouleverser la ZACom et la compatibilité avec le SCOT et le PADD.
- Cette OAP prévoit la création d'un espace de transition paysagère en périphérie de site qui pourra être complété par la création d'un espace tampon végétal permettant de requalifier l'interface ville-campagne et tracer une limite à l'urbanisation.
- En ce qui concerne l'emplacement n°27, destiné au stationnement autour du collège, la commune a pris acte du jugement et a diminué de moitié son emprise. Ainsi cet équipement permettra de répondre aux besoins en stationnement du collège, du groupe scolaire qui lui fait face, du stade de l'arc mais aussi des quartiers proches qui ne disposent pas de stationnements visiteurs.

Ce futur secteur d'habitation respecte les dispositions du PPRi en vigueur. Le règlement actuel n'interdit pas les nouvelles constructions d'habitations. **En tout état de cause, le futur PPRi révisé sera annexé au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique et la règle la plus contraignante sera alors appliquée.** Pour l'instant le PPRi en révision n'est pas opposable, il est même susceptible d'être modifié entre l'enquête publique et son approbation. D'ailleurs la commune a émis un avis défavorable sur le projet compte tenu d'un certain nombre d'incohérences et demandes de reclassements de certains secteurs.

« Une attention particulière sera portée sur l'état de la réglementation liée au risque : PPRi approuvé le 15 juin 2001, au Porter A Connaissance de l'Arc (aléa) du 25 août 2016 et au projet de révision du PPRi ».

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de création d'une OAP sur la zone de Sylvanès reste compatible avec le SCOT et le PADD du PLU.

Ce nouveau projet est une alternative crédible à la vocation économique envisagée précédemment avec cette distinction d'affectation entre la moitié Nord et la moitié Sud.

Le Conseil de territoire et la commune ont bien retenu, dans leurs réponses, l'importance de la prise en compte du projet de révision du PPRi en cours d'élaboration, l'absence de cette prise en compte étant de nature à engager leur responsabilité.

Concernant le quartier de Saint- Estève

Les parcelles CH 179 (consorts VIAL) et CH 180 et 453 (SCI GEOFFROY) sont classées en zone UD qui est une zone urbaine comprenant un secteur déjà urbanisé avec des constructions destinées à l'habitat individuel. Une contribution a été déposée par M. Joël MARTINEZ Avocat représentant les contributeurs.

Le projet de modification n° 2 prévoit de déclasser ces parcelles en zone AU à urbaniser. Zone où toute constructibilité sera interdite. Pour les propriétaires de ces parcelles, ce projet de déclassement, s'il venait à se concrétiser, relèverait d'une erreur d'appréciation et d'une incohérence en ce qu'il touche uniquement leurs parcelles. Il n'existe aucun élément suffisamment probant de nature à remettre en cause ce zonage.

Ces parcelles sont entourées d'habitations. Elles sont desservies par des voies d'accès existantes. Un éclairage et des équipements publics figurent à proximité.

Autres éléments qui ne plaident pas en faveur du déclassement de ces parcelles : elles ne sont bordées d'aucune limite naturelle ou d'un ouvrage public conséquent mais seulement d'habitations privées. Des constructions y sont implantées.

Réponse du Conseil de Territoire et de la Commune :

Le quartier de Saint-Estève connaît une urbanisation nouvelle qui n'est pas en adéquation avec les équipements existants. La commune va engager des études techniques dans le but de réaliser les travaux nécessaires. Dans cette attente, **le projet de modification propose de reclasser ce secteur actuellement en zone UD, en zone 2AUd d'urbanisation future** qui pourra être ouvert à l'urbanisation avec des prescriptions de qualité urbaine ne dénaturant pas ce hameau.

L'objectif est d'accompagner et de respecter les dispositions de la loi climat et résilience et du « zéro » artificialisation.

Avis du commissaire enquêteur :

Il s'agit d'une modification limitée dans le temps qui fige la situation actuelle.

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque les équipements (réseau pluvial, infrastructure de voirie, espaces de stationnement) auront une capacité suffisante.

La zone AU est une zone où il est potentiellement possible de construire habitations commerces, infrastructures diverses et publiques,

Une zone à urbaniser est donc une zone urbaine en devenir.

Nos contributeurs gardent toutes possibilités de réaliser un projet immobilier dans le respect des dispositions de la loi climat et résilience et du « zéro » artificialisation. A eux, d'obtenir auprès de la commune lors d'un entretien que les promesses se transforment en engagements.

Au sujet de la zone des Salins

Par application d'une décision de justice l'emplacement réservé n°30 qui grevait d'une servitude d'inconstructibilité les parcelles AH 38 – 39 – 40 – 51 et 58, soit près de 2 hectares, a été annulé.

Les Consorts GERAUDIE sont les propriétaires de ces parcelles. Ils contestent le projet de modification et relèvent que le nouveau projet, comme le précédent, ne présente pas plus de justification ni de dossier de présentation, qui motiverait la nécessité de réserver un emplacement.

Réponse du Conseil de Territoire et de la Commune :

Pour la commune, la zone des Salins constitue un espace remarquable, qu'elle souhaite mettre en valeur au travers d'une aire de découverte autour de la biodiversité de cette zone. Malgré la décision du Tribunal, la commune veut conserver son projet initial. Pour cela, elle a réduit fortement les limites et l'emprise foncière de cet emplacement réservé en zone urbanisé. Elle répond en cela aux exigences de la loi Climat et résilience. Son projet préservera la nature en ville et participera à la réduction de l'artificialisation des sols dans ce secteur urbanisé.

Avis du commissaire enquêteur :

En réponse à la décision de justice, la commune propose un nouvel emplacement réservé n°30 avec des dimensions plus réduites. Ce nouvel emplacement, est situé dans le centre-ville de la commune jouxtant la mairie et son parking. Validé, il frappera d'inconstructibilité les parcelles des consorts GERAUDIE qui font partie de ce tissu urbain, classées en zone UA.

Sur les parcelles AH 38 et 39, se trouve un immeuble inachevé en R+2. Or cet immeuble que les consorts GERAUDIE ont hérité en l'état, a vocation, selon leur déclaration, à devenir des logements d'habitation. La reprise des travaux et leur achèvement nécessiteront l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, autorisation qui ne pourra être délivrée du fait de l'absence de correspondance avec l'affectation prévue pour l'ER 30. Pour l'hoirie GERAUDIE, cette affectation reste contestable dans sa réalisation et sa situation.

Pour le commissaire enquêteur, après avoir visualisé sur place les parcelles et la configuration du site, puis entendu les explications données par les parties, la réalisation du projet apparaît difficilement réalisable. Il semble qu'il y ait un fossé entre le projet imaginé par la commune et sa réalisation possible. Une partie de la zone des Salins n'a malheureusement plus rien de remarquable dès lors qu'elle comporte tout à la fois des friches, une route et des constructions.

Tout l'intérêt de ce projet résiderait dans la possibilité pour le public de pouvoir se promener, contempler les paysages et observer la faune qui occupe les lieux. Or la zone des Salins est une propriété privée de la compagnie des Salins. Le public n'aura donc pas accès à la zone des Salins, faute d'accord entre la commune et la compagnie. D'ailleurs cette dernière n'est pas favorable à ce projet d'aire de découverte (cf. courrier du 18 février 2016 contribution consorts GERAUDIE).

Il en résulte de tout au plus, que seul un équipement d'observation de la nature, type un belvédère d'observation puisse être envisageable, c'est-à-dire un équipement qui ne nécessite pas de grever les parcelles 38 et 39 qui sont en zone UA.

A cela s'ajoute la situation de la parcelle 51 classée en zone N, clôturée de façon sommaire, qui abrite des jardins familiaux en friches au moment de la visite du 21 février, propriété privée de l'hoirie GERAUDIE, et dont l'accès ne sera possible qu'avec son accord.

Considérant la situation conflictuelle existant depuis plusieurs années entre les consorts GERAUDIE et la commune ainsi que les contentieux juridiques toujours possibles, le commissaire enquêteur recommande de sursoir à la réservation de l'emplacement n°30, de rechercher avec l'hoirie GERAUDIE les termes d'un accord qui satisfasse les 2 parties dans l'intérêt général de la commune et de profiter de ce temps pour élaborer un projet plus abouti, qui justifiera la nécessité de grever d'une servitude d'inconstructibilité une zone de dimension suffisante et justifiée située en plein centre-ville.

Les points divers relevés par les Personnes Publiques Associées

- Espaces Proches du Rivage
- Règlements en zone agricole
- Complétude de l'évaluation environnementale
- Panneaux photovoltaïques sur toitures en tuiles
- Servitudes
- Dérogations pour installations techniques
- Déclassement d'EBC

Tous ces points ont été traités dans une note technique élaborée par le cabinet conseil SDP, que je remercie pour la qualité du document en réponse à la synthèse et pour sa note technique. Les réponses apportées aux points divers des Personnes publiques Associées figurent en annexe de mes conclusions et avis.

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Constatant que :

- L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes en vigueur et conformément aux prescriptions de l'arrêté 27/21 du 18 novembre 2021 du Président du Conseil de territoire du Pays salonais et selon ses instructions,
- Le dossier d'enquête publique a été transmis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées le 20 octobre 2021. Les réponses ont toutes été annexées au dossier d'enquête,
- Le public a pu consulter les documents d'enquête dans de bonnes conditions. Il a pu s'exprimer librement notamment grâce la mise en ligne d'un registre numérisé permettant de donner un accès sans contrainte,
- Il n'a pas été possible d'obtenir une meilleure couverture médiatique, notamment sur les points de la ville particulièrement concernés par cette enquête. Cependant l'information et la publicité ont été faites conformément à la réglementation. Nous avons dû nous contenter du strict minimum légal,
- Un procès-verbal de synthèse a été remis au Conseil de Territoire et à la ville de Berre l'Etang le 23 février 2022. Le commissaire enquêteur a reçu dans les délais prescrits par l'arrêté, un mémoire en réponse, accompagné d'une note technique, signé du Président du Conseil de territoire du Pays Salonais, maître d'ouvrage du projet.
- Le Conseil de Territoire du Pays Salonais et la Commune se sont engagés dans le courrier en réponse à la note de synthèse figurant dans mon rapport déroulement de l'enquête à :
 - La prise en compte des préconisations de la MRAe,
 - Modifier le dossier en conséquence,
 - Apporter une attention particulière au résumé non technique afin de rendre le dossier plus pédagogique auprès du public, notamment en ce qui concerne l'état de la réglementation liée au risque : Le PPRI approuvé le 15 juin 2001, le porter à connaissance de l'Arc (aléa) du 25 août 2016 et le projet de révision du PPRI.

Compte tenu de l'analyse du dossier, des observations et contributions reçues et figurant en annexe des registres d'enquêtes, des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associés et du mémoire en réponse reçu du maître d'ouvrage,

Compte tenu des engagements pris par le Conseil de Territoire du Pays Salonais et de la Commune de Berre l'Etang,

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble de mon rapport,

J'émet UN AVIS FAVORABLE pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Berre l'Etang,

Avec une recommandation :

Considérant les rapports existants depuis plusieurs années entre les conjoints GERAUDIE et la Commune de Berre l'Etang ainsi que les contentieux juridiques toujours possibles, le commissaire enquêteur recommande :

- **de sursoir à la réservation de l'emplacement n°30,**
- **de rechercher avec l'hoirie GERAUDIE les termes d'un accord qui satisfasse les 2 parties dans l'intérêt générale de la commune,**
- **et de profiter de ce temps pour élaborer un projet plus abouti, qui justifiera la nécessité de grever d'une servitude d'inconstructibilité une zone de dimension suffisante et justifiée située en plein centre-ville.**

A Marseille, le 17 mars 2022

A circular official stamp of the Commissaire Enquêteur for Berre l'Etang is visible. The stamp contains the text "COMMISSAIRE ENQUÊTEUR" and "Berre l'Etang". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Georges JAÏS