

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

RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

SOMMAIRE

I - PRESENTATION GENERALE	Page 4
II - LE CONTEXTE ET L'OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE.....	Page 5
2.1 / Un territoire divers à préserver avec de fortes contraintes	
2.2 / Des risques naturels et technologiques forts	
2.3 / Des enjeux importants pour l'environnement et le paysage	
III - LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU	Page 10
3.1 / Les changements apportés à l'OAP de Mauron	
3.2 / L'ouverture à l'urbanisation de la 2AUd	
3.3 / Les évolutions du règlement PLU	
3.4 / Les évolutions de Zones	
3.5 / Les erreurs à corriger	
3.6 / Les annexes	
IV - LE PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.....	Page 19
4.1 / Le cadre réglementaire	
4.2 / Les monuments historiques sur Berre l'Etang	
4.3 / La Chapelle Notre Dame de Caderot	
4.4 / Les enjeux sectoriels	
4.5 / Le projet de périmètre délimité des abords (PDA)	
V - INCIDENCES SUR LES PROJETS PRESENTES.....	Page 22
VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE UNIQUE.....	Page 28
Préambule	
6.1 / Deux dossiers – deux registres d'enquêtes – un registre numérique	
6.2 / Les pièces constitutives des dossiers soumis à enquête publique unique	
6.3 / Analyse succincte des pièces des dossiers	
6.4 / Réception et information du public	

VII - REUNIONS VISITES DES SITES ET ECHANGES.....	Page 33
VIII - OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC.....	Page34
IX - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	Page 39
X - LES THEMES EVOQUES LORS DE L'ENQUETE.....	Page 44
XI - LES REPONSES APPORTEES AUX CONTRIBUTIONS ET AVIS	Page 48
XII - A PROPOS D'UN COURRIER RECU EN RAR LE 15 FEVRIER 2022.....	Page 54
XIII - A PROPOS DE L'ENQUÊTE.....	Page 56

I - PRESENTATION GENERALE

Il paraît utile de rappeler la finalité de la présente enquête publique telle qu'elle est définie par l'article L123-1 du code de l'environnement :

- L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Ici il s'agit d'une enquête unique portant sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Berre l'Étang et sur le projet de Périmètre Délimité des Abords autour du monument historique Notre Dame de Caderot situé sur ladite commune.

- Les observations et propositions recueillies au cours de cette enquête unique sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision. Pour le dossier qui nous concerne, c'est le conseil de territoire du Pays Salonais agissant par délégation de compétences du conseil de la métropole Aix Marseille Provence qui est appelé à approuver la modification n°2 du PLU et le PDA autour du monument historique Notre Dame de Caderot.

Le présent rapport est rédigé conformément aux articles L.123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement.

- Le commissaire enquêteur établit un rapport unique qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations propositions et contre-propositions recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet de cette enquête, son contexte, le cadre juridique, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier mis à disposition du public, l'organisation et le déroulement de l'enquête, un rendu des réunions préparatoires, des échanges avec les acteurs des projets, une synthèse des observations, des avis et recommandations qui donneront lieu à des réponses écrites du pétitionnaire, une analyse des propositions produites durant l'enquête.

- Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables sur chacun des projets. Ces conclusions motivées sont produites à la suite du présent rapport.

- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique unique, le commissaire enquêteur transmet à la Direction de l'Aménagement du Territoire du Conseil de Territoire du Pays Salonais le dossier d'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées la Présidente du Tribunal Administratif.

II - LE CONTEXTE ET L'OBJET DE L'ENQUÊTE UNIQUE

2.1. Un territoire divers à préserver avec de fortes contraintes

Berre l'Étang est située sur une plaine alluviale formée par l'embouchure de la rivière Arc.

La commune est située en bordure de l'étang de Berre, sur la face Est d'une pointe avancée qui sépare le petit étang de Vaïne de l'étang principal. Toute la rive droite de l'Arc est agricole, alors que la rive gauche est largement occupée par les installations pétrochimiques qui entourent la ville.

À l'exception d'une ligne de collines allant de la tour de Bruni à la colline des Barjaquets à l'est, la quasi-totalité du territoire communal est à moins de 40 mètres d'altitude, et plus de la moitié à moins de 20 mètres¹.

Cette commune de 13 563 habitants sur 43,6 Km² est une des 92 communes de la métropole Aix Marseille Provence créée le 28 août 2015.

Elle fait partie des 17 communes qui composent aujourd'hui le Conseil de Territoire du Pays Salonais issu de la fusion avec cinq autres intercommunalités.

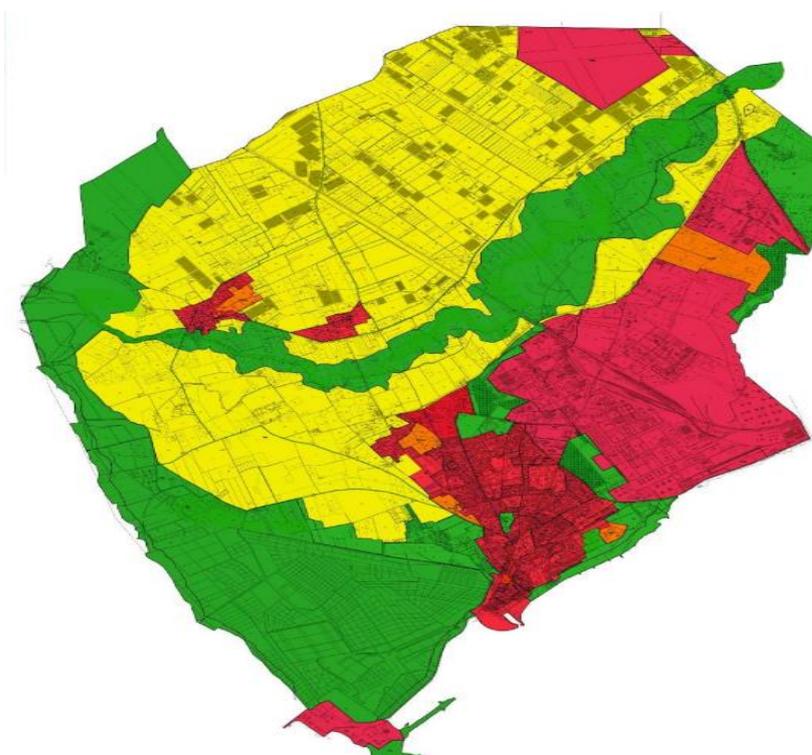
C'est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite « loi littoral ». Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors, afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, comme le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres.

Berre l'Étang est aussi une commune fortement contrainte avec des possibilités de développement très limités au regard du risque inondation, SEVESO, du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Marseille Marignane à proximité et de la longue liste des servitudes d'utilités publiques.

Malgré l'image industrielle de ce territoire, les rivages de l'étang et l'embouchure de l'Arc conservent un site d'une grande richesse écologique, floristique et faunistique.

L'occupation des sols de la commune est organisée selon 4 types de zones :

-	U	zone urbaine	1025,49 ha	23,49%
-	AU	zone à urbaniser	68,98 ha	1,58%
-	A	zone agricole	1780,81 ha	40,80%
-	N	naturelle et forestière	1489,53 ha	34,13%

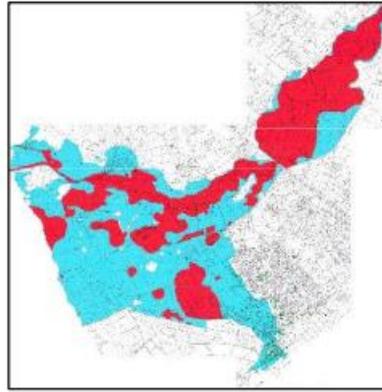


2. 2 Des risques naturels et technologiques forts

L'exposition des populations et des biens aux risques et aux nuisances constitue des enjeux qu'il faut prendre en compte.

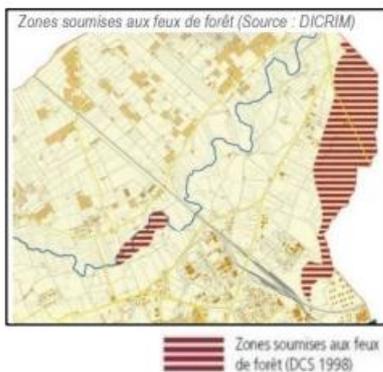
➤ Le risque inondation

La Commune de Berre l'Étang est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation, par débordement de l'Arc approuvé le 15 juin 2001. **Ce plan est en cours de réactualisation.**



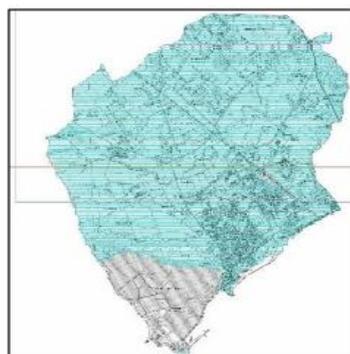
➤ **Le risque incendie**

Pour le risque incendie Berre l'Étang est classée dans le Schéma Départemental de Prévention des Incendies de Forêts comme « faiblement sensible » à l'aléa de « feux de forêt » en raison d'une couverture boisée très faible.



➤ **Le risque mouvements de terrain**

Le risque mouvements de terrain Berre l'Étang est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles retrait gonflement des argiles, approuvé le 27 février 2017 par Arrêté Préfectoral.



➤ **Le risque sismique**

Berre l'Étang est concernée par un aléa sismique modéré (zone 3 sur 5), au regard du zonage sismique français.



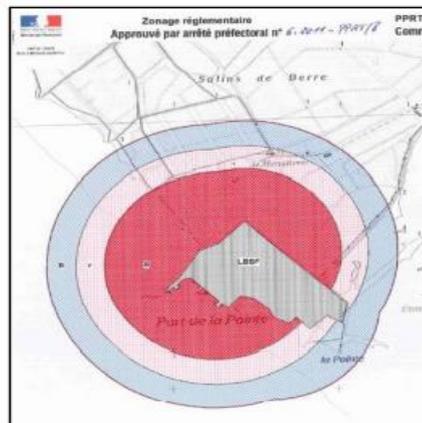
➤ **Le risque transport de matières dangereuses**

La Commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses (routes, voies ferrées et canalisations). Un Plan de Transport de Matières Dangereuses a été élaboré au niveau du département des Bouches-du-Rhône (plan ORSEC).

➤ **Le risque industriel**

Berre est concernée par 2 Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) :

- Le PPRT de la société LYONDELLBASELL SERVICES FRANCE (LBSF) exploitant le dépôt de liquides inflammables au Port de la Pointe, approuvé par Arrêté Préfectoral du 28 avril 2015.
- Le PPRT du pôle pétrochimique de Berre autour des établissements COMPAGNIE PETROCHIMIQUE DE BERRE (CPB), BASELL POLYOLEFINES (BPO) ET LYONDELL BASELL SERVICES FRANCE (LBSF), approuvé par Arrêté Préfectoral du 12 juin 2019.



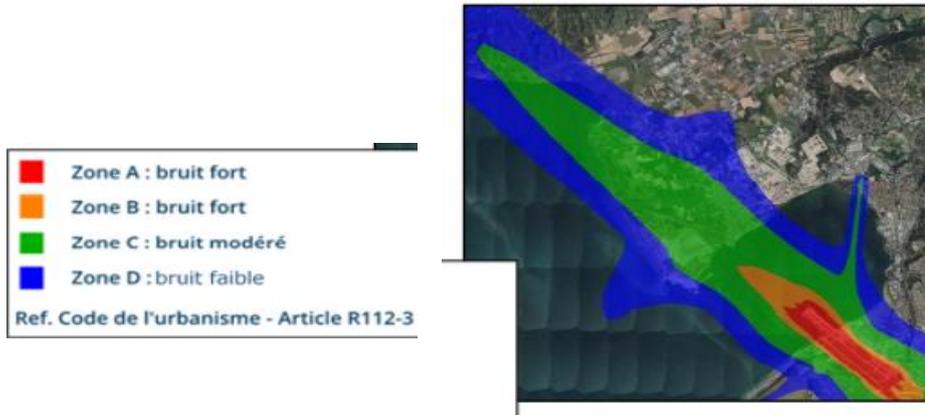
➤ **Le risque rupture de barrage**

La Commune est soumise au risque de rupture du barrage de Bimont.



➤ Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

La Commune est soumise aux dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport Marseille-Provence. Le territoire communal est concerné par les classements en zones C et D.



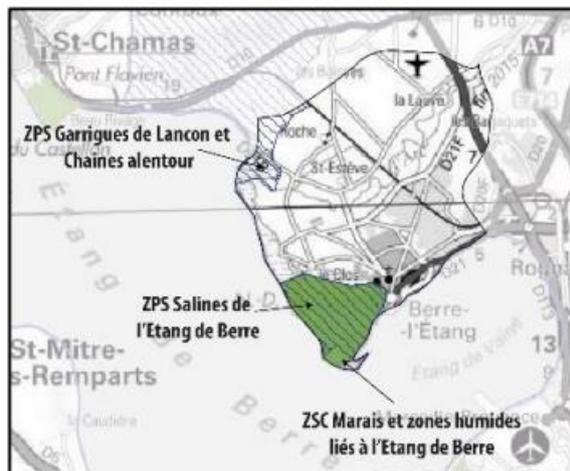
2.3 Des enjeux importants en matière d'environnement et de paysages

Des espaces, des paysages et une biodiversité à préserver.

➤ L'environnement

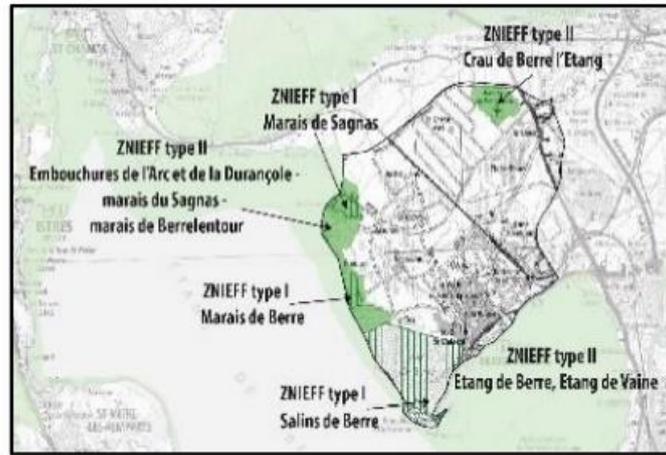
La Commune de Berre accueille 3 zones Natura 2000 :

- ZSC FR9301597 « Marais et zones humides liées à l'étang de Berre »
- ZPS FR9312005 « Salines de l'Étang de Berre »
- ZPS FR9310069 « Garrigues de Lançon et Chaines alentour »



La Commune de Berre est concernée par 3 ZNIEFF de type II et 3 de type I :

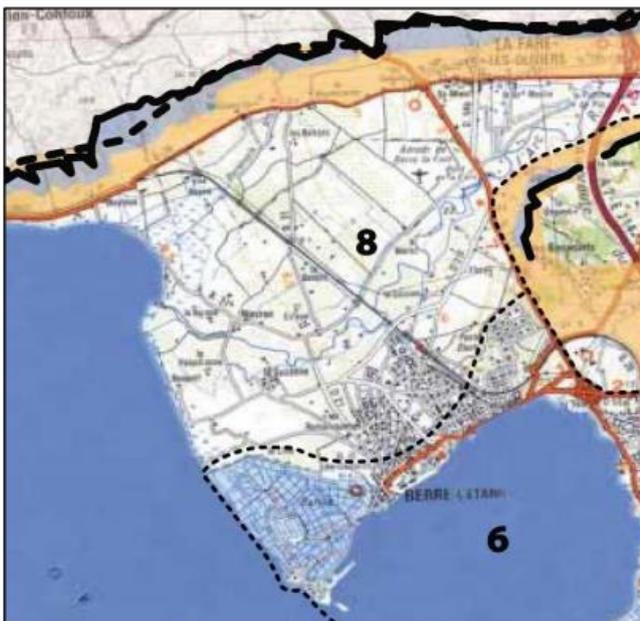
- Type II « Embouchures de l'Arc et de la Durançole - marais du Sagnas - marais de Berre »
- Type II « Crau de Berre l'Étang »
- Type II « Étang de Berre, Étang de Vaine »
- Type I « Salins de Berre »
- Type I « Marais de Berre »
- Type I « Marais de Sagnas »



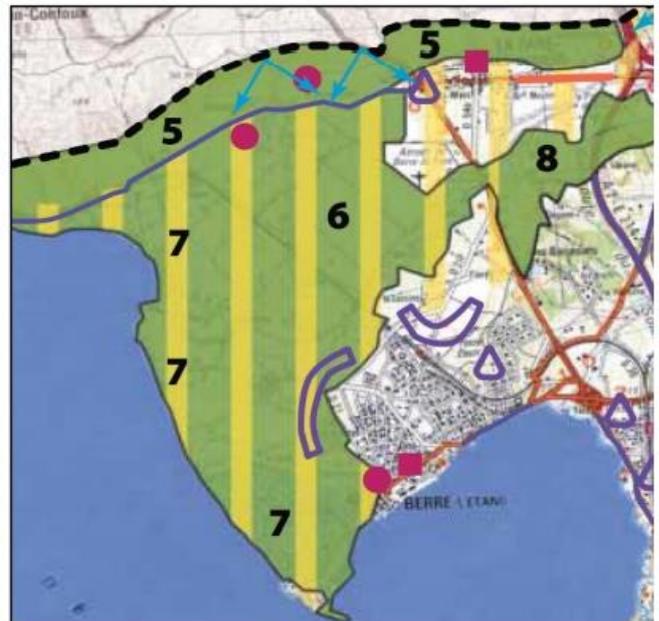
➤ Paysages

La Commune fait partie de l'unité paysagère du « bassin de l'Étang de Berre », identifié par l'Atlas des paysages des Bouches-du-Rhône, et des sous-unités de paysage de « l'Étang de Vaine » (6) et du « Delta et la basse vallée de l'Arc, la plaine des Gravons » (8).

L'un des enjeux est le maintien de la qualité paysagère et des structures identitaires des sites remarquables de la « Plaine des Gravons » (6) et du « littoral des marais de Sagnas, embouchures de la Durançole et de l'Arc » (7).



Sous-unités de paysage



Les enjeux paysagers

III. LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Par délibération du 23 mars 2017, le conseil municipal de Berre l'Etang a approuvé son plan Local d'Urbanisme (PLU) établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et décliné en 5 orientations générales :

- 1- Développer la ville en cohérence avec ses capacités
- 2- Renforcer la façade loisir de la commune
- 3- Faciliter la diversification du tissu économique berrois
- 4- Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie
- 5- Améliorer les déplacements sur la commune

Ce PLU a fait l'objet de 5 mises à jour et de 2 modifications simplifiées le 18 mai 2018 et le 15 avril 2021.

Par délibération en date du 28 mars 2019, le Conseil Métropolitain a décidé d'engager une procédure de modification n°2 du PLU de la commune Berre l'Etang.

Cette modification n°2 du PLU a été engagée par la commune le 19 juin 2017, abrogée puis réengagée. La procédure est en cours depuis plus de 4 ans.

Les principales évolutions apportées par le projet, objet de l'enquête publique unique concernent :

- **3.1 Les changements apportés sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Mauran en vue de faire évoluer ce secteur en véritable village organisé et aménagé dans la continuité de l'existant. Son périmètre est d'environ 7,5 ha dont 6,5 ha d'espaces mutables en extension du village existant. D'où l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUa (parcelles cadastrée CH 501 et CH 418)**

Le village de Mauran est un hameau d'environ 20ha, situé au Nord-Ouest de la commune dont le développement s'est réalisé par phases successives notamment entre 1993 et 2013. Son tissu urbain de densité moyenne, se compose d'un noyau ancien historique, d'une zone pavillonnaire due à l'extension des années 90 et de constructions diffuses dans les espaces agricoles. Le hameau est implanté au cœur d'une plaine agricole concernée par 2 aires de d'Appellation d'Origine Contrôlée. Structuré par 4 voies principales. Il est desservi par un réseau de transports en commun qui assure aussi les déplacements scolaires.

Cette partie du territoire Berrois est concerné par le plan de prévention des Risques Inondation (PPRI), relatif au versant de l'Arc, situé au Sud du hameau.

Au titre du PLU, le cœur du village qui concentre le plus d'habitations est classé en zone UA, alors que la zone d'habitations limitrophe à faible densité se classe en zone UD.

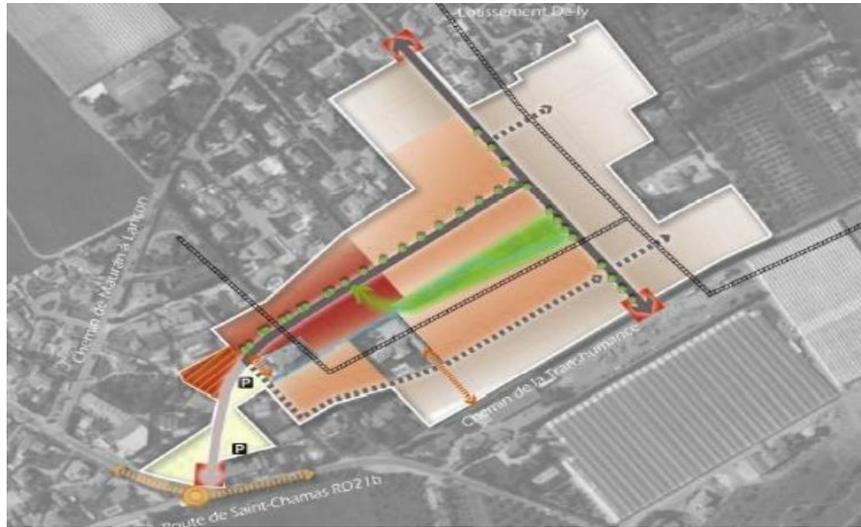
Le site concerné par les changements apportés à l'OAP est classé en zone 2AUa.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PBE) classe la zone en D « de bruit faible ».

Le site est concerné par des haies bocagères à conserver.

Le village de Mauran est identifié comme un secteur à potentiel de développement. Au regard des fortes contraintes supportées par le territoire Berrois en termes de risques et de nuisances. Le foncier susceptible d'accueillir du logement n'est pas légion. Le site de Mauran peut être, d'après les responsables de la commune, ce lieu d'extension de logements mais il faudra le faire de manière raisonnée. En effet il conviendra de bien dimensionner et de bien répartir cette production afin de préserver l'équilibre existant par :

- Un ajustement du niveau de production de logements
- La conservation d'un tissu dense mais aéré
- Le renforcement de l'intégration paysagère et les liaisons avec le tissu existant
- La requalification des voiries du village n'a pas été oublié par le PLU qui prévoit plusieurs emplacements réservés. La modification prévoit de créer un nouvel emplacement (ER 38 aire de stationnement)



- | | |
|---|---|
| Secteur dédié à l'habitat collectif | Axe structurant interne au quartier, à créer |
| Secteur dédié à l'habitat groupé | Axe de distribution locale, à créer |
| Secteur dédié à l'habitat individuel libre | Accès aux constructions existantes à garantir |
| Secteur de diversité commerciale | Liaison douce à aménager |
| Espace public structurant à aménager | Principe de plantation d'arbres à haute tige |
| Espace public à créer en lien avec la valorisation du canal d'irrigation existant | Sécurisation du carrefour en lien avec le réaménagement de la route de Saint-Chamas (RD21b) |
| Parking public à créer | |
| Pour mémoire | |
| Réseau d'irrigation souterrain soumis à servitude d'utilité publique (A2) | |

Les évolutions apportées à l'OAP

OAP du PLU approuvé	OAP du PLU modifié
Nombre de logements	
140 logements dont :	111 logements dont :
- 54 logements collectifs (dont 20% de LLS)	- 34 logements collectifs
- 48 logements individuels groupés	- 77 logements individuels
- 38 logements individuels « libres »	
Hauteur des constructions d'habitation	
Logements collectifs : R+2	Logements collectifs (secteur S1) : R+2 partiel (6 m portés à 9 m pour 50% de l'emprise au sol des constructions)
Logements individuels : R+1	Logements individuels (secteur S2) : R+1 partiel (3 m portés à 6 m pour 50% de l'emprise au sol des constructions)
Commerces	
Localisé sur un îlot En rez-de-chaussée des bâtiments collectifs	Implantation libre
Espaces verts	
Noue paysagère et espace tampon (eaux pluviales) linéaires	Noue paysagère au sein d'un vaste espace vert central
-	Espaces verts de transition entre l'urbanisation existante et l'extension du village
Stationnement sur la voirie	
Création de stationnement longitudinal imposée en bordure des voies (largeur totale de voirie : 12,50 m)	Création de stationnement longitudinal possible en bordure des voies dans le cadre d'un habitat individuel groupé
Largeur de la voirie structurante	
12,50 m	Avec/sans stationnement longitudinal : 12,50/10,00 m
Accès	
Accès / lotissement Da-ly Accès / chemin de la Transhumance Accès route de Saint-Chamas	Accès / lotissement Da-ly Accès / chemin de la Transhumance

➤ **Les incidences de ces modifications**

Pour les porteurs du projet, ces modifications ne présentent pas d'incidence significative ni à l'échelle ni du PADD, ni du PLU et du PLH, ni sur l'environnement et les paysages.

Avis qui n'est pas partagé par les services de l'Etat.

La DDTM et la CDPENAF ont formulé des observations et des prescriptions sur les évolutions projetées avec pour objectif de se faire entendre sur la nécessité d'un développement plus harmonieux et respectueux du territoire. Des incohérences et des dispositions non conformes avec les textes de référence sont également relevées. **Ces deux services ont conclu leur avis par 2 avis défavorables sur le projet de modification n°2 du PLU.**

La MRAe, quant à elle, dans son évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet n'émet pas d'avis, mais **formule une dizaine de fortes recommandations**. Justifier, étayer et approfondir sont les principaux commandements qui soutiennent ses commentaires sur le projet de modification.

Nous évaluerons dans le cadre des conclusions et de l'avis motivé si la position des services de l'Etat est de nature à engendrer un recours de ce dernier sur le projet de modification approuvé. Les réponses apportées à la synthèse des observations qui sera remis par le commissaire enquêteur fourniront les éléments d'appréciation.

• **3. 2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUd.**

La délibération du Conseil de Métropole en date du 28 mars 2019 a prescrit, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUd située le long de l'avenue de Sylvanès, en vue de l'accueil d'équipements publics et d'habitations.



Cette réserve foncière est la propriété de :

- La commune (BM 199 et 200)

- La Direction de l'Immobilier de l'Etat et des services de France Domaine de l'Etat (BM 198 voie ITER)
- Privés (AK 504 partielle)

Le secteur Sylvanès actuellement non urbanisé, en continuité de l'Agglomération, constitue un espace d'interface de la ville avec les espaces à vocation agricole.

Ce dernier est concerné par un classement en zone bleue du PPRI approuvé en juin 2001 (en cours de révision en février 2022), identifiant actuellement le site en aléa faible à modéré.

L'ensemble du site est également inclus dans la zone C du PEB, qualifiée de zone à bruit modéré où sont autorisés les équipements publics ou collectifs et sous conditions les constructions d'habitations individuelles non regroupées.

Conformément à la réglementation, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite que soit élaborée une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle définira notamment les équipements internes propres à chaque zone tels que souhaités par la commune de Berre l'Etang.

Il convient de rappeler que le secteur de Sylvanès est inclus dans la zone d'Aménagement Commercial (ZACom) défini au SCOT. Que celui-ci porte environ sur 18 hectares le long de l'avenue Sylvanès et que des équipements y ont déjà été édifiés, notamment le collège Fernand LEGER.

- Pour la partie communale située au Nord du site, reclassée en zone 1AUa, elle sera destinée à accueillir un complexe tennistique et des locaux annexes nécessaires à son fonctionnement (vestiaires, bureaux...). L'ensemble sera conçu afin de ne pas consommer inutilement l'espace disponible (emprise maxi 30% de la zone) et de limiter au maximum l'impact paysager. Les abords de ce complexe seront conservés non imperméabilisés à l'exception des aires de stationnement qui devront être suffisants et réalisés en dehors des voies publiques. L'accès automobile sera organisé à partir de l'avenue Sylvanès. L'accès aux habitations existantes devra être maintenu tout comme le tracé de la voie ITER qui doit conserver sa fonction.
- La partie Sud de la zone de Sylvanès, identifiée auparavant comme un site économique d'importance locale par le SCOT, mais aussi comme un secteur pouvant accueillir des activités liées à la plaisance et aux loisirs par le PADD. Elle voit son orientation de développement évoluée au regard de la faible dynamique de la plaisance sur l'étang.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et dans les conditions définies par le PPRI en cours de révision au regard de l'inondabilité du site. De plus, la zone 2AUd du PLU est située dans la continuité de zones urbaines pavillonnaires existantes au Nord et à l'Est. Elle pourrait accueillir au Sud quelques habitations de typologie comparable à celle de la zone UD voisine. Cette partie de 1,6ha peut donc être reclassée en zone 1AUb. Elle sera destinée à accueillir une dizaine de constructions d'habitations individuelles dans le respect notamment du PPRI en cours de révision et du PEB. L'aménagement du secteur devra préserver et mettre en valeur l'alignement d'arbres protégés.

Pour la DDTM cette ouverture à l'urbanisation n'est pas suffisamment motivée et justifiée.

Les autorités de l'Etat restent vigilantes sur l'aménagement de la zone Sud 1AUb susceptible d'accueillir une dizaine de logements. Ce projet urbain considéré comme peu dense est cependant fortement consommateur d'espace foncier. Il est demandé à la commune d'étayer l'OAP du secteur.

L'Etat redouble de vigilance d'autant qu'il signale que ce secteur est identifié en zone à risque inondation au futur PPRI. La MRAe recommande de justifier le choix de création d'une zone d'habitat sur ce secteur au regard du risque inondation et des nuisances sonores liées à l'aéroport Marseille Provence.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Comment est-il possible d'envisager une urbanisation de ces parcelles qui étaient en zone bleue du PPRI de 2001 donc urbanisables sous condition, alors qu'un nouveau PPRI est actuellement en révision avec une forte probabilité de voir le secteur passer en zone rouge donc devenir inconstructible ?

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

• **3. 3. Les évolutions apportées au règlement du PLU**

Dans la pratique, ce règlement s'est avéré perfectible, dans son contenu, sa compréhension et son utilisation. Aussi la commune a décidé d'y apporter quelques évolutions.

Ces évolutions proposées au projet de modification visent à :

- Faciliter la réalisation d'équipements publics dans certaines zones,
- Permettre l'installation de piscines en zone AS et la réalisation d'extension,
- Rendre possible l'introduction de normes et emplacements de stationnements mieux adaptés,
- Améliorer la gestion des impératifs de limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Parfaire la rédaction du règlement afin de clarifier certaines interprétations.

➤ **Pour le règlement écrit**

Les points du règlement touchés par ces adaptations concernent :

• **Les dispositions générales**

- Les secteurs de mixité sociale,
- Application des dispositions du PLU aux opérations d'ensemble (création d'un article 16),
- Adaptations mineures (création d'un article 17).

• **Les dispositions applicables à la zone UE**

La rédaction du caractère de la zone UEa est nuancée. Elle indique que ce secteur peut accueillir des activités et services diverses, parmi lesquels ceux nécessaires à l'activité pétrochimique.

• **Les occupations et utilisations du sol interdites**

Hébergement hôtelier en zone A : les constructions à usage d'hébergement hôtelier sont explicitement interdites.

• **Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières**

- Logements nécessaires à l'exploitation en zone As
- Extension des habitations en zone As
- Piscines en zone As
- Ouvrages techniques agricoles en zone Ap

• **Les accès et voiries**

Accès sur la voie publique : la limitation du nombre d'accès est supprimée.

- **Desserte par les réseaux**

Défense contre l'incendie en zone UE : un chapitre est ajouté.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

- Ouvrages techniques
- Voies et emprises futures
- Harmonisation de la rédaction en zone UE
- Constructions nécessaires à une exploitation agricole en zone A
- Définition des voies privées

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Bassins de piscine, margelles et terrasses adjacentes

- **Emprises au sol**

- Emprise au sol en zones UEa et UEb
- Emprise au sol en zone PPRI

- **Hauteur des constructions et installations**

- Edicules et équipements techniques en toiture
- Hauteur en limite séparative en zones UB, UC et UD
- Hauteur en limite séparative en zone A

- **Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

- Couverture des constructions en zone UB et UD
- Clôture en zone A
- Matériaux renouvelables et matériaux ou procédés de construction performants (création d'un article 18)

- **Réalisation d'aires de stationnement**

Stationnement « visiteurs » en zone UD

- **Espaces libres et plantations**

- Espaces libres et non imperméabilisés en Zone UD
- Plantations en pleine terre en zone UE
- Plantations des aires de stationnements en zone UE

- **Dérogations liées au PPRI**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et hauteur des constructions

LA CDPENAF FAIT L'OBSERVATION SUIVANTE

Les modifications du règlement écrit concernant la zone A du PLU ne sont que partiellement adaptées dans le sens d'une réduction de la consommation des espaces agricoles. La disposition relative à l'extension des logements existants doit être modifiée afin de limiter à 25% de surface de plancher dans la limite de 40m² à la date de l'approbation du PLU et d'emprise au sol.

➤ Pour le règlement graphique

En parallèle aux évolutions littérales du règlement, les documents graphiques font l'objet d'une mise en conformité dans le cadre de créations, de réductions ou de suppressions / annulations d'emplacements réservés et dans le cadre de modifications des limites de zonage.

- **Pour les emplacements réservés**

Six Créations d'emplacements réservés

- n°37 Stationnement avenue Ambroise Croizat (parcelle AL 263 - 795m2)
- n°38 Dans le secteur de Mauran emplacement de stationnement (parcelle BY 180 – 3006m2)

Pour la CDPENAF, l'emplacement 38, situé en zone As n'est pas conforme aux dispositions du code de l'urbanisme car sans lien avec une activité agricole. Il devrait être supprimé ou déplacé en zone urbaine.

Sur le hameau de Saint Estève pour compléter les réserves existantes, 4 emplacements sont créés

- n°39 : Aire de stationnement (287m2),
- n°40 : élargissement d'une voie et création de stationnement (1714 m2),
- n°41 : aménagement d'une place et stationnement (205m2)
- n°42 : alignement d'une clôture au domaine public (23m2)

Deux Réductions d'emplacements réservés

- n°17 : cet emplacement a pour vocation l'élargissement de la RD 21d (Mauran)
- n°35 : cet emplacement est destiné à la réalisation d'un espace loisir et ludique

Une suppression d'emplacements réservés

- n°34 : la commune a effectué des réservations pour du stationnement sur d'autres parcelles

Deux annulations / remplacements d'emplacements réservés

- n°27 : application du jugement n°1703568 du TA de Marseille, cet emplacement réservé est supprimé. Un nouvel emplacement réservé n°27 est créé avec des dimensions plus adaptées aux besoins en stationnement du collège et des lotissements proches
- n°30 : cet emplacement réservé est annulé par arrêt de la CAA de Marseille le 10 octobre 2019 et remplacé par un emplacement n°30 réduit, destiné au même projet d'aire de découverte sur la zone des Salins.

- **3. 4. Les évolutions de zones**

- Reclassement de la zone UEa du lotissement de Vaine en UEc afin de mieux correspondre à la vocation du site (règlement mieux adapté).
- Modification du zonage applicable à l'ancien hôtel du progrès, hameau de Mauran. Les parcelles BY 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 sont reclassées en zone UA pour permettre de faire évoluer et valoriser le bâti existant pour y implanter équipement public et commerces.
- Création d'une zone 2AUd (urbanisation future) dans le hameau de Saint-Estève, dans une zone reclassée en 2AU sur des terrains situés en zone UD.

Pour la DDTM 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 collectivité.

- **3. 5. Erreur matérielle à corriger**

L'emplacement réservé n°6 sera corrigé en rétablissant la rectitude du tracé existant.

- **3. 6. Les annexes**

Mise à jour des annexes relatives aux risques industriels et technologiques :

Le PPRT du pôle pétrochimique de Berre a été approuvé le 12 juin 2019. Ce dernier est annexé au PLU. En conséquence, le plan de servitude d'utilité publique est mis à jour.

Par Arrêté Préfectoral du 4 novembre 2019, des servitudes d'Utilité Publique ont été instaurées au bénéfice de la société GEOSEL – Manosque. Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour visant à intégrer ces servitudes. Les annexes du PLU sont également mises à jour par la présente modification.

Une nouvelle organisation du dossier contenant les annexes du PLU est proposée.

RTE fait plusieurs observations sur (voir avis RTE du 10/12/22) :

- **Le report des servitudes d'utilité publique (servitude 14)**
- **Le règlement**
- **L'incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)**

A titre d'information ce tableau de concordance :

Ancienne présentation	Nouvelle présentation
6.1_Servitudes d'Utilité Publique	4.1_Servitudes d'Utilité Publique
01. Liste des SUP_maj_190617	- Liste_SUP_maj_190617
02. Livret explicatif des servitudes	<i>(Suppression de ce document redondant avec les arrêtés et courriers relatifs à chaque servitude)</i>
03. Plan des servitudes 1	- Plans_SUP_generales
04. Plan des servitudes 2	- Plans_SUP_PEB - Plans_SUP_PPRI_PPRT <i>(Actualisation des plans et création d'un plan spécifique au PEB)</i>
05. PEB	4.3_Plan d'Exposition au Bruit_Rapport
06. PPRI	4.2_Risques
	- PPR_Inondation
07. Risques technologiques	- PPRT_Pôle Petrochimique de Berre <i>(Intégration au annexes du PLU)</i>
	- PPRT_Port de la Pointe LBSF
08. Servitude PM2 09. Servitude I4 10. Servitude T5 11. Servitude T1 12. Servitude PT2 13. Servitude I3 GRT 14. Servitude I1 15. Servitude I5 16. Servitude T4	- Servitudes arrêtés courriers <i>(Regroupement des arrêtés et courriers dans un sous-dossier)</i>
17. PPRN Argiles	4.2_Risques
	- PPR_Argiles <i>(Regroupement des risques – PPR et Porter A Connaissance)</i>
6.2_Servitudes d'Urbanisme Particulières	<i>(Suppression du dossier devenu inutile car vidé de son contenu)</i>
01. Emplacements réservés	3_Reglement
	- 13014_prescription_surf_05_20210715 <i>(Déplacement de la liste des emplacements réservés dans le dossier relatif au règlement et au zonage)</i>
02. Opération d'attente de projet	<i>(Suppression de cette pièce non nécessaire)</i>
6.3_Annexes_sanitaires	4.5_Annexes_sanitaires
a. Schéma directeur d'eau potable b. Schéma directeur d'assainissement c. Schéma directeur eaux pluviales d. Déchets	a. Schéma directeur d'eau potable b. Schéma directeur d'assainissement c. Schéma directeur eaux pluviales d. Déchets
6.4_Risques	4.2_Risques
	<i>(Regroupement des risques – PPR et Porter A Connaissance)</i>
01. Risque incendie	- PAC_Incendie
02. Risques sismiques et mouvement de terrain	- PAC_Sismique_mouvements de terrain
04. Risques transport de matières dangereuses	- Transport de Matières Dangereuses <i>(Réorganisation et simplification)</i>
6.5_DPU	4.6_Droit Préemption Urbain_Délib_zonage
6.6_Périmètre des ZAC	4.7_Zone d'Aménagement Concerté
6.7_Zone d'exposition au plomb	4.12_Arrêtés_Exposition au plomb
6.8_Zone de surveillance et de lutte contre les termites	4.10_Arrêtés_Lutte contre les termites
6.9_Archéologie	4.11_Archeologie_arrêté_liste_carte
6.10_Classement sonore des infrastructures	4.4_Classement sonore des infrastructures
	<i>(Regroupement par type d'infrastructure)</i>
6.11_Boisements-significatifs	<i>(Suppression de cette pièce qui est un document de travail)</i>
6.12_Projet ITER	4.13_ITER_arrêté_carte
6.13_Permis de Démolir	4.9_Permis_demolir_delib
6.14_Cartographies du SAGE	4.14_Cartographies du SAGE
6.15_Obligation Légale de débroussaillage	4.15_Obligation Légale Débroussaillage_Arrêté_brochure
6.16_Tableau de correspondance code de l'urbanisme	4.16_Recodification_concordance
6.17_PUP	4.8_Projet Urbain Partenarial_delib_convention
6.18_Dossier CDCEA	<i>(Suppression de cette pièce qui est un document de travail)</i>

IV - LE PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Par délibération en date du 19 novembre 2020, le Conseil de la métropole donne un avis favorable au projet de périmètre délimité des abords (PDA) autour du monument historique Notre Dame de Cadenot situé sur la commune de Berre l'Etang et valide sa mise à l'enquête publique unique en même temps que la modification n°2 du PLU de la commune de Berre l'Etang.

4.1 Le cadre réglementaire

La possibilité de créer un périmètre délimité des abords autour d'un monument historique a été introduite par l'article 75-1-6° de la loi liberté de la création, de l'architecture et du patrimoine du 7 juillet 2016.

En application des articles L621-30 à L621-32 du code du patrimoine, les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur. Cette protection s'applique à tous les immeubles, bâtis ou non bâtis situés dans un périmètre délimité par le Préfet de Région, autorité administrative compétente. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. Il est créé par décision du Préfet de région sur proposition de l'architecte des bâtiments de France après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de PLU.

L'organe délibérant de la collectivité territoriale compétente se prononce sur le projet de périmètre en même temps qu'il arrête le projet de PLU, conformément à l'article L153-14 du code de l'urbanisme. Lorsque cet avis est favorable, l'enquête publique prévue par l'article L153-19 du code l'urbanisme va porter à la fois sur le projet de PLU et sur le PDA (art R621-93 du code du patrimoine).

Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial du ou des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figurera dans le rapport du commissaire enquêteur.

Après avoir reçu ce rapport et les conclusions motivées, le Préfet demande à l'autorité compétente un accord sur le projet de PDA, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. En cas de modification du projet, l'autorité compétente consulte le cas échéant à nouveau la commune concernée. A défaut de réponse dans les 3 mois suivant la saisine, l'autorité compétente est réputée avoir donné son accord. En cas de modification du projet, l'architecte des bâtiments de France est également consulté.

La décision de création d'un PDA est notifiée par le Préfet de Région et fait l'objet de mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du code l'urbanisme. L'autorité compétente annexe le tracé du nouveau périmètre au PLU.

4.2 Les monuments historiques sur Berre l'Etang

La commune recense deux édifices protégés au titre des monuments historiques :

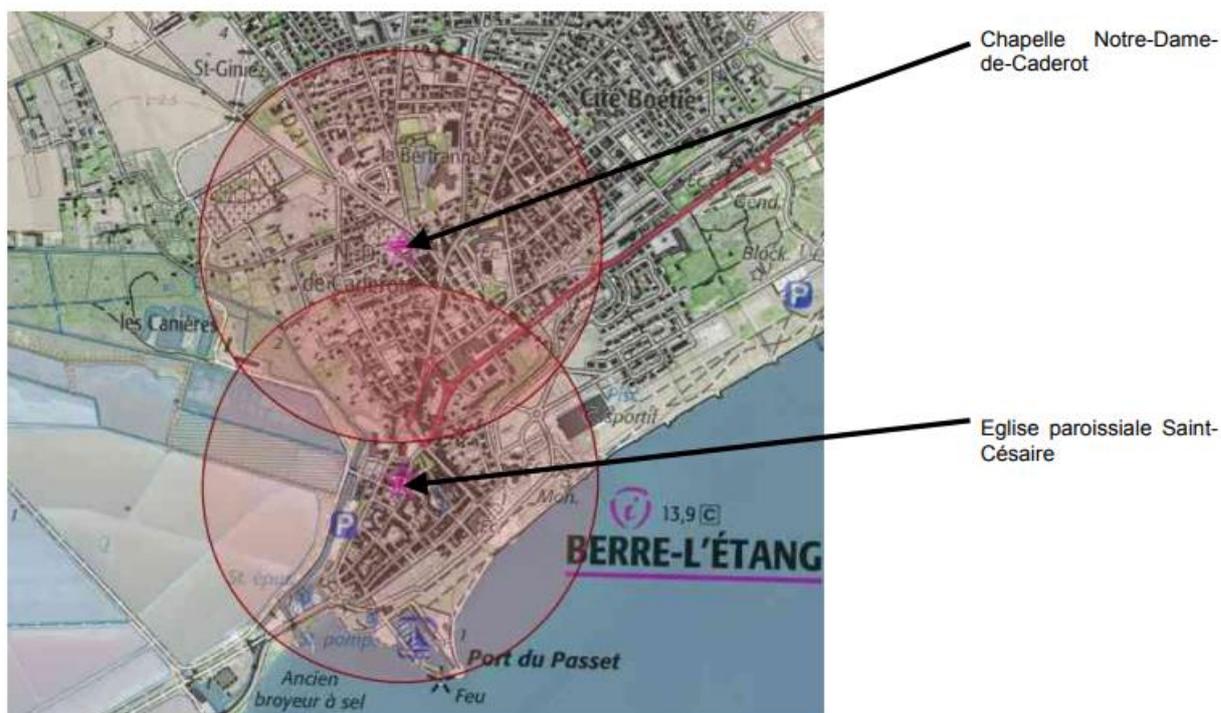
- L'église paroissiale Sainte-Cézaire, propriété communale inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (arrêté du 16 décembre 1974)

- La Chapelle Notre-Dame de Caderot, est la propriété pour la partie Hermitage de l'Association Diocésaine de l'Archidiocèse d'Aix en Provence et pour la partie Chapelle céder à la mairie avec un bail emphytéotique.

Ces 2 monuments distants de 600m génèrent des zones de protection au titre des abords dont les périmètres se regroupent.

Alors que l'église paroissiale est implantée dans le village historique, la chapelle de Caderot, elle, se retrouve au beau milieu d'une zone pavillonnaire qui s'est fortement développée. C'est cette servitude qui fait l'objet du projet de Périmètre Délimité des Abords soumis à enquête publique. Il se substituera au périmètre des 500 mètres.

Pour l'église paroissiale, le PDA est en cours de définition.



4.3 La chapelle Notre-Dame de Caderot

Ce monument, le plus ancien de Berre l'Étang, tire ses origines de la transformation d'un temple en chapelle chrétienne. La chapelle fut partiellement détruite puis reconstruite au XVIIème. Elle connaitra un épisode tragique avec la peste de 1720 qui fit disparaître la moitié de la population. Les personnes furent enterrées dans 2 grandes tranchées sur lesquelles des cyprès ont été plantés. Ces ossuaires font l'objet d'une cérémonie commémorative le 16 août de chaque année.

Longue de 32 mètres, elle abrite un retable de bois polychrome datant de 1507 avec une statue de la vierge en marbre, un autel, un tabernacle et des salles sculptées.

Au nord, les travées entre les contreforts sont abritées des tombes du cimetière voisin. A l'Ouest, une esplanade nue sert de stationnement. Une petite allée, serpentant entre les maisons de construction récente conduit à l'étang du Drignon.

4.4 Des enjeux sectoriels

◆ Les secteurs à conserver dans le PDA

Sur le plan paysager, le site du village ancien construit sur une pointe en avancée sur l'étang constitue une frontière franche avec le secteur des marais salants exploités à l'ouest.

Cette limite matérialisée par le Boulevard Padovani tracée sur l'emprise de l'enceinte disparue se prolonge plus au nord jusqu'au cimetière et au-delà par la rue Paul Eluard et le chemin de Mauran en jonction avec les premiers champs maraîchers de la plaine agricole. Ce contraste reste la particularité paysagère à préserver dans cet environnement altéré.

Il n'en est pas de même pour les abords de la Chapelle de Caderot, dont l'environnement rural a totalement disparu et présente, de ce fait, des enjeux limités à l'ancien cimetière, à sa liaison avec la ville ancienne par la rue Gérard Philippe et à son rapport avec le secteur des marais salants par l'étroit chemin piétonnier qui y mène.

◆ Les secteurs à exclusion du PDA

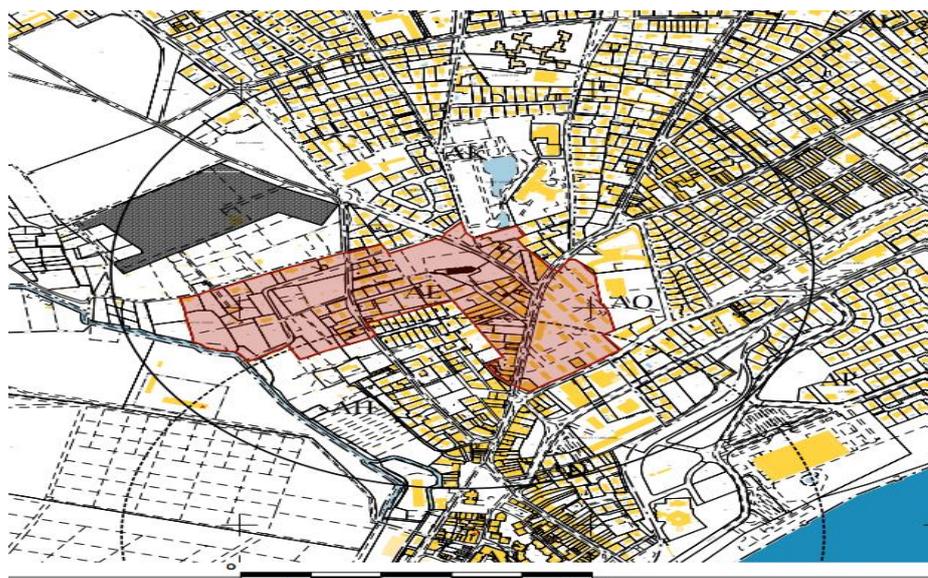
Le développement de l'urbanisation en direction de la chapelle s'est traduit principalement par un habitat qui a totalement ceinturé l'ouvrage par de petites maisons et jardins clos. Des collectifs épars manifestent une évolution de ce paysage qui, quoique peu satisfaisant et sans cohérence avec celui qui présidait à l'installation du sanctuaire, laisse la chapelle émerger. Ces nouveaux territoires sont exclus du périmètre du P.D.A.

4.5 Le projet de Périmètre Délimité des Abords

Le secteur compris dans l'ancien périmètre des 500 m, désormais urbain, ne répond à la notion d'ensemble homogène, que dans sa liaison avec les entités paysagères qui lui étaient antérieures, à savoir :

- Au Sud, la liaison avec la ville ancienne par l'avenue de la Libération, le long de laquelle est construit le groupe d'habitations « Bon Marché » Louis Pasquier, et par la rue Gérard Philippe bordée de petits ateliers manufacturiers,
- Au nord, par la présence de l'ancien cimetière indissociable de la chapelle,
- A l'ouest, par le petit chemin étroit bordé de hauts murs de clôture et qui mène au secteur maraîcher vers les marais salants.

Il est donc logique de réduire le périmètre délimité des abords, aux ensembles qui sont encore en relation avec la chapelle de Caderot. Le parc urbain Maurin n'en fait pas partie.



Périmètre Délimité des Abords de la Chapelle Notre-Dame de Caderot (= 13 ha)
superposé à l'ancien périmètre de protection, dit "des 500 m" (= 78,5 ha)

V - LES INCIDENCES DES PROJETS PRESENTES

▪ Les incidences sur la ressource en eau

L'alimentation en eau brute de la commune est assurée par le canal de Marseille. Elles sont conformes aux normes règlementaires. Berre l'Etang possède un réseau d'assainissement principalement de type séparatif. Le traitement des eaux usées est réalisé par une station d'épuration, située au sein de la commune.

La création/réduction/suppression des ER n'a pas pour nature d'impacter de manière négative la ressource en eau ou sa gestion, de même que la correction des erreurs graphiques et l'évolution des règles du zonage.

Concernant le reclassement de la zone UEa en UEc il n'induit également aucune incidence sur la ressource en eau.

Il en est de même pour le reclassement du hameau de Mauran de UD en UA et du hameau de Saint-Estève de UD en 2AU.

L'ouverture à l'urbanisation des deux parcelles l'OAP de Mauran ainsi que celles du secteur de Sylvanès autorise, du fait de leur nouveau zonage, l'artificialisation des sols et engendrera une augmentation des besoins en eau. Ces deux secteurs sont raccordés avec le réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement de la commune. La capacité de ce dernier est suffisante pour accueillir ses nouveaux habitants.

Les incidences sur la gestion des eaux sont donc relativement faibles.

Concernant la pollution des masses d'eau, le règlement de la zone UD et de la zone 1AU interdit tous rejets d'hydrocarbures et toutes substances dangereuses pour la santé humaine et pour l'environnement.

Les incidences sur la qualité des masses d'eau souterraines et des cours d'eau sont faibles.

L'ARS FORMULE L'OBSERVATION SUIVANTE :

Compte tenu de l'implantation du moustique tigre dans le département depuis 2010, la présence d'eau stagnante constitue un risque de développement de ce moustique. Des précautions particulières sont à observer. La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau. Il est conseillé au pétitionnaire de se rapprocher de l'EID pour obtenir information et conseil sur l'aménagement et l'exploitation des ouvrages de gestion des eaux pluviales, notamment afin d'éviter les eaux stagnantes mais aussi pour les équipements et constructions : toits, terrasses, gouttières, conception de route, dispositifs de récupération d'eau de pluie, arrosage des espaces verts, ouvrages de gestion des eaux pluviales...

▪ Les incidences prévisibles sur le paysage

Les emplacements réservés créés par la modification n°2 vont permettre :

- L'aménagement d'aire de stationnement (n°37 et n°39) et d'une aire de retournement pour les transports en commun (ER n°38). Ces emplacements feront l'objet d'un aménagement paysager spécifique qui comprendra un revêtement perméable ainsi qu'au moins un arbre de haute pour 4 emplacements. **Les incidences de ces aménagements sur le paysage sont faibles.**

- L'élargissement d'une voie et la création de stationnement (ER n°40). La surface concernée est relativement faible. **Elle ne devrait pas impacter de manière significative le paysage.**
- L'aménagement d'une place et la gestion de stationnement (ER n°41). La surface concernée est faible. **Cette création aura une incidence faible sur le paysage.**
- L'alignement d'une clôture au Domaine public (n°42). **Cette ER n'induit aucune incidence sur le paysage.**
- La réduction de l'ER n°17 et 35 **n'aura pas d'incidence négative sur le paysage.**
- L'annulation de l'ER n°27 et 30, remplacée respectueusement par des ER du même numéro est identifié comme une réduction de ces ER. **Ils n'auront pas d'incidence sur le paysage.**
- Concernant le reclassement du lotissement de Vaïne en zone UEa, l'évolution du PLU concerne un espace déjà occupé en zone urbaine à vocation industrielle. **Les incidences sur le paysage sont faibles.**
- Concernant le hameau de Mauran, l'évolution du PLU d'une zone déjà occupée et classée en zone Ud, vers une zone urbaine (UA) **n'induit aucune incidence sur le paysage.**
- De même pour le hameau de Saint-Estève où le secteur passe d'une zone UD en zone 2AUd.
- Concernant l'amélioration de l'OAP de Mauran, les modifications apportées concernent essentiellement la densification des logements qui passe de 140 à 111 logements.

De même, l'OAP prévoit l'aménagement de noue paysagère au sein d'un vaste espace vert central et d'espaces verts de transition entre l'urbanisation existante et l'extension du village. Ces agencements ont pour but de renforcer l'intégration paysagère et l'interface avec le tissu existant. **Les incidences sur le paysage sont relativement faibles.**

Le secteur de l'OAP de Mauran prévoit également l'ouverture à l'urbanisation de trois parcelles 2AUa en zone UD. Le règlement de cette zone définit une emprise au sol maximum à 30% de la superficie de l'unité foncière. Concernant les espaces libres, le règlement de la zone UD impose également un aménagement paysager des zones non construites avec un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 50% de la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le cas où elles sont supprimées pour l'aménagement des lieux. **L'ensemble de ces dispositions permettent ainsi de réduire les impacts sur le paysage et d'avoir des incidences faibles.**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Sylvanès, classement d'une zone 2AUd en deux zones 1AUa et 1AUb, fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elle a pour vocation d'accueillir un secteur d'équipements sportifs et de loisirs au Nord (future zone 1AUa) et un secteur d'habitats individuels au Sud (future zone 1AUb). L'OAP prévoit un paysagement des transitions avec l'urbanisation existante et les espaces agricoles à l'Ouest afin de limiter l'impact paysager de ces nouveaux aménagements. La moitié Sud de la zone de Sylvanès est destinée à l'accueil d'habitations individuelles de type R+1 partiel. Une part significative des terrains sera maintenue en espaces libres et perméables et **l'aménagement du secteur devra préserver et mettre en valeur l'alignement d'arbres protégés.**

LA MRAe FORMULE LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

1 – Préciser sur l'OAP du secteur de Sylvanès, les principes d'aménagement permettant de répondre à l'enjeu de requalification des interfaces villes/campagne identifié à l'Atlas des Bouches du Rhône.

2 – La mise en œuvre de l'article 11 ne permet pas de garantir a priori, l'absence d'incidence paysagère de cette évolution réglementaire. Compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur, la nécessité de cette évolution devrait être plus précisément justifiée (type de projets attendus et leur hauteur et leurs incidences paysagères).

▪ **Les incidences prévisibles sur le patrimoine avec le projet de PDA Notre-Dame de Caderot**

Du point de vue de la commune :

Parmi les secteurs de modification du PLU de Berre l'Étang, 3 secteurs sont inclus dans le périmètre de protection aux abords de la Chapelle Notre-Dame de Caderot. Il s'agit de :

- la création de l'ER n°37 qui n'aura pas d'incidence sur ce périmètre et ne présente aucune visibilité directe sur la Chapelle.

- Les modifications de l'ER n°30 (suppression et création) sont également concernés par le périmètre de protection aux abords de l'église paroissiale Saint-Césaire, dont le projet de PDA est en cours de définition. **Les visibilités directes sur l'église sont restreintes et n'auront donc pas d'impacts significatifs.**

- Concernant le secteur de Sylvanès et la mise en place d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour de la Chapelle Notre-Dame de Caderot qui se substituera au périmètre des 500 mètres, **les incidences sur le patrimoine devraient être faibles.**

L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE FORMULE L'OBSERVATION SUIVANTE :

*Quatre changements du projet de modification n°2 du PLU concernent les protections. **Aucune de ces modifications ne crée d'impact défavorable sur les espaces protégés.** La disposition qui autorise l'installation dans les 50cm au-dessus des toitures, de dispositifs liés aux énergies renouvelables, n'est pas recommandable sur les toitures en tuile du bâti ancien. Elle n'est pas compatible avec la protection des abords des 2 monuments historiques de la commune, tant pour la position des panneaux sur les toitures anciennes que pour leur présence dans le champ de visibilité des monuments.*

▪ **Les incidences prévisibles sur le milieu naturel**

L'objet de la modification 2 du PLU de Berre l'Étang, concerne des ajustements de zonages sur 3 secteurs.

- ❖ **L'amélioration de l'OAP de Mauran :** Ce site se situe dans le Nord de la commune, au niveau du hameau de Mauran.
- ❖ **Des secteurs reclassés en UD :** Ces deux secteurs sont attenants à l'OAP de Mauran.
- ❖ **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUd de Sylvanès :** Cette zone se situe dans le Sud de la commune, à la limite Ouest de la Cité Boétie, sur un espace dédié à un terrain de tennis « Berre Tennis Club ». Le terrain est dans la continuité du Collège Fernand Léger.

Le projet de modifications a également pour objet la création d'ER à destination principalement d'aire de stationnement et la suppression de deux ER (n°27 et 30). **Ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'analyse écologique approfondie du fait de leur emplacement et de leur surface.**

Les ER n°27 et 30 sont créés à la suite de la suppression des ER de mêmes numéros. Ces ER présentent des surfaces beaucoup plus réduites afin d'être plus adaptées aux réels besoins. L'ER n°27 sera à destination d'une nouvelle aire de stationnement pour le collège. Dans le cas où le nombre de stationnement est supérieur à 50 unités, **une demande au cas par cas devra être réalisée pour justifier la faible incidence du projet sur la biodiversité.**

LA DDTM FORMULE LES OBSERVATIONS SUIVANTES :

Les emplacements n°27 et 30 ont été supprimés en application de jugements puis redessinés avec des emprises plus réduites. Aucune justification n'est présentée pour justifier cette décision.

Concernant l'ER n°37, le site se localise au sein d'un tissu urbain continu mais n'apparaît pas comme artificialisé. Enclavé par des clôtures, le secteur présente une typologie de friche urbaine que des espèces communes ont envahi. **Les incidences engendraient par ce secteur sur les milieux naturels et le réseau écologique sont jugées faibles.**

Le projet de création de l'ER n°38 est localisé au niveau du secteur de Mauran. A proximité d'un tissu résidentiel diffus, le secteur se compose d'une friche agricole classée en partie en zone As dans le PLU en vigueur.

LA MRAe FORMULE LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

Justifier les choix faits en matière de stationnement au niveau du hameau de Mauran, au regard des besoins en stationnement et de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles.

LA DDTM et LA CDPENAF FORMULENT LES OBSERVATIONS SUIVANTES :

La création de l'emplacement réservé n°38 destiné à une aire de stationnement en zone agricole As n'est pas conforme aux dispositions prévues par le code d'urbanisme (art L151-11 ; L151-12 ; R151-23) car sans lien avec une activité agricole. De plus cette création est en contradiction avec la suppression de l'emplacement réservé n°34 visant le même objet et situé dans le tissu urbain.

La création des ER n°39, 40, 41 et 42 se localise au niveau du hameau de Saint-Estève. La commune souhaite opérer un réaménagement de certaines voies et du stationnement au niveau de ce hameau. Les surfaces concernées sont relativement restreintes et ne devraient pas induire de fortes transformations. De plus, le PLU en vigueur classe le secteur en zone urbaine. **Les incidences sur les espaces naturels et le réseau écologique de ces modifications sont jugés faibles.**

L'ER n°34 est supprimé. **Cette suppression n'a pas d'incidence sur l'environnement.**

L'ER n°30 est à destination d'une aire de découverte autour de la biodiversité des zones des Salins. **Les incidences sur les espaces naturels et le réseau écologique, suite à la réduction de l'ER, sont jugées faibles.** En effet l'ER initialement prévu allait déjà dans le sens de mise en valeur de la biodiversité, **la réduction de son périmètre à la suite d'un jugement n'a pas d'incidence.**

Les ER n°17 et 35 seront réduits afin d'être cohérents avec les nouvelles acquisitions foncières de la commune et les demandes des propriétaires. **Leurs incidences sont faibles sur les espaces naturels et le réseau écologique.** En effet, les ER sont réduits par rapport au PLU en vigueur.

Concernant le reclassement du lotissement de Vaïne, du hameau de Mauran et du hameau de Saint-Estève, l'évolution du PLU concerne un espace déjà occupé en zone urbaine à vocation industrielle on reporte la constructibilité des terrains visés, actuellement en zone urbaine.

Le hameau de Saint-Estève connaît une urbanisation nouvelle qui n'est pas en adéquation avec les équipements existants (notamment le réseau pluvial / infrastructures de voirie et les espaces de stationnement). **Pour limiter les pressions sur l'environnement, le secteur est reclassé en zone 2AU en attente d'études technique permettant son urbanisation.**

Les incidences sur le réseau écologique et les espaces naturels sont peu significatifs.

Le lotissement de Vaïne passe d'une zone urbanisable au PLU en zone urbanisable liée à la pétrochimie.

Le Hameau de Mauran passe de zone UD à zone UA pour permettre d'y implanter un équipement public ou un commerce. **Il n'y a pas d'incidence au regard de l'occupation du sol actuel.**

▪ **Les incidences prévisibles sur le réseau écologique**

Les secteurs concernés par les OAP sont des espaces impliqués dans la fonctionnalité des cours d'eau. La réalisation des projets va impacter le réseau écologique. **L'urbanisation de ces espaces va causer des impacts directs et permanents jugés modérés sur le réseau écologique. Des recommandations sont faites pour aller vers des espaces paysagers de qualité.**

▪ **Les incidences prévisibles sur la flore**

La flore sera également directement impactée de façon permanente. **Cependant cet impact pressenti fort sur des secteurs ne présentent aucun enjeu.** Il conviendra cependant, de prévoir la mise en place d'espaces paysagers de qualité et de réaliser d'autres études lors de la réalisation des projets.

▪ **Les incidences prévisibles sur la faune**

La faune est également concernée par des incidences directes et permanentes mais pressenties comme modérées-fortes. Les mêmes recommandations que pour la flore sont à prévoir.

LA MRAe FORMULE LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES

Compléter l'état initial écologique par des prospections complémentaires et de l'élargir à l'ensemble des secteurs de projet concernés par la modification du PLU.

Evaluer les incidences potentielles de l'éclairages des zones d'urbanisation future sur les chiroptères susceptibles de fréquenter actuellement ces espaces.

▪ **Les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000**

Les secteurs concernés par la modification n°2 du PLU, ne sont inclus dans aucune zone Natura 2000 Elles sont cependant situées à proximité, à l'Ouest de la commune.

▪ **Les incidences prévisibles sur l'agriculture**

45% du territoire de la commune de Berre l'Etang sont des espaces agricoles que la commune souhaite préserver afin de soutenir l'activité agricole. Les secteurs de Mauran et Sylvanès sont situés sur des parcelles constatées en friches que le PLU en vigueur a classé en zone à urbaniser ou urbaine.

▪ **Les incidences prévisibles sur les risques**

- Le PPRI : Les modifications du PLU n'ont pas pour vocation d'affecter le PPRI ni le PAC
Ce plan de prévention approuvé en 2001 est en cours d'établissement. Une enquête publique a été initiée du 12 janvier au 11 février 2022. **Une partie des secteurs de modification du PLU se situe dans une zone à risque modéré d'inondation.**

L'ER n°35 est situé en zone à risque grave.

La création de L'ER n°38 prévoit l'emploi de revêtement perméable et un aménagement paysager afin de prévoir tout risque d'inondation.

La suppression des ER n°27, 30 et 34, la réduction des ER n°17 et 35, la création des 27 et 30, n'ont pas d'incidence **sur le PPRI actuel.**

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mauran. Le règlement impose de respecter celui du PPRI concernant l'emprise au sol des futures constructions.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Sylvanès. L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, dans les conditions définies par le PPRI.

Concernant le reclassement du hameau de Mauran, le règlement du nouveau zonage (AU) impose le respect du règlement le plus restrictif soit celui du PPRI.

- LE PPR retrait-gonflement des argiles : L'ensemble des secteurs sont faiblement à moyennement exposés. Cependant tous devront respecter le PPR. **Les incidences de la modification n°2 du PLU sur le PPR mouvement de terrain sont faibles**

- Le PPRT du pôle pétrochimique de Berre : Seul le secteur du lotissement de Vaïne est concerné. La destination des parcelles est dédiée à l'accueil d'activité et services nécessaires au fonctionnement de l'industrie pétrochimique. **La modification du PLU n'a pas pour vocation d'aggraver le risque industriel.**

▪ **Les incidences prévisibles sur les pollutions et nuisances**

Les secteurs concernés par le projet sont préservés des infrastructures routières et ferroviaires classées en voies bruyantes. Néanmoins :

- L'urbanisation des secteurs de Mauran et de Sylvanès va engendrer une augmentation des pollutions et nuisances. Le projet prévoit pour en atténuer les effets, la mise en place de liaisons douces pour limiter le recours à la voiture.
- La modification de l'espace réservé dédié au stationnement à proximité du collège, permettra une circulation plus fluide et donc la limitation de la pollution aux heures de pointe.
- La fin du stationnement anarchique sur l'avenue Ambroise Croizat par l'amélioration d'espaces dédiés va permettre une fluidification et l'amélioration des transports en commun sur le secteur.
- **Les secteurs touchés par la modification sont concernés par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aéroport Marseille Provence (zone D et C).**
- Les constructions nouvelles et interventions sur l'existant sont autorisées sous conditions d'une isolation acoustique et d'une information des futurs occupants dans la limite de ce qui est admis au PLU.

VI - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Préambule

Par délibération du 28 mars 2019 (**cf. annexe 1**), le Conseil de Métropole décide d'engager une procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Berre l'Etang.

Par courrier en date du 12 juillet 2021 (**cf. annexe 2**), le Président du conseil de territoire du Pays Salonais saisit la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, au fin de procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur pour une enquête unique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Berre l'Etang et au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour du monument historique Notre Dame de Caderot sur la commune de Berre l'Etang.

La désignation du commissaire enquêteur interviendra le 29 juillet 2021 (**cf. annexe 3**).

L'arrêté du conseil de territoire du Pays Salonais, portant organisation d'enquête publique unique sera établi le 18 novembre 2021 (**cf. annexe 4**).

Ainsi, nous traiterons dans ce rapport des deux enquêtes, dont certaines phases administratives seront communes sur plusieurs points, mais qui feront l'objet, in fine, de conclusions et d'avis séparés.

6.1- Deux dossiers - deux registres d'enquête – un registre numérique

Le 15 décembre 2021, le Commissaire Enquêteur reçoit un exemplaire du dossier au titre de chaque enquête en support papier. La version numérique aura été envoyée auparavant : le 10 décembre.

Les pièces des 2 dossiers et les 2 registres d'enquêtes à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur le 10 janvier 2022, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête : du lundi 17 janvier 2022 au mercredi 16 février 2022 inclus :

- En Mairie de Berre l'Etang (sur rendez-vous), service urbanisme et développement
- Au Conseil de Territoire du Pays Salonais, Direction de l'Aménagement du Territoire

Le public pouvait prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations sur un registre ouverts et mis à disposition sur chacun de ces sites.

En complément, un registre a également été mis à disposition sous format numérique sur le site web : <https://www.registre-numérique.fr/BERRE-M2-PLU>

Le public pouvait également prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur ce registre dématérialisé ou par email à l'adresse suivante :

BERRE-M2-PLU@mail.registre-numérique.fr

Le dossier d'enquête unique était également disponible durant l'enquête sur les sites internet du Conseil de Territoire du PAYS Salonais et de la commune de Berre l'Etang aux adresses suivantes : <https://www.agropole-provence.fr> et <https://www.berreletang.fr>

6.2 - Les pièces constitutives des dossiers soumis à enquête publique unique

Le dossier modification n°2 du PLU comprend :

- Un ensemble de documents d'information liés à la procédure
- L'Arrêté portant organisation de l'enquête publique
- L'avis d'enquête publique (**cf. annexe 5**)

- Un rapport de présentation
- Un résumé non technique
- Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le règlement écrit
- 3 pièces graphiques
- La liste des emplacements réservés
- Des annexes comprenant : Les servitudes d'utilité publique
Les risques
La réorganisation des annexes
- Les orientations d'Aménagement et de programmation
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) : RTE, ABF, DDTM, INAO, REGION, DGAC/SNIA SE, MRAe, ARS et la commune de Berre l'Etang.

Le dossier Création d'un Périmètre Délimité des Abords autour du monument historique Notre Dame de Caderot comprend :

- Une notice explicative
- Un résumé non technique
- Divers documents liés à la procédure.

6.3 - Analyse succincte des pièces

➤ **Pour la partie 1 : modification n°2 du PLU**

- **Les informations juridiques et administratives**

Elles fixent bien le cadre légal et réglementaire dans lequel s'inscrit le projet de modification n°2 du PLU ; Elles situent l'enquête dans la procédure administrative et donnent les repères juridiques nécessaires aux personnes qui viennent consulter le dossier.

- **Le rapport de présentation**

Ce document de 181 pages a été élaboré par SDP-Conseils et EVEN Conseil (bureaux d'études / cabinets conseils), deux partenaires, spécialistes dans les domaines de l'urbanisme et dans l'accompagnement de projets pour le compte du Conseil Métropolitain et de la commune.

Commentaires du commissaire enquêteur sur la lisibilité du dossier

Sur la forme, nous sommes plus sur un rapport d'études à destination des acteurs de l'urbanisme locaux ou territoriaux, des services de l'état et de partenaires que d'un document à destinations multiples, compréhensible par le plus grand nombre, habitants / citoyens.

Sur le contenu, ce rapport a fait l'objet de remarques accompagnées de recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe PACA avis du 21 déc. 2021) : « Le dossier ne présente pas de carte permettant de localiser les principales modifications par rapport au zonage du PLU approuvé, ce qui nuit à la perception des enjeux et à la compréhension des choix. La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation avec une carte à l'échelle adaptée localisant les principales zones concernées par les évolutions envisagées du PLU par rapport aux zonages du PLU approuvé ».

- **Le résumé non technique**

Ce document à destination du grand public, est un des éléments essentiels de l'information sur un projet qui touchera l'ensemble des habitants. Il doit être complet et concis et expliquer à lui seul le pourquoi et le comment du projet, ses enjeux et ses incidences aussi bien sur l'environnement que sur la population directement concernée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le résumé non technique (5 pages) présent dans le dossier ne permet pas au lecteur de se faire une idée générale du projet de modification n°2 du PLU et de ses impacts. Ce résumé non technique n'a de sens que s'il permettait à toute personne intéressée par le projet de prendre connaissance des éléments principaux sans lire l'intégralité du rapport de présentation.

Ce document a fait l'objet également de remarques accompagnées de recommandations de la MRAe (avis du 21 dec 2021) : « Le résumé non technique ne reprend pas l'ensemble des éléments requis au titre de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme, en particulier la présentation des modifications apportées, l'articulation avec les autres plans et programmes, la justification des choix, la présentation des incidences résiduelles, la méthodologie et le suivi du plan. La MRAe recommande de compléter le résumé non technique en exposant en particulier le projet, la justification des choix, son suivi et ses incidences. »

• **Les Avis des Personnes Publiques Associées**

Parmi les 10 avis reçus après saisine des Personnes Publiques Associées et intégrés dans le dossier,

- 3 font des observations (RTE, ABF et ARS)
- 3 ne se prononcent pas (la Région, l'INAO, La DGAC/ SNIA)
- La commune de Berre l'Etang ne formule pas de remarque
- **La MRAe émet de fortes recommandations** sans émettre d'avis favorable ou défavorable
- **La DDTM émet un avis défavorable** sur la procédure de modification n°2 du PLU, sur la base d'une trentaine d'observations qu'elle formule. Il semble que cet avis défavorable fait suite à de nombreux échanges informels entre la commune, le territoire et le bureau d'étude d'un côté et l'Etat de l'autre. L'autorité gouvernementale souhaitait que soit apportées des modifications substantielles au dossier présenté.

Estimant un risque d'annulation de la procédure par l'Etat, peu probable, les décisionnaires du dossier ont décidé de poursuivre la démarche et de notifier le projet en l'état (cf. compte-rendu du 09/09/21 annexe 6).

- **La CDPENAF émet un avis défavorable** sur la procédure de modification n°2 du PLU, sur la base de 3 motifs :
 - Les modifications du règlement écrit concernant la zone A du PLU ne sont que partiellement adaptées dans le sens d'une réduction de la consommation des espaces agricoles.
 - L'emplacement réservé n°38, concernant la création d'une aire de stationnement situé en zone As n'est pas conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme car sans lien avec une activité agricole.
 - La modification du nombre de logements produits par la mise en place de l'OAP de Mauron sans modification de zonage n'est pas cohérente avec le principe de réduction de la consommation des espaces agricoles.

Nous reviendrons sur ces avis des personnes associées plus loin dans le rapport au chapitre XI – « Réponses apportées aux contributions et avis ».

➤ **Pour la partie 2 : Création d'un Périmètre Délimité des Abords**

Le document élaboré par la Direction régionale des affaires culturelles PACA unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Bouches du Rhône est clair et correctement illustré.

6.4 - Réception et information du public

• Les permanences en mairie

Conformément à l'article 2 de l'arrêté Métropolitain du 18 novembre 2021, les pièces du dossier soumis à enquête publique unique ainsi que deux registres d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête du lundi 17 janvier 2022 au mercredi 16 février 2022 inclus :

- En Mairie de Berre l'Etang sur rendez-vous au service de l'urbanisme du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h
- Au Conseil de Territoire du Pays Salonais, Direction de l'aménagement du Territoire du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h

Les dossiers d'enquête étaient également disponibles sur les sites internet des 2 collectivités : <https://www.agglopo-le-provence.fr> et <https://www.berreletang.fr>

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les 2 registres à disposition sur chacun des sites de consultation.

Autre possibilité : un registre sous format numérique a également été mis à disposition sur le site web suivant : <https://www.registre-numerique.fr/BERRE-M2-PLU>

Outre que les remarques et observations pouvaient être consignées sur les registres d'enquêtes en format papier ou numérique, le public pouvait également les adresser au commissaire enquêteur par voie postale ou par email à l'adresse suivante : BERRE-M2-PLU@mail.registre-numerique.fr

Les observations écrites et orales ont également été reçues par le commissaire enquêteur lors des 5 permanences qui se sont tenues :

- En Mairie de Berre l'Etang

Le lundi	17 janvier 2022	de 09h00 à 12h00 (jour d'ouverture de l'enquête)
Le mercredi	26 janvier 2022	de 14h00 à 17h00
Le jeudi	03 février 2022	de 09h00 à 12h00
Le mercredi	16 février 2022	de 14h00 à 17h00 (jour de clôture de l'enquête)
- Au Conseil de Territoire du Pays Salonais (autorité organisatrice de l'enquête publique)

Le vendredi	11 février 2022	de 14h00 à 17h00
-------------	-----------------	------------------

6.5 - La publicité et l'affichage

Publication par le Conseil de Territoire du Pays Salonais

Annonces légales

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises à 21 jours d'intervalle, les 28 décembre 2021 soit 20 jours avant le début de l'enquête (**Cf. annexe 7**) et le 17 janvier 2022 pour la Marseillaise et le 18 janvier pour la Provence, deux journaux à diffusion régionale, rubriques annonces légales.

Publication incombant aux pétitionnaires

- Pour la Mairie de Berre l'Etang

Un avis contenant les principales dispositions de l'arrêté métropolitain n°27/21 a été affiché le 23 décembre 2021 soit 25 jours avant le début de l'enquête. (**Certificat d'affichage cf. annexe 8**) sur les panneaux extérieurs du service de l'urbanisme de la mairie de Berre l'Etang et publié sur le site internet de la commune le 4 janvier 2022 (**cf. annexe 9**).

- Au Conseil de Territoire du Pays Salonais (autorité organisatrice de l'enquête publique)

Le même avis a été affiché le 13 décembre 2021 soit 35 jours avant le début de l'enquête. (**Certificat d'affichage cf. annexe 10**) et publié sur le site internet du conseil le 16 janvier 2022 (**Cf. annexe 11**).

Commentaires du commissaire enquêteur :

- **Sur l'information et la publicité :**

Considérant que le public dans toutes ses composantes reste un acteur majeur de l'enquête publique, tout doit être mis en œuvre pour assurer la publicité de l'enquête et permettre ainsi la plus large participation ; Ceci afin de favoriser la prise de conscience des administrés et renforcer leur intérêt à exprimer leur avis. Pour cette enquête, il n'a pas été possible d'obtenir une meilleure couverture de l'information par voie d'affichage sur des points de la ville particulièrement concernés par cette enquête.

L'information et la publicité ont été faites conformément à la réglementation mais pas davantage.

Nous avons dû nous contenter du strict minimum légal.

- **Sur la disponibilité des services de la commune et du conseil de territoire :**

L'ensemble de mes interlocutrices de la Mairie et du conseil de territoire en charge de l'organisation de cette enquête a su faire face avec professionnalisme et amabilité aux diverses demandes du commissaire enquêteur pour permettre un accueil du public dans les meilleures conditions.

VII - REUNIONS, VISITES DES SITES ET ECHANGES

Le 15 décembre 2021 :

Une première réunion s'est tenue dans les locaux de la Métropole en présence de Mme TRIEP CAPDEVILLE, Chargée de projets planification urbaine, représentante la Métropole Conseil de territoire du Pays salonais et de Mme SQUARATTI du pôle urbanisme et développement de la ville de Berre l'Etang

Au cours de cette réunion ont été évoqués :

- Le contenu du dossier
- L'organisation de l'enquête et son déroulement
- L'information du public

Le 10 janvier 2022

Une première visite des sites touchés par la modification n°2 du PLU est organisée notamment les secteurs d'étude de Mauran, Saint Estève et de Sylvanès. Les commentaires étaient assurés par la Direction de l'urbanisme de la ville de Berre. Auparavant, le périmètre autour de la chapelle Notre-Dame de Caderot fût l'objet d'une visite sans accompagnement pour apprécier si les immeubles ou l'ensembles des immeubles formaient bien un ensemble cohérent avec le monument historique.

Le 11 janvier 2022 :

Dans les locaux des services de l'urbanisme de la ville, nous avons pu vérifier le contenu des dossiers d'enquête, coter et parapher les deux registres d'enquête conformément à l'article 3 de l'arrêté d'enquête, ajusté l'organisation des permanences ainsi que les conditions sanitaires liées au covid-19 et s'assurer du dispositif de protection mis en place.

Le 21 février 2022 : Seconde visite de sites

Au regard des contributions et avis reçus au cours de l'enquête une visualisation des sites en liaison avec les observations du public a été nécessaire. Quatre secteurs ont été retenues

MAURANT : Lotissement Daily Tourniaire et Manrique contre l'urbanisation

CIQ contre (MADID)

Mme MONTLAHUC Pour

M. SAVELLI OK emplacement 34 BY 118 demande de modif ER 95 BY 32

Saint ESTEVE

GEOFFROY / VIAL modif Zone UD

Parcelles 179 – 180 et 453 uniquement en Zone AU

SYLVANES

M. MENDES / PRATIFFI / FRAOILI parcelles BM147 et BM 172 (collège)

Zone 1AUd PPRI 2022

CENTRE VILLE

Consorts GERAUDIE parcelles AH 38 – 39 – 40 – 51 et 58

Suppression ER 30 (aire de découverte)

La zone des salins = propriété privée

VIII – OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Préambule

Conformément à l'article L 123-12 du code de l'urbanisme, le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur les sites de la Métropole et de la commune, pendant toute la durée d'enquête. Il est également resté consultable durant toute cette durée en support papier sur chacun de ces lieux.

Les personnes concernées et/ou intéressées ont pu consigner leurs observations et propositions relatives à ce projet, sur deux registres ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Les observations, propositions et documents transmis par voie postale à l'adresse du siège de l'enquête, ceux remis en mains propres lors des permanences et ceux consignés sur le registre numérique ont été annexés aux registres d'enquête, afin d'être tenus à la disposition du public.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'enquête, à l'expiration du délai d'enquête, les registres et documents annexés ont été récupérés, clôturés et signés par le commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, ces observations et propositions ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse transmis aux responsables du projet (Métropole et commune) qui ont produit leurs réponses et commentaires lors d'une réunion organisée le 3 mars à l'initiative du commissaire enquêteur. Le mémoire en réponse de cette réunion est publié dans le présent rapport (**cf. annexe 12**).

➤ **Première journée de permanence**

Le lundi 17 janvier 2022 9h00 / 12h00 en Mairie (**ouverture de l'enquête**)

1 visite :

Mr MAHDID. A est venu consulter les documents. Après un échange avec le commissaire enquêteur, il n'a pas souhaité laisser d'observation sur le registre. Il déposera une contribution sur le registre numérique avant la fin de l'enquête.

➤ **Seconde journée de permanence**

Le mercredi 26 janvier 2022 14h / 17h en Mairie

3 visites :

Mr MOULEFIDA S : Souhaite savoir si le projet de modification du PLU peut lui permettre d'élever d'un étage sa bâtisse située au chemin de la Lauve. Recommandation lui a été faite de se mettre en rapport avec les services de l'urbanisme de la ville.

Mr TOURNIAIRE Y : Habitant lotissement Daly à Mauran. Il ne comprend pas pourquoi la parcelle CH 418 sort du PLU initial qui par conséquent n'est plus soumise aux règles du PLU.

Mr MANRIQUE P : Habitant aussi du lotissement Daly à Mauran n'est pas d'accord avec le principe de faire des voies de circulation qui traverseront le lotissement et porter atteinte à la tranquillité du secteur. IL est venu habiter un coin tranquille pour préserver sa fille handicapée et ne souhaite pas que son cadre de vie soit atteint.

➤ **Troisième journée de permanence**

Le jeudi 03 février 2022 9h00 / 12h00 en Mairie

1 visite :

Dans le cadre du projet de périmètre des abords de la Chapelle Notre-Dame de Caderot, cette visite répond à la demande du commissaire enquêteur qui souhaitait consulter le propriétaire ou l'affectataire domanial conformément au dispositif de l'article R. 621-93 du code du patrimoine.

Le propriétaire de la parcelle AE 227 sur laquelle est bâtie la Chapelle est l'association Diocésaine de l'Archidiocèse d'Aix en Provence. Plus précisément le Bâtiment attenant à la chapelle appelé L'HERMITAGE appartient en pleine propriété à l'association. La chapelle elle, fait l'objet d'un bail emphytéotique dont le bénéficiaire est la ville de Berre l'Etang. Nous n'avons pas pu nous procurer ce bail.

Le Père Martin SAVY (curé de Berre et de Rognac) et Mr Hugues de Brunelis (Vigilant paroisse de Berre) sont venus représenter l'association Diocésaine. Un exposé du projet de périmètre délimité des abords leur a été présenté et la notice explicative présente dans le dossier remise.

En retour un avis est attendu par le commissaire enquêteur.

Un courrier daté du 10 février de Mr le curé de la paroisse de Berre, le Père Martin SAVY sera déposé en mairie le 15 février 2022 et annexé en page 4 du registre d'enquête 2 : « **je suis favorable à la réduction du périmètre des abords, telle que vous nous l'avez exposée. Nous avons aussi, qu'il était regrettable que la même démarche n'ait pas été développée en même temps pour les abords de l'église de Saint Césaire.** »

Une contribution est présente sur le registre électronique ce jour et annexée en page 6 du registre d'enquête 2

Elle émane de Mme MONTHALUC B : l'objet concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa hameau de MAURAN. Cette dame qui habite au 1140 route de Saint Chamas est propriétaire derrière son habitation d'un terrain (BY 234 – Zone 2AUa) enclavé et dont elle ne peut rien faire. Elle souhaite qu'il repasse en terrain constructible pour le vendre pour de la construction d'habitations. Elle soutient le projet d'urbanisation prévu dans la modification n°2 du PLU.

➤ **Quatrième journée de permanence**

Le vendredi 11 février 2022 14h00 / 17h00 Métropole territoire Pays Salonais

3 visites :

1. **Maitre SAMOURCACHIAN M** représentant les intérêts des Consors GERAUDIE qui sont propriétaires de corps de bâtiments, situé au 17-19 Cours Mirabeau et chemin de la Lauve, figurant au cadastre section AH n° 38,39,40 et les jardins attenants de la parcelle 51. Ils sont également propriétaires de la moitié indivise d'une cour à usage d'accès et parc de stationnement figurant au cadastre section AH 58 (278m2. L'autre moitié appartient à la commune de Berre l'Etang.

L'observation concerne la suppression de l'Emplacement Réservé n° 30 qui grevait d'une servitude d'inconstructibilité les parcelles 38, 39 et 58 classés en UA lequel a fait l'objet d'une annulation par un arrêt de la CAA de Marseille en date du 10 octobre 2019, et qui aujourd'hui fait l'objet d'une nouvelle création d'emplacement réservé n°30 plus réduite que le précédent et toujours destiné à un projet d'aire et de découverte autour de la biodiversité de la zone des salins.

Des documents papiers, sont remis au commissaire enquêteur lors de cette permanence. **M. SAMOURCACHIAN redéposera ses observations et ses documents sur le registre numérique le 14 février 2022** afin qu'ils soient publiés. Ils sont annexés en pages 4 et 5 du registre d'enquête 1

2. **Mme PATIFFI** agissant pour le compte de Mr MENDEZ Thierry propriétaire de la parcelle BM147 sur l'avenue de Sylvanès se présente à la permanence pour faire part au commissaire enquêteur de différentes observations sur la modification n°2 du PLU :

- La première observation concerne la décision d'instaurer un emplacement réservé n°27, alors qu'un jugement en annulation du TA de Marseille pour ce même emplacement à l'origine de 8581m², a été rendu le 13.09.2018. Ce jugement n'a toujours pas été mis en application par la commune. Trois années et demie après, cette dernière revient avec un même projet mais réduit à 4372m², alors que rien n'a évolué dans le secteur.
- La seconde touche à la pertinence du projet de changement de zone des parcelles 2AUD sur l'avenue de Sylvanès et la réalisation de logements dans une zone touchée par le prochain PPRI qui serait en zone rouge.

Mme PATIFFI qui agit pour le compte de Mr MENDEZ redéposera ses observations accompagnées de documents sur le registre numérique le 16 février 2022. Ils sont annexés en page 6 registre d'enquête 1. Elle en remettra un exemplaire papier au commissaire enquêteur lors de la permanence du 16 février 2022.

3. Mr SAVELLI, cogérant de la SCI Domaine de MAURANT

La première observation concerne la suppression de l'emplacement réservé n°34 grevant la parcelle BY118, projet qu'il soutient. La seconde concerne la réduction de l'emplacement réservé n°35 sur la parcelle BY32. Mr Savelli souhaite une extension de cette réserve au Sud du bâti. **Ces observations seront déposées sur le registre numérique le 16 février 2022.** Elles sont annexées en page 7 du registre d'enquête 1

Le 14 février 2022, deux contributions pour un même sujet et un même intervenant sont présentes sur le registre électronique.

Elles émanent de Maître SAMOURCACHIAN, représentant les intérêts des Consorts GERAUDIE

Les observations sur le projet de modification n°2 du PLU et les pièces annexées font parties de 2 envois séparés. En résumé :

- La procédure de modification mise en œuvre est inadaptée comme relève la DDTM 13
- Cet Espace Réservé ne présente aucun intérêt en termes de vue panoramique ou de biodiversité
- Ce nouvel ER n°30 grève pour plus de la moitié de sa surface des parcelles de l'hoirie GERAUDIE qui sont situées dans le tissu urbain en zone UA et qui deviennent de ce fait inconstructible.
- L'ER 30 n'apparaît pas conforme à la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021. Loi qui renforce les objectifs de réduction de la consommation d'espace et par conséquent les politiques de densification du tissu urbain
- Cet Espace Réservé qui n'est pas justifié porte en outre une grave atteinte à la propriété privée de l'hoirie GERAUDIE en ne lui permettant pas de pouvoir terminer les travaux de l'immeuble en R+2 dont elle a hérité inachevé, désormais classé en zone UA mais qui est à nouveau grevé par un Emplacement Réservé n°30 redessiné.
- La modification n°2 du PLU prévoit plus spécifiquement concernant la propriété des consorts GERAUDIE, la suppression de l'emplacement réservé n°30 qui grevait d'une servitude d'inconstructibilité les parcelles des consorts GERAUDIE et qui a fait l'objet d'une annulation par un arrêt de la CAA de Marseille en date du 10 octobre 2019.
- Tout comme l'ER 30 du PLU qui a été annulé par décision de justice, l'ER 30 redessiné qui ne présente aucune justification pour sa création doit être supprimé ou retiré.

➤ Cinquième journée de permanence

Le mercredi 16 février 2022 14h / 17h en Mairie (clôture de l'enquête publique)

3 visites

- 1- Mr GEFROY Yannick propriétaires des parcelles CH 180 et 453 (SCI GEFROY).

Mr GEFFROY intervient également pour le compte des époux VIAL propriétaires de la parcelle CH 179. Ces parcelles sont situées quartier Saint-Estève en zone UD, un secteur déjà urbanisé qui comprend des constructions destinées à l'habitat. Le projet de modification prévoit de déclasser ces parcelles en Zone AU où par définition toute constructibilité est interdite. La décision est incohérente.

Ces observations seront déposées sur le registre numérique le 16 février 2022. Elles sont annexées en page 8 du registre d'enquête 1.

- 2- **Mme GRIMAUD Jeanine et son neveu Mr GIRAUD Patrick** copropriétaire sur la parcelle 27 Mme GRIMAUD est propriétaires des parcelles AO 279 – 275 – 27 - 276 et 277. Elle habite au 368 avenue Roger Salengro à Berre. Un contentieux non réglé et qui dure avec la mairie est à l'origine de leur présence à cette permanence. Il s'agirait d'une régularisation de l'emprise du trottoir sur l'avenue Roger Salengro. Cette question ne peut être prise en compte dans le cadre de cette enquête publique (Hors cadre)

Recommandation lui a été faite de se mettre en rapport avec les services de l'urbanisme de la ville.

- 3- **Mr MAHDID Farid** représentant Mr MADID Kamel qui n'a pas pu se déplacer pour cette dernière permanence mais laissera une observation sur le registre numérique avant la fin de l'enquête publique.

Sur le registre numérique accessible au public, il y a eu 5 contributions publiées entre le 16/02/22 à 0h00 et le 16/02/22 à 23h59.

1. **Mr Thierry MENDEZ** : ER 27 situé avenue de Sylvanès propriétaire de la parcelle BM147

- Demande l'annulation de l'emplacement réservé n°27 en application du jugement du 13/ 09 :2018
- Demande l'annulation du projet de changement de zone 2 AUd en 1AUa et 1AUb aux d'être en accord avec le futur PPRI.

Observations :

Mr MENDEZ s'interroge sur la pertinence de ce changement qui se justifierait par le choix de respecter le SCOT de l'Agglomération Provence et l'inscription dans la continuité du collège Fernand Léger. Il tient à rappeler que le SCOT avait bien envisagé une zone ZACOM qui englobait ces parcelles mais aussi la sienne BM 147 et la suivante BM 172, qui s'avère être la sienne en indivision avec M. PRATIFFI et M. FRAIOLI. Elles sont les seules en limite directe et en continuité du collège Fernand Léger. Hors cette modification en fait totalement abstraction.

Mr MENDEZ s'interroge également sur la possibilité pour la commune d'envisager une urbanisation sur des parcelles qui certes sont en zone bleue au PPRI de 2001, donc urbanisable sous condition mais qui seront dans un future proche PPRI en zone rouge donc inconstructible.

Une question : Comment la commune peut faire abstraction du nouveau PPRI déjà en cours de révision en 2020. Révision qui lui a été opposé lors du dépôt d'un CU en janvier 2021 et d'un PC en juin 2021 ? Cette position rend la parcelle totalement inconstructible bien qu'elle soit classée en UC et que le PPRI ne soit pas encore validé. Les révisions en cours ne peuvent pas être opposé à certains et occultés lorsqu'il s'agit de rendre plus facile un projet d'urbanisation.

De plus il a été demandé que la pertinence de la décision soit précisée puisque aucune construction ne sera permise après l'approbation du nouveau PPRI en 2022.

2. **Mr SAVELLI cogérant de la SCI Domaine de MAURANT**

Sur la suppression de la réservation 34 grevant notamment la parcelle BY 118. Nous soutenons l'initiative afin d'assurer à terme la cohérence urbaine au sein du hameau de Maurant.

Sur la réduction de la réservation n°35 ; Cette réduction à pour objectif d'exclure de la réservation une remise d'environ 300m2située sur la parcelle BY 32. Or ce bâtiment a vocation à être réhabilité en logements collectifs. Il conviendrait d'étendre légèrement la réduction vers le sud du bâti afin

de prendre en compte les besoins en stationnements et en espaces verts. Par ailleurs, il conviendrait de réduire l'emprise de la réservation correspondant aux stationnements actuels situés sur la façade de la remise le long de la voie publique ; En effet, ces places de parking sont baillées au bénéfice des occupants de la résidence (5 logements) située juste en face. Ces places figurent dans le PC d'origine.

3. M. Joël MARTINEZ représentant la SCI GEFROY pour la parcelle CH180 et 453 et les consorts VIAL pour la parcelle 179 situées quartier Saint Estève à Berre. Actuellement ces parcelles sont classées en zone UD.

- Sans aucune justification, le projet de modification n°2 prévoit de les reclasser en zone AU urbaniser où toute constructibilité est interdite. Si cela venait à se concrétiser, ce déclassement serait incohérent et empreint d'une erreur d'appréciation parce qu'il serait limité uniquement aux seules parcelles des M. GEOFFROY et VIAL.

- La zone UD, dans laquelle se trouve les parcelles CH 179 – 180 et 453, présente à ce jour toutes les caractéristiques d'une zone urbaine sans qu'il existe un élément suffisamment probant de nature à remettre en cause ce zonage : Les parcelles sont entourées d'habitations. Elles sont desservies par des voies d'accès existantes. Un éclairage et des équipements publics figurent à proximité des parcelles. Cette zone semble d'ailleurs pérennisée pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

- Il n'existe pas davantage de raison technique, architecturale ou environnementale qui justifierait de déclasser uniquement les parcelles des M. GEOFFROY et VIAL. Elles ne sont bordées d'aucune limite naturelle ou d'un ouvrage public mais à l'inverse d'habitations privées. Des constructions y sont implantées. Par ailleurs, un projet immobilier est à l'étude.

- La seule circonstance que ces parcelles représenteraient un tènement foncier conséquent n'est pas de nature à justifier du déclassement en zone AU

4. Mr MAHDID Kamel : Propriétaires des parcelles BL31 – 429 – 427 – 498 – 499 – 500 – 501 – 502 – 503 – 421 – 424 – 422 – 425 – 426 et 420 en zone 2AUc.

Ces parcelles qui se trouvent en zone urbaine ne font pas partie d'une modification du PLU alors que ce sont les seules à pouvoir être considérées comme « dents creuses ».

Ces observations seront déposées sur le registre numérique le 16 février 2022. Elles sont annexées en page 9 du registre d'enquête 1.

5. Pour le CIQ MAURAN représenté par Mr MAHDID Kamel

Le comité d'intérêt de quartier de MAURAN tient à faire part de son opposition à la modification n°2 du PLU. Cette modification prévoit une urbanisation encore trop importante pour l'ensemble des habitants du hameau ; Cette OAP entraînerait la disparition de zones agricoles irriguées ? Elle favoriserait une multiplication démesurée des déplacements et serait en totale contradiction avec plusieurs lois.

Ces observations seront déposées sur le registre numérique le 16 février 2022. Elles sont annexées en page 10 du registre d'enquête 1.

IX – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Préambule

Les personnes publiques telles que définies aux articles L.132-7, L.142-8, L.132-9, L.132-10 et L.132-11 du code de l'urbanisme doivent être associés (PPA) à l'élaboration des documents d'urbanisme. Leur rôle est de s'assurer de la bonne prise en compte des lois, règlements et des intérêts supra territoriaux.

Leur avis porte sur la qualité du rapport de présentation. Il vise à permettre d'améliorer sa conception ainsi que l'information du public. Il participe à l'élaboration des décisions qui s'y rapporte.

La délibération qui prescrit la révision ou la modification doit donc leur être notifiée conformément aux dispositions de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme. Cette formalité est essentielle puisque le défaut de notification peut entraîner l'annulation de la délibération approuvant la révision ou la modification.

Avis DDTM 13 du 29 janvier 2022 courrier de notification au préfet le 20 octobre 2021 (document joint au dossier d'enquête)

La DDTM intervient sur 5 points du projet de modification du PLU **et émet un avis défavorable à la procédure de modification n°2 du PLU de la commune pour les motifs suivants.**

- **L'OAP de Sylvanès (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUd)**

Ce secteur 2AUd située le long de l'avenue Sylvanès était destiné à l'accueil d'activités économiques et d'équipements. Le projet de modification vise la création de 2 sous-zones (1AUa et 1AUb) destinées, l'une au nord à accueillir d'équipements sportifs (qui existent déjà) et l'autre au sud à ; des habitations individuelles (une dizaine de logements). **Ces orientations sont non conformes au PADD et pas en adéquation avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT.**

- **L'amélioration de l'OAP de Mauran**

Dans le cadre du projet de modification la production de logements passe de 140 à 111 logements avec une baisse des hauteurs et révision des typologies. Les logements individuels groupés disparaissent. La part de logements collectifs passe de 38,6% à 30,6%. La part de logements individuels de 27,1% à 69,4%. **La réduction du nombre constitue une remise en cause du PADD et la délibération du 23/09/2019.** De même : dans l'OAP avant modification il est prévu 20% de Logements Locatifs Sociaux. Après modification, toute obligation de LLS a disparu. Le PADD fixe un objectif minimum de 20% de LLS. En ce sens, la réduction du périmètre d'application de la servitude sociale constitue une remise en cause du PADD. L'incidence de la modification de l'OAP qui fait remplacer 2 parcelles (CH 501 et CH 418) en UD relève d'une incohérence, le secteur étant identifié comme zone de centralité.

- **Le risque inondation (Urbanisation de la zone 2AUd, le long de l'avenue Sylvanès)**

Le rapport de présentation prend en compte le PPRI de 2001 et PAC de l'Arc de 2016. Or un nouveau PPRI es en phase d'enquête publique. **Il convient donc que les éléments de prévention du risque inondation présentés à la commune soient pris en considération dans le projet de modification n°2 notamment pour une des OAP.** En effet, le projet de modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUd située le long de l'avenue Sylvanès. Cette zone est pour sa majeure partie, classée en zone rouge dans le projet de PPRI. De ce fait, la production d'habitations prévue dans ce secteur, ne sera pas compatible avec les prescriptions en zone rouge du futur PPRI.

En revanche, la création d'équipements sportifs et de loisirs pourra être possible sous réserve du respect des prescriptions du futur PPRI. **L'évolution prévue 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 collectivité.

- La correction de la délimitation des Espaces Proches du Rivage

La délimitation des espaces proches du rivage a été validé par le CDNPS en 2015 sur la base du dossier fourni par la commune, dans le cadre de l'élaboration du PLU. **Au vu de ces éléments, l'erreur matérielle ne peut être invoquée pour justifier une évolution de la délimitation des espaces proches du rivage.**

- Les emplacements réservés

La création de l'emplacement réservé n°38 destiné à une aire de stationnement en zone agricole As n'est pas conforme aux dispositions du code l'urbanisme. Cette création est en contradiction avec la suppression de l'emplacement réservé n°34 visant le même objet.

Les emplacements n°27 et 30 ont été supprimés en application des jugements (TA de Marseille et CAA de Marseille), puis redessinés avec les emprises réduites aucune justification n'est présentée.

Ces évolutions remettent en cause le PADD du PLU. Il nécessite donc une révision du PLU et non une modification. De plus la justification des choix est insuffisante voire contradictoire. Le projet de modification n'intègre pas les réflexions du PPRI en cours d'élaboration.

Avis MRAe du 21 décembre 2021 saisie par la Métropole Aix-Marseille-Provence. L'ensemble des pièces du dossier ont été reçues le 4 octobre 2021. (Document joint au dossier d'enquête)

Au regard des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire concerné par la modification n°2 :

- L'exposition des populations et des biens aux risques et 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 dans l'atlas des paysages des BdRh et la préservation de la biodiversité.

La MRAe recommande :

- **De compléter le rapport de présentation** avec une carte à l'échelle adaptée, localisant les principales zones concernées par les évolutions du PLU par rapport aux zonages du PLU approuvé.
- **De compléter le résumé non technique** en exposant le projet, la justification des choix, son suivi et ses incidences.
- **De justifier le choix de la création d'une zone d'habitat sur le secteur de Sylvanès** au regard du risque inondation et des nuisances sonores liées à l'aéroport Marseille-Provence.
- **D'expliquer les raisons ayant conduit à réduire la densité de la zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat de Mauran** et l'ouverture à l'habitat d'une partie du secteur de sylvanès au regard des besoins en logement et des orientations de limitation de la consommation d'espace affichée au PADD.
- **De justifier les choix fait en matière de stationnement au niveau du hameau de Mauran** au regard des besoins en stationnement et de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles
- **D'étayer l'OAP du secteur de Sylvanès** en précisant les principes d'aménagement permettant de répondre à l'enjeu de requalification des interfaces ville campagne identifié à l'atlas des paysages des BdRh
- **D'approfondir l'état initial écologique** par des prospections complémentaires et de l'élargir à l'ensemble des secteurs concernés par la modification n°2 du PLU.
- **De préciser les mesures de réduction** relevant du PLU **et d'évaluer les incidences résiduelles** de la modification du PLU sur la biodiversité.

- **D'évaluer les incidences potentielles** de l'éclairage des zones d'urbanisation future sur les chiroptères susceptibles de fréquenter actuellement ces espaces.

Avis CDPENAF du 11 février 2022 (document joint au registre numérique le 15/02/2022)

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) intervient sur 3 points du projet de modification du PLU **et émet un avis défavorable à la procédure de modification n°2 du PLU de la commune aux motifs suivants :**

- **Les modifications du règlement écrit concernant la zone A du PLU ne sont que partiellement adaptées dans le sens d'une réduction de la consommation d'espaces agricoles.** La disposition relative à l'extension des logements existants doit être modifiée.
- **L'emplacement réservé n°38 concernant la création d'une aire de stationnement située en zone As, n'est pas conforme** aux dispositions prévues au code de l'urbanisme (art L. 151-11, L.151-12 et R.151-23) car sans lien avec une activité agricole. Il devrait être supprimé ou déplacé en zone urbaine.
- **La modification du nombre de logement produits par la modification de l'OAP de Mauran sans modification de zonage, n'est pas cohérente avec le principe de réduction de consommation des espaces agricoles.** Si le nombre de logement nécessaire est inférieur à ce qui a été prévu initialement alors c'est la surface consommée qui devrait être revue à la baisse et non la densité.

Avis Architecte des Bâtiments de France du 24 novembre 2021 (document joint au dossier d'enquête)

Quatre changements du projet de modification n°2 du PLU concernent les protections. **Aucune de ces modifications en elle-même ne crée un impact défavorable sur les espaces protégés.** L'installation dans les 50cm au-dessus des toitures de dispositifs liés aux énergies renouvelables, n'est pas recommandable. Sur les toitures en tuiles du bâti ancien, ce dispositif n'est pas compatible avec la protection des abords des 2 monuments historiques de la commune, tant pour la position des panneaux sur les toitures anciennes que pour leur présence dans le champ de visibilité des monuments.

Le dossier n'appelle pas d'observation de la part de l'architecte des Bâtiments de France sauf sur la position des panneaux photovoltaïques.

Avis RTE courrier de notification à RTE le 20 octobre 2021 (document joint au dossier d'enquête)

RTE attire notre attention sur les points suivants :

- **Sur le report des servitudes d'utilité publique (servitude 14)**
Il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. **Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques ne sont pas représentés.**
- **Sur la liste des servitudes**
Après lecture de la liste des servitudes 14 annexées au dossier PLU, nous vous indiquons que celle-ci n'est pas exhaustive. Nous vous demandons de modifier la liste existante avec le nom des lignes manquantes et de modifier mes ouvrages dont le libellé est erroné.
- **Sur le Règlement**

Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

- **Dispositions générales :**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **Dispositions particulières**

Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions :**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation :**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol :**

Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés (EBC)

- L'ouvrage « LIGNE AERIENNE 63 000 Volts L'ETANG (CLIENT) – FLORY – ROGNAC N°3 » **du réseau public de transport d'électricité est situé en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.** Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).

- Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

- Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous la/les lignes ci-dessus.

Avis ARS. (Document joint au dossier d'enquête)

L'ARS formule les recommandations suivantes :

- Pour la lutte anti-vectorielle contre le moustique-tigre.

Il est recommandé de se rapprocher de l'entente interdépartemental pour la Démoustification (EID)

- Pour les Espèces Végétales Allergisantes.

Il est recommandé de suivre les recommandations de l'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSE). Ainsi que celles de Réseau National de Surveillance Aérobiologique pour éviter l'implantation d'espèces végétales allergisantes.

Avis DGAC. (Pas d'avis lettre du 2 novembre 2021)

Avis REGION PACA (lettre non datée jointe au dossier d'enquête)

Pas d'avis. Dossier transmis à délégation connaissance, planification, transversalité pour prise de connaissance

Avis de la commune de Berre l'Etang (lettre du 29 novembre 2021 jointe au dossier d'enquête)

Pas de remarque

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) (lettre du 22 novembre 2021 jointe au dossier d'enquête)

Pas de remarque dans la mesure où le projet n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernés

X - LES THEMES EVOQUES LORS DE L'ENQUETE

Au cours des 31 jours d'une enquête unique qui s'est déroulée du 17 janvier 2022 au 18 février 2022, les personnes concernées et/ou intéressées ont pu consigner leurs observations et propositions sur deux registres l'un le numéro 1 déposé auprès de la Direction de l'aménagement du territoire au conseil de Territoire du Pays Salonais, l'autre le numéro 2 déposé au service Urbanisme et Développement mairie de Berre l'Etang. Ces 2 registres ont été ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Un registre a également été mis à disposition sous format numérique sur le site web suivant : <https://www.registre-numerique.fr/BERRE-M2-PLU>

Les observations, contributions et propositions déposées en Mairie ou transmises par voie postale, ainsi que les contributions publiées au registre numérique, ont été annexées aux registres d'enquête afin d'être tenues à la disposition du public qui se déplacerait en mairie ou au siège de l'enquête.

Bilan sur l'utilisation du registre numérique accessible au public

Le registre d'enquête publique n° 765 a clôturé le 16/02/2022 à 23 :59 :59

- 1432 téléchargements de documents ont été faits
- 1219 visualisations de documents
- 8 contributions ont été déposées

Après clôture de l'enquête et conformément à l'article 6 de l'arrêté métropolitain, en voici la synthèse et les thèmes soulevés qui ont appelé observations et réponses de la part de la Métropole et/ou la Mairie pour les questions soulevées par le public et les personnes publiques associées chacun selon son domaine de compétence.

LES THEMES PRINCIPAUX

LE HAMEAU MAURAN

Le projet prévoit de faire évoluer l'OAP en vue de faire évoluer ce secteur en véritable village organisé et aménagé dans la continuité de l'existant. D'où l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa (parcelles CH 501 et 418).

Sur place, les avis sur cette évolution sont partagés selon que vous soyez un propriétaire résident qui a fait le choix d'un cadre vie loin des tumultes de la ville, un propriétaire foncier soucieux de faire fructifier son patrimoine ou tout simplement un propriétaire citoyen soucieux des évolutions nécessaires de sa commune et qui participe à la réflexion. Chacun d'eux est venu s'exprimer lors des permanences et déposer une contribution.

- Mr Tourniaire ne comprend pas pourquoi la parcelle CH 418 sort du PLU initial. Mr Manrique lui souhaite garder la tranquillité qu'il est venu chercher avec son fils handicapé. Tous deux habitent le lotissement Daly et ils sont contre toute ouverture à l'urbanisation.
- Tout comme le CIQ de Mauran, qui lui aussi se positionne contre la modification n°2 du PLU au motif que l'urbanisation prévue est encore trop importante pour l'ensemble du Hameau, que l'OAP entraînerait la disparition de zones agricoles irriguées, qu'elle favoriserait une multiplication démesurée des déplacements et serait en contradiction avec plusieurs dispositifs réglementaires. Hormis cette contribution/déclaration de Mr Mahdid Kamel qui s'exprime au nom du CIQ, je ne dispose d'aucun document (brochure, procès-verbal de réunion...) qui attesterait d'une position collective de ce comité.
- A l'inverse, Mme Montlahuc qui s'exprime en son nom personnel, approuve totalement l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa. Elle dispose d'un terrain de 1350m2 (BY 234) dans un secteur

enclavé et inconstructible. Si la modification s'opérait elle pourrait essayer de le vendre pour de la construction d'habitations.

- Mr SAVELLI est sur la même position. Il est d'accord avec la suppression de la réservation 34 qui grève notamment la parcelle BY 118 et avec la réduction de la réservation 35 sur laquelle est édifée une remise qui lui appartient d'environ 300m² située sur la parcelle BY32. Cette remise a vocation à être reconverte en logement collectif. Il demande d'étendre légèrement la réduction au sud du bâti afin de prendre en compte les besoins futurs en stationnements.
Il souhaite également que la collectivité réduise l'emprise de la réservation correspondant aux stationnements actuels situés sur la façade de la remise, le long de la voie publique.

Cependant, le point de vue des services de l'Etat sur cette OAP modifiée rend plus délicat la suite qui pourra être donnée à ce dossier de modification approuvé.

- La DDTM évoque une remise en cause du PADD et de la délibération du 23/09/2019 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Elle considère que les évolutions présentées ne sont pas compatibles avec le SCOT. Elle s'appuie entre autres sur la production de logements qui affiche une baisse de 11%, avec une inversion de la proportion logements collectifs / logements individuels. Dans ce contexte, outre le fait que la collectivité réduise le périmètre de mixité sociale par la disparition d'obligation de LLS, elle se rapprocherait d'un schéma de densification qui va ressembler à du pavillonnaire avec pour conséquence un étalement du tissu urbain.

Et ce, alors que la loi Climat et Résilience promulguée le 22/08/2021 est régulièrement rappelée par les services de l'Etat afin de renforcer les objectifs de réduction de la consommation d'espace et par conséquent les politiques de densification du tissu urbain.

- La MRAe, pour sa part, souhaite que la collectivité s'explique sur les raisons qui l'ont conduite à réduire la densité de la zone d'urbanisation future dédiée à l'habitat Mauran et de justifier les choix faits en matière de stationnement au regard des besoins ainsi que l'objectif nécessaire de limitation de la consommation d'espaces agricoles.
- La commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDEPNAF) considère quant à elle, que la modification du nombre de logements, produits par la mise en place sans modification de zonage, n'est pas cohérente avec le principe de réduction de la consommation des espaces agricoles. Si le nombre de logements nécessaire est inférieur à ce qui a été prévu initialement alors c'est la surface consommée qui devrait être revue à la baisse et non la densité.

La commission fait également 2 autres observations :

La première touche aux modifications du règlement écrit concernant la zone A du PLU qui ne sont que partiellement adaptées dans le sens d'une réduction de la consommation des espaces agricoles. La disposition relative à l'extension des logements existants doit être modifiée.

La seconde concerne l'emplacement réservé n°38 destiné à la création d'une aire de stationnement dans le secteur de Mauran, situé en zone As. Cet emplacement n'est pas conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (art L.151-11 – L.151-12 et R151-23). Il est sans lien avec une activité agricole. Il devrait être supprimé ou déplacé en zone urbaine.

La CDEPNAF exprime un avis défavorable sur le projet de modification n°2 du PLU.

L'OAP DE SYLVANES

- Mr MENDEZ propriétaire de la parcelle BM147, par la contribution qu'il dépose, conteste le retour à l'instauration d'un nouvel emplacement réservé réduit n°27 et souhaite comprendre toute la pertinence du projet de changement de zone des parcelles 2AUd sur l'avenue de Sylvanes. Mr MENDEZ illustre parfaitement toutes les interrogations que cette zone sensible soulève.
Ce monsieur obtient en 2018 un jugement en annulation par le Tribunal Administratif de Marseille de l'emplacement n°27 initialement prévu pour 8581m² au PLU de 2017.
Depuis plus de 3 ans au lieu de mettre en application ce jugement, c'est-à-dire annuler l'emplacement réservé n°27, la commune réinstaura au travers de la modification n°2 du PLU un nouvel emplacement réservé avec le même numéro 27 mais plus restreint (4372m²).
Le premier emplacement a été annulé au motif qu'il y avait une erreur manifeste de jugement lors de son élaboration, non seulement par sa taille mais aussi parce qu'il n'existait aucun élément qui

puisse démontrer une carence en stationnement public. Depuis il convient de constater que la situation n'a guère évoluée. Donc Mr MENDEZ continue à demander l'annulation de l'emplacement n°27 en application du jugement du 13/09/2018.

En même temps, il tient aussi à rappeler à la commune que le SCOT avait envisagé une zone ZACOM qui englobait les parcelles de la zone 2AUd mais aussi la sienne, la BM 147 et la BM 172, dont il est propriétaire en indivision avec M. PRATIFFI et M. FRAIOLI. Ces 2 parcelles sont les seules en limite directe et en continuité du collège F. LEGER.

Mr MENDEZ s'interroge, sur la pertinence du projet de changement de zone aux fins de créer une zone 1AUa et 1AUb sur l'avenue de Sylvanès. Ce projet de modification fait totalement abstraction des parcelles BM 147 et 172.

- Pour la DDTM cette ouverture à l'urbanisation n'est pas suffisamment motivée et justifiée. Sur cette avenue, la commune a déjà développé au cours des années antérieures sur la partie Nord de la zone, une stratégie d'implantation d'équipements collectifs (complexe de tennis, collège) en lieu et place du développement des activités liées au nautisme prévues mais après analyse peu porteuses. Les autorités de l'Etat restent vigilantes sur l'aménagement de la zone Sud 1AUb susceptible d'accueillir une dizaine de logement. Ce projet urbain considéré comme peu dense est cependant fortement consommateur d'espace foncier, ce qui n'est pas de nature à rassurer l'Etat sur sa volonté de renforcer les objectifs de réduction de la consommation d'espace.
- Pour sa part la MRAe recommande d'étayer l'OAP du secteur en précisant les principes d'aménagement permettant de répondre à l'enjeu de requalification des interfaces ville- campagne identifié à l'atlas des paysages des Bouches du Rhône. L'Etat redouble sa vigilance d'autant qu'il signale que ce secteur est identifié en zone à risque inondation au futur PPRI. La MRAe recommande de justifier le choix de création d'une zone d'habitat sur ce secteur au regard du risque inondation et des nuisances sonores liées à l'aéroport Marseille Provence.

Alors comment est-il possible d'envisager une urbanisation de ces parcelles qui étaient en zone bleue du PPRI de 2001 donc urbanisables sous condition, alors qu'un nouveau PPRI est actuellement en révision avec de forte probabilité de voir le secteur passer en zone rouge donc devenir inconstructible ? 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 Mr MENDEZ, ce porter à connaissance lui a été opposé lors du dépôt d'un CU le 06/01/2021 et d'un permis de construire le 03/06/21. Ce qui a rendu la parcelle totalement inconstructible, bien qu'elle soit classée en UC et que le PPRI ne soit pas encore validé.

Mr MENDEZ considère que les documents en cours de révision ne peuvent pas être opposés à certains et occultés a posteriori pour faciliter une quelconque urbanisation pour d'autres.

Il demande l'annulation du projet de changement de la parcelle 2AUd en 1AUa et 1AUb.

La DDTM ne fait que conforter les observations apportées par Mr MENDEZ. Elle va même plutôt dans le même sens en affirmant qu'il convenait que les éléments de prévention du risque inondation présentés à la commune dans le cadre du projet de révision du PPRI soient pris en considération dans le projet de modification n°2 ce qui ne semble pas être le cas, notamment dans le cas de l'OAP de Sylvanès.

La DDTM poursuit : L'évolution projetée doit prendre en compte le projet de révision du PPRI, en cours d'élaboration. L'article L101-2 du code de l'urbanisme rappelle les objectifs qui s'imposent aux collectivités en matière d'urbanisme et notamment sur la sécurité publique et la prévention des risques naturels prévisible en matière d'urbanisme ; l'absence de prise en compte des données actualisées est de nature à engager la responsabilité de la collectivité.

Dans ce contexte la DDTM émet un avis défavorable sur le projet de modification n°2 du PLU.

LE QUARTIER DE SAINT ESTEVE

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.

Sans aucune justification 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.

D'autant que cette zone actuellement classée en UD et dans laquelle se trouvent les parcelles CH 179 – 180 et 453, présente aujourd'hui toutes les caractéristiques d'une zone urbaine.

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.

Tout ce contexte plaide en faveur de la réalisation d'un futur projet immobilier auquel les propriétaires de ces parcelles pensent.

La seule particularité relative à ces parcelles qui représenterait un tènement foncier conséquent, n'est pas de nature à justifier le déclassement en zone AU.

La modification de zonage envisagée doit être abandonnée.

LA ZONE DES SALINS

Par application d'une décision de justice du CAA de Marseille en date du 10/10/2019, l'emplacement réservé n°30 qui grevait d'une servitude d'inconstructibilité les parcelles AH 38 – 39 – 40 – 51 et 58 (pour moitié en indivise avec la commune) soit près de 2 hectares, a été annulé.

Le projet de modification n°2 du PLU redessine un autre emplacement réservé n°30, réduit à 1459 m2 et conserve l'objectif initial de création d'une aire de découverte autour de la biodiversité de la zone des Salins.

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.

Alors que les autorités de l'Etat n'ont cessé d'attirer l'attention des collectivités sur la loi Climat et Résilience qui renforce la réduction de la consommation d'espace et, par conséquent, les politiques de densification du tissu urbain, les porteurs du projet de cette réserve n°30 propose un emplacement situé dans le centre-ville de la commune, jouxtant la mairie et son parking. Emplacement qui consommera au moins 50% des parcelles bâties ou à bâtir classées en zone UA. Il frappera l'inconstructibilité des parcelles des consorts GERAUDIE qui font partie de ce tissu urbain du centre-ville.

Sur les parcelles AH 38 et 39 se trouve un immeuble inachevé en R+2. Or cet immeuble à vocation principale de logements d'habitation, les consorts GERAUDIE ont hérité en l'état. La reprise des travaux nécessiterait l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. Autorisation qui ne peut être délivrée à l'hoirie GERAUDIE du fait de l'absence de correspondance avec l'affectation prévue pour l'ER 30.

Les GERAUDIE considère cette affectation comme discutable

En effet pour ce qui concerne la réalisation du projet d'aire de découverte autour de la biodiversité, il semble qu'après avoir visualisé sur place les terrains et la configuration du site, il y a un fossé entre le projet qui peut être imaginé et sa réalisation possible. D'autant qu'une partie de la zone des Salins n'a malheureusement plus rien de remarquable dès lors qu'elle comporte tout à la fois une route et des constructions.

Tout l'intérêt de ce projet réside 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. De ce fait, le public n'aura 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.

Il en résulte tout au plus, que seul un équipement d'observation de la nature, type un belvédère d'observation, est envisageable.

C'est-à-dire un petit équipement précaire qui ne nécessite pas de grever les parcelles 38 et 39 qui sont en zone UA.

XI - LES REPONSES APORTEES AUX CONTRIBUTIONS ET AVIS

Préambule

Une synthèse des thèmes soulevés par le public a été établie en conformité avec l'article 6 de l'arrêté d'enquête. Elle a été adressée par courrier électronique le 23 février 2022 au Conseil de territoire du Pays Salonais et à la Mairie de la commune de Berre l'Etang, afin de recueillir des explications et des réponses aux contributions, observations et avis émis par le public et les Personnes Publiques Associées.

Le 03 mars 2022 une réunion d'échanges s'est tenue en Mairie de Berre l'Etang.

En présence de :

- Monsieur Nicolas DELA ROZIERE chargé de projet Mairie de Berre
- Madame Emeline SQUARATTI Chef de service Urbanisme et Environnement Mairie de Berre
- Monsieur Nicolas SALVAGNO Dir du Pôle Développement Urbain Territoire Métropole Pays salonais
- Madame Laure GUYOT Dir Aménagement du Territoire Métropole Pays salonais
- Monsieur Stéphane de PONCINS société conseils SDP

Les éléments de réponses écrits aux observations recueillies sont parvenus au commissaire enquêteur le 10 mars 2021 (**cf. annexe 12**).

Le courrier en réponse est accompagné d'une note technique (**cf. annexe 13**).

[Le courrier en réponse est intégralement publié ci-dessous.](#)

Salon-de-Provence, le

10 MARS 2022

Le Président
Du Conseil de Territoire du Pays Salonais

Monsieur Georges JAÏS
Commissaire Enquêteur
95 Corniche Kennedy
Résidence Les Catalans – Le Planier
13007 Marseille

Nos réf. : PDUP-SAL0612/2022-03-43452
Dossier suivi par : Karine TRIEP CAPDEVILLE

Objet : Modification n° 2 du PLU de la commune de Berre-l'Étang – Réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur relatif aux observations du public et avis des personnes publiques associées.
P.J. : Note technique.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Berre-l'Étang, vous nous avez remis votre procès-verbal de synthèse des observations du public et avis des personnes publiques associées lors de la réunion du 03 mars dernier en Mairie de Berre-l'Étang.

Cette réunion s'est déroulée en présence de Monsieur le Maire, accompagné de ses techniciens, de la Métropole, représentée par ses techniciens, du bureau d'études SDP Conseils et de vous-même.

Je souhaite vous apporter des éléments de réponse sur les principaux points soulevés par les Personnes Publiques Associées et le public et retranscrits dans votre procès-verbal de synthèse :

Le point de la non adéquation du projet de densification du Hameau de Mauran avec le PADD et le SCoT

Le projet de modification envisage de développer ce secteur dans des proportions légèrement moindres que celles prévues au PADD du PLU car la commune souhaite également préserver la qualité de vie de ses habitants et les espaces naturels de ce quartier, en cohérence avec la Loi Climat et Résilience adoptée en août dernier.

La réduction d'une quinzaine de logements (de 140 à 125 logements) ne remet donc pas en question le PADD car elle n'affecte pas de manière significative la capacité d'accueil du Hameau de Mauran. Les principes généraux de l'opération sont également maintenus (développement d'une centralité, espaces publics, ...). Toutefois, elle tend à rendre plus acceptable pour ses habitants la densification qui sera apportée au quartier à terme (zone 2AU stricte en l'état), en préservant des poches de respiration naturelles au sein de l'opération (2 ha) : cette faible réduction de la densité « théorique » est effectuée au bénéfice d'un véritable espace vert public central permettant d'améliorer l'insertion urbaine et paysagère du projet dans le quartier ainsi que la qualité du cadre de vie, largement plébiscitée au cours de cette période sanitaire sensible et répondant à l'aspiration des habitants pour plus de nature en ville.

En ce qui concerne la question des logements locatifs sociaux, il s'avère que tant que ce secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation, il reste impossible de déterminer le nombre de logements locatifs sociaux qui y seront réalisés. Ce nombre sera déterminé en fonction du nombre de logements locatifs sociaux déjà réalisés sur la commune au moment de son ouverture à l'urbanisation, et ce nombre sera probablement amené à évoluer au gré des prescriptions nationales ou locales (cadre législatif national, SCoT métropolitain, PLU intercommunal ou local, Programme Local de l'Habitat, ...).

Enfin, dans le cadre de ce projet de restructuration globale, il est prévu la création de plusieurs stationnements publics afin de répondre aux besoins actuels (déficit) et de répondre à l'augmentation du nombre de logements à terme. Toutefois leurs emplacements évoluent au gré des opportunités foncières, c'est pour cette raison que certains emplacements réservés pour du stationnement ont été supprimés dans ce projet de modification. Cela n'empêche pas la commune d'être très attentive à la création de stationnements publics au sein du quartier afin d'améliorer la qualité de vie de ses habitants et usagers.

Le point de la non adéquation du projet de l'OAP de Sylvanès avec le PADD et le PPRi

Initialement, la vocation de ce secteur (2AUd) était liée à l'activité de nautisme et de plaisance. Néanmoins, cette vocation économique n'est pas maintenue dans le projet de modification car le développement de ce type d'activités sur ce secteur éloigné du port paraît aujourd'hui peu probable au regard des contraintes qui se poseraient en zone urbaine pour la réalisation d'équipements liés à ces activités.

En lieu et place, deux sous-secteurs sont ainsi créés dans le cadre de ce projet de modification :

- La zone 1AUa « dédiée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs » : elle permet notamment d'accueillir, au nord du secteur, le complexe tennistique réalisé, à proximité du collège. L'urbanisation de ce secteur répond à la demande formulée par les services de l'Etat, lors de l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques du Pôle Pétrochimique de Berre, de délocaliser les activités sportives situées en entrée de ville Est, au stade de Gordes, soumises à un risque industriel grave. Un boulodrome et un espace dédié au tir à l'arc viendront compléter l'actuel complexe tennistique.

- La zone 1AUb à vocation « d'habitat individuel » : elle permet d'optimiser cet espace résiduel desservi par les réseaux publics situé à la pointe sud de la zone à urbaniser, en continuité du tissu résidentiel de la zone UD contiguë concernée par un alignement d'arbres remarquables protégés. Ce secteur pourrait ainsi accueillir une dizaine de logements, sans bouleverser la destination générale de la zone, et tout en restant compatible avec le SCoT, le PADD et dans le respect du PEB.

Cette OAP prévoit également la création d'un espace de transition paysagère en périphérie du site, et notamment à l'Ouest, le long du chemin de Mauran. Cet espace de transition paysagère pourra être complété par la création d'un espace tampon végétal (alignements, plantations, ...) permettant de requalifier l'interface ville-campagne et marquer une limite franche à l'urbanisation.

Par ailleurs, ce futur secteur d'habitations respecte les dispositions du PPRi en vigueur puisqu'il est actuellement situé en zone inondable à risques modérés (bleue) où le règlement n'interdit pas les nouvelles constructions d'habitation, sous réserve de respecter les normes de constructions. En tout état de cause, dès approbation, le futur PPRi révisé sera annexé au PLU au titre d'une SUP et la règle la plus contraignante sera alors appliquée lors de l'instruction des permis de construire.

Enfin, en ce qui concerne l'emplacement réservé n° 27, destiné au stationnement du collège, il s'avère que son emprise foncière est diminuée de moitié dans le cadre de ce projet de modification, afin de prendre en compte un jugement en annulation du Tribunal Administratif.

L'annulation par le Tribunal Administratif était motivée par le fait que la commune faisait une erreur manifeste de jugement en surestimant les besoins en stationnement dans ce secteur. Le projet de modification prend donc en compte ce critère mais n'occulte pas la réalité du manque de stationnement autour du collège, en maintenant, sous forme plus réduite, un emplacement réservé dédié audit stationnement. Cet équipement permettra de répondre aux besoins en stationnement du collège, du groupe scolaire lui faisant face, du stade de l'Arc mais aussi des quartiers résidentiels proches ne disposant pas de stationnement visiteurs.

Le point de la réglementation des extensions et de la localisation des emplacements réservés en zone agricole

En ce qui concerne la réglementation des extensions, il a été soulevé que les modifications du règlement écrit concernant la zone A du PLU ne sont que partiellement adaptées dans le sens d'une réduction de la consommation des espaces agricoles, et que la disposition relative à l'extension des logements existants doit être modifiée afin de limiter à 25% de surface de plancher dans la limite de 40 m² à la date d'approbation du PLU et d'emprise au sol.

Il s'avère que cette procédure de modification ne crée pas, ni ne modifie la règle autorisant les extensions de 50% de la surface de plancher des habitations existantes en zone agricole As (55% de la zone agricole), introduite au PLU de 2017. Au contraire, la modification vise à limiter l'emprise au sol des extensions à 60 m² (qui n'était pas limitée jusqu'ici) pour justement

encadrer l'emprise des constructions non constitutives de surface de plancher (annexes) et ainsi limiter la consommation des espaces agricoles.

L'autre point soulevé en zone agricole concerne l'emplacement réservé n°38 pour la création d'une aire de stationnement (zone As) qui ne serait pas conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, car sans lien avec une activité agricole.

Il s'avère que l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme ne limite pas la création d'emplacements réservés à vocation de voirie aux zones U et AU.

Par ailleurs, le CEREMA précise également que « Le règlement du PLU(i) peut délimiter des emplacements réservés notamment pour des parcs de stationnement (...). Ce type d'emplacements peut être institué tant en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) qu'en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) du plan local d'urbanisme ».

Enfin, cet emplacement réservé n° 38 (3 006 m²) crée une consommation d'espace agricole d'environ 2 700 m² (0,03% de la zone As). Il n'est donc pas de nature à porter atteinte aux espaces agricoles, d'autant qu'il s'agit d'une friche agricole.

Ce futur parking de quelques 50 places se situe en continuité de voirie (amorce de voie existante sur le giratoire déjà réalisé) et permettra d'une part de répondre aux besoins du village (qui connaît un déficit en offre de stationnement) et d'autre part de limiter la circulation dans le centre ancien du Hameau de Mauran par son rôle de parking de délestage (visiteurs, covoiturage, relai avec les transports en commun, ...).

Le point relatif au reclassement en zone 2AU de parcelles dans le quartier de Saint-Estève (actuellement en zone UD)

Le hameau de Saint-Estève connaît une urbanisation nouvelle qui n'est pas en adéquation avec les équipements existants, notamment en ce qui concerne le réseau pluvial, les infrastructures de voirie et les espaces de stationnement. Il nécessite une requalification urbaine de qualité. A ce titre, la Commune a engagé des études techniques, permettant l'aménagement du hameau et la réalisation des travaux nécessaires.

Dans cette attente, le projet de modification tend à reclasser ce secteur actuellement en zone UD en zone 2AUd, d'urbanisation future, qui pourra éventuellement être ouvert à l'urbanisation avec des prescriptions de qualité urbaine ne dénaturant pas ce hameau.

L'objectif de ce point de modification est d'accompagner et de respecter les dispositions de la Loi Climat et Résilience et du Zéro Artificialisation Nette.

Le point concernant la zone des Salins

La zone des Salins constitue un espace remarquable que la commune souhaite mettre en valeur au travers d'une aire de découverte autour de la biodiversité de cette zone.

Toutefois, l'emplacement réservé n° 30 initialement défini par le PLU en vue de ce projet a été annulé par jugement du Tribunal Administratif.

Afin de conserver le projet communal initial d'une aire de découverte autour de la biodiversité de la zone des Salins, la commune a réduit fortement les limites et l'emprise foncière de cet emplacement réservé.

Toujours en conformité avec la Loi Climat et Résilience, la mise en œuvre de cette aire de découverte, à travers la définition de cet emplacement réservé en zone urbanisée, permet d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité, de leur faire découvrir des paysages de qualité remarquable, tout en préservant la nature en ville et en réduisant l'artificialisation des sols dans ce secteur urbanisé.

Pour compléter ces éléments, je tiens à vous assurer que les préconisations de la MRAe seront prises en compte et le dossier modifié en conséquence.

Une attention particulière sera portée au résumé non technique afin de rendre le dossier plus pédagogique auprès du public, et notamment en ce qui concerne l'état de la réglementation liée au risque (PPRI approuvé le 15 juin 2001, Porter à Connaissance de l'Arc (aléa) du 25 août 2016 et projet de révision du PPRI).

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes sincères salutations.



Nicolas ISNARD

XII – A PROPOS D'UN COURRIER RECU EN RAR LE 15 FEVRIER 2022



Salon-de-Provence, le 07/02/2022

Le Président
Du Conseil de Territoire du Pays Salonais

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Ville de Berre-l'Etang
Hôtel de Ville – BP 30221
13138 Berre-l'Etang Cedex

Nos réf. : PDUP-SAL0612/2022-02-22890
Dossier suivi par : Karine TRIEP CAPDEVILLE

Copie : Monsieur le Maire de Berre-l'Etang

Objet : Modification n° 2 du PLU de la commune de Berre-l'Etang

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la procédure de modification n° 2 du PLU de la commune de Berre-l'Etang, je tiens à vous assurer du soutien du Conseil de Territoire auprès de la commune pour la bonne poursuite de cette procédure.

Nous avons reçu de nombreux avis de Personnes Publiques Associées ainsi que la décision de l'Autorité environnementale. L'ensemble de ces avis ont été versés au dossier d'enquête publique conformément à la réglementation.

Il n'en reste pas moins que nous sommes convaincus de la légitimité des objectifs poursuivis par la commune et nous vous confirmons que nous restons attentifs à leur bonne prise en compte.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations les meilleures.

Mairie de Berre l'Etang			
Courrier arrivé n° 22A/01473			
Transmis pour	15 FEV. 2022	SJD	Infos
DESTINATAIRES :			Avis
[Signature]			

Hélène GENTE-CEAGLIO

Vice-Présidente Développement Urbain
du Pays Salonais

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
BP 48014
13567 MARSEILLE CEDEX 02
T : 04 91 99 99 00

TERRITOIRE DU PAYS SALONAI
281 BD MARECHAL FOCH – BP 274
13666 SALON DE PROVENCE CEDEX
T : 04 90 44 85 85



Commentaire du Commissaire enquêteur :

La teneur de ce courrier a été évoquée lors de la réunion du 3 mars à laquelle participaient Monsieur le Maire de Berre l'Etang, les responsables des services de l'urbanisme de la ville et du conseil de territoire ainsi que le conseil en aménagement et urbanisme (SDP Conseils).

Un rappel aux recommandations figurant au code d'éthique et de déontologie des commissaires enquêteurs est fait en préambule par le commissaire enquêteur :

En voici quelques extraits :

« Au cours des enquêtes publiques, le commissaire-enquêteur a pour mission d'informer et de consulter la population en vue de préparer la décision publique. »

« Le commissaire enquêteur remplit son rôle dans l'intérêt général avec équité, loyauté, intégrité, dignité et impartialité et le montre par son comportement ».

« Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective dans le cadre de la législation et de la réglementation relatives aux enquêtes publiques. Sa mission, définie par l'arrêté d'organisation de l'enquête, est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir ».

« Le commissaire enquêteur se tient hors de tout conflit d'intérêt. Il traite toute tentative de pression et d'ingérence dans sa mission comme irrecevable et inadmissible ».

Le commissaire enquêteur, dont le jugement n'a à aucun moment été altéré par les échanges qu'il a pu avoir ou par la connaissance de documents, n'a pas d'autre commentaire ni recommandation à formuler si ce n'est que son impartialité et son indépendance doivent être respectées.

XIII - A PROPOS DE L'ENQUÊTE

Au terme de l'enquête, 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 du Président du Conseil de territoire du Pays salonais et selon ses instructions.

Cependant, cette enquête a bénéficié d'une publicité limitée, complétée uniquement par des annonces légales parues dans la presse locale. En complément de l'affichage physique, un avis contenant les principales dispositions de l'arrêté métropolitain a été affiché le 23 décembre 2021 sur les panneaux extérieurs du service de l'urbanisme de la mairie de Berre l'Etang et publié sur le site internet de la commune le 4 janvier 2022.

Au Conseil de Territoire du Pays Salonais (autorité organisatrice de l'enquête publique), le même avis a été affiché le 13 décembre 2021 et publié sur le site internet du conseil le 16 janvier 2022.

La mise à disposition d'un registre numérique, qui a permis à ceux qui souhaitaient s'exprimer, de pouvoir le faire sans contrainte, est venue palier à ce manque d'information du public.

Le bilan sur l'utilisation du registre numérique accessible au public :

Le registre d'enquête publique n° 765 a été clôturé le 16/02/2022 à 23 :59 :59

- 1432 téléchargements de documents ont été faits
- 1219 visualisations de documents ont été enregistrées
- 8 contributions ont été déposées

Après 31 jours d'enquête, les avis sont partagés selon que l'on soit propriétaire résident, un propriétaire foncier et investisseur ou tout simplement un propriétaire citoyen. Chacun d'eux est venu s'exprimer lors des permanences et déposer une contribution.

Les interrogations, les observations et les contributions émises tout au long de l'enquête ont toutes été prises en compte.

- Appporteront-elles au commissaire enquêteur, les éléments probants pour formaliser son avis motivé sur les projets ?
- Les éléments de réponses apportées par le Conseil de Territoire sur le procès-verbal de synthèse des observations et contributions transmis par le public, suffiront-elles à contrebalancer les avis défavorables des services de l'Etat ?

Le commissaire enquêteur, dans son avis, peut tenir compte de la réalité du terrain, de la situation économique et sociale et des circonstances. Il ne peut pas pour autant, omettre le cadre de la légalité juridique comme :

- La loi Climat et résilience qui renforce les objectifs de réduction de la consommation d'espace,
 - Le PADD existant et la nécessaire compatibilité avec le SCOT,
 - La prise en compte des éléments de prévention du risque inondation et de porter à connaissance le projet de révision du PPRI 2022 en cours d'élaboration.
- Peut-il ne pas tenir compte des avis exprimés par les personnes publiques associées au risque de voir l'annulation de la procédure prononcée ?

Après avoir examiné l'ensemble des éléments de l'enquête et entendu les responsables de la métropole et de la commune le 03 mars 2022, le commissaire enquêteur est en mesure de consigner dans une présentation séparée ses conclusions motivées au projet de modification n°2 du plan local d'Urbanisme de la commune de Berre l'Etang et au projet de Périmètre délimité des abords autour du monument historique Notre Dame de Caderot.

A Marseille, le 17 mars 2022

A circular stamp with the text "COMMISSAIRE ENQUÊTEUR" around the perimeter and "BdRh" in the center. A handwritten signature is written over the stamp.

Georges JAÏS