

Département des Bouches-du-Rhône

ENQUETE PUBLIQUE

relative au:

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MITRE-LES-REMPARTS
--

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Commissaire Enquêteur : Joël GUITARD

Enquête effectuée du 11 avril 2025 au 12 mai 2025 inclus en mairie
de Saint-Mitre-Les-Remparts et au service urbanisme de la
Métropole Aix-Marseille-Provence à Martigues

SOMMAIRE

I - GENERALITES

1. PRESENTATION DU PROJET
2. PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE
3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE
 - 3,1 Désignation du commissaire enquêteur
 - 3,2 Arrêté Métropole Aix-Marseille-Provence
 - 3,3 Publicité et Information du public
 - 3,4 Visite et entretien préalables
4. PROCEDURES ET DOCUMENTS DE L'ENQUÊTE
 - 4,1. Cadre réglementaire
 - 4,2. Documents à disposition du public

II – DESCRIPTIF DU PROJET

1. CONSISTANCE/JUSTIFICATION DU PROJET

III - BILAN DU REGISTRE D'ENQUETE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. BILAN DU REGISTRE D'ENQUETE
2. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
3. REPONSE ET OBSERVATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE
4. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
5. CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I - GENERALITES

1. PRESENTATION DU PROJET

Cette enquête a pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts, engagée le 6 octobre 2022 par arrêté de la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation de la zone dites du Parc des Garrigues, actuellement en zone 2AUE, sur une superficie de 2,9 ha. Ce projet correspond à l'extension de la zone d'activités des Etangs.

2. PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE

La Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, vus les lois, délibérations, avis des structures concernées et considérant qu'il y avait lieu de soumettre la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint- Mitre-Les-Remparts à une enquête publique prescrit qu'il sera procédé à une enquête publique sur ce projet, par arrêté n° 25/137/CM du 6 mars 2025.

3. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E24000061/12 en date du 25 juillet 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Joël GUITARD en qualité de Commissaire Enquêteur.

3.2. Arrêté de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- Le projet de modification, objet de l'enquête, a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur la qualité de laquelle la Mission Régionale d'Autorité Environnementale PACA a émis un avis. Les personnalités publiques associées ont également rendu des avis qui seront joints au dossier d'enquête.

- Le Maître d'Ouvrage et l'autorité compétente sont la Métropole Aix-Marseille-Provence. Les informations sur le projet pourront être demandées auprès des services métropolitains.

- Le siège de l'enquête publique est établi à la Division Urbanisme de la Métropole à Martigues

- Les pièces du dossier d'enquête sur support papier seront tenues à la disposition du public, pendant une durée de 32 jours consécutifs du 11 avril 2025 à 9h au 12 mai 2025 à 17h, au siège de l'enquête et en mairie de Saint-Mitre-Les-Remparts aux jours et heures d'ouverture de ces lieux.

Les observations, propositions du public pourront être consignées sur les registres d'enquête disponibles au siège de l'enquête et en mairie de Saint-Mitre-Les-Remparts, transmises au commissaire enquêteur par voie postale au siège de l'enquête ou par voie électronique à l'adresse du registre numérique

- Monsieur Joël GUITARD, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public :
 - En mairie de Saint- Mitre -Les-Remparts

Le Jeudi 17 avril 2025 de 9h à 12h
Le Mardi 29 Avril 2025 de 14h à 17h
 - A Martigues Division Urbanisme Métropole

Le Mardi 11 avril 2025 de 9h à 12h
Le Lundi 12 Mai 2025 de 14h à 17 h

3,3. Publicité et Information du public :

- L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'insertions dans la presse régionale habilitée à publier les annonces légales (cf annexe 1), à savoir :
 - *. La Provence : les 28 mars 2025 et 29 avril 2025
 - *. La Marseillaise : les 28 mars 2025 et 29 avril 2025
- La Métropole Aix Marseille Provence a fait procéder :
 - * à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête à l'emplacement prévu à cet effet au siège de l'enquête à Martigues.
- La municipalité de Saint-Mitre-Les-Remparts a fait procéder :
 - * à l'affichage réglementaire de l'avis d'enquête à l'emplacement prévu à cet effet en mairie (cf annexe 1).
 - * à l'affichage réglementaire et visible depuis la voie publique de l'avis d'enquête à l'emplacement concerné par le projet.

Le Commissaire Enquêteur a vérifié par lui-même l'exécution de ces formalités.

3,4. Visite et entretien préalables :

La première rencontre tenue à Martigues le 30 septembre 2024 avec le directeur du Service Urbanisme de la Métropole, son adjoint ainsi que l'agent territorial en charge de l'enquête publique a fait apparaître un besoin de réflexion de la collectivité suite aux avis émis par les Personnes Publiques Associées, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et les services de l'Etat.

La date d'ouverture de l'enquête publique a, de ce fait, dû être décalée dans l'attente de la décision sur le maintien du projet et a été fixée au 11 avril 2025.

4. PROCEDURES ET DOCUMENTS DE L'ENQUÊTE

4.1. Cadre réglementaire

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mitre-Les-Remparts est conforme aux dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumise à enquête publique conformément au chapitre III du Titre II du Livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Conformément à l'article L.153-40 le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées.

La modification, portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, a fait l'objet, conformément à l'article 135-38 du code de l'urbanisme, de la délibération n° URBA-012-13569/23/CM du 16 mars 2023, du Conseil de la Métropole-Aix-Marseille-Provence.

4.2. Documents à disposition du public

- Avis des Personnes Publiques associées et de la MRAE
- Rapport de présentation
- Pièces administratives
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement
- Règlement Graphique

Les différents feuillets de l'ensemble de ces documents ont été paraphés par le commissaire enquêteur.

II - DESCRIPTIF DU PROJET

1. CONSISTANCE/JUSTIFICATION DU PROJET

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13mars 2017. La modification N°1 a été engagée le 6 février 2023 et approuvée par le Conseil de la Métropole le 12 octobre 2023. Elle consiste à une mise à jour du PLU et a pour objet unique :

- L'ouverture de la zone 2AUE, dite « Parc des Garrigues » qui correspond à l'extension de la zone d'activités des Etangs.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit permettre l'adaptation du document d'urbanisme avec les besoins de développement économique de la commune et du territoire métropolitain.

III – BILAN DU REGISTRE D'ENQUETE, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le registre d'enquête a été clos par nos soins, le 12 mai 2025 date de fin de l'enquête.

1 BILAN DU REGISTRE D'ENQUETE

A la clôture de l'enquête il apparaît que :

- Une observation a été consignée sur le registre d'enquête avec les documents explicatifs joints au registre d'enquête
- Un courrier a été reçu au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur
- Zéro observation/proposition n'a été transmise par voie électronique à l'adresse prévue à cet effet.

2. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Ce document (annexe 3) a été remis par voie numérique le 18 mai 2025 au service urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence de Martigues.

L'observation consignée sur le registre ne concernant pas la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme et l'observation déposée par courrier portant sur des demandes de la commune de correction d'erreur matérielle ou d'annexion de dispositifs objets d'une enquête publique précédente, n'ont pas fait l'objet de questions au maître d'ouvrage.

L'absence d'observation concernant précisément la modification, objet de l'enquête, a conduit à ne questionner, au travers de ce procès-verbal de synthèse, que les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que les recommandations de la Mission Régionale de d'Autorité Environnementale (MRAE).

3. REPONSES ET OBSERVATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse (annexe 4) au procès-verbal du commissaire enquêteur a été adressé par voie électronique en date du 02 juin 2025 soit dans le délai imparti pour la réponse du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.

Le document est présenté sous forme de réponses détaillées et argumentées à une liste de points mis en avant par l'avis des différentes PPA et les recommandations de la MRAE.

4. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'ouverture du Parc des Garrigues à l'urbanisation a fait l'objet d'un avis défavorable de la Direction départementale Territoires et de la Mer (DDTM) ainsi que de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat PACA (CMAR PACA). Ces deux avis se rejoignent dans leur questionnement :

- sur la compatibilité de cette modification de zonage avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) arrêté et devant être approuvé en juin prochain.
- sur les caractéristiques du lieu concerné en tant que zone d'urbanisation future liée à du développement économique.
- sur la précision de l'activité économique envisagée (commerciale, concurrente avec les centre- ville, tertiaire, productive...)
- les recommandations sur les risques de feux de forêt, inondations, dégradation de la biodiversité.

Le Département des Bouches du Rhône s'attache dans son avis à souligner le besoin de garanties données par le Maître d'Ouvrage sur les conditions de sécurité et de fluidité sur le trafic des voies d'accès au nouveau secteur urbanisé.

L'avis de la MRAE, s'il reprend la question sur la compatibilité de la modification de zonage avec le SCOT métropolitain, souligne plus particulièrement l'importance de l'analyse de l'impact du projet sur l'environnement et de la prise en compte des risques naturels. Le mémoire en réponse de la Maîtrise d'Ouvrage à l'avis de la MRAE, portant sur ces questions, figurait dans le document N° 01 du dossier d'enquête.

Le mémoire en réponse de la Maîtrise d'Ouvrage fournit les éléments de réponse à l'ensemble des remarques et interrogations figurant dans les documents évoqués.

5. CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur considère que l'enquête publique ouverte au titre du Code de l'Environnement, ayant pour objet la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts s'est déroulée conformément aux textes en vigueur.

Le dossier d'enquête présentant la consistance de cette modification du PLU et ses incidences sur les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que sur les règlements des différentes zones du PLU de la commune a pu être largement consulté par le public. Sa structure et la qualité des documents le constituant ont contribué à une bonne connaissance des objectifs du projet ainsi que de ses modalités de mise en œuvre.

Les éclaircissements nécessaires pour apporter une réponse aux questions émanant uniquement des Personnes Publiques Associées et des Services du Gouvernement ont donné lieu à un mémoire en réponse du maître d'ouvrage significatif et cohérent avec le PV de synthèse de l'enquête publique.

Pour ces raisons, le Commissaire Enquêteur considère que l'enquête publique est validée, à la fois dans sa finalité et sa consistance.

Fait à Arles le 9 juin 2025

Joël GUITARD,



ANNEXES



Certificat affichage
Avis EP ST Mitre.pdf

Annexe 1

Annexe 2 - Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative au :

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MITRE-LES- REMPARTS

Cette enquête s'est déroulée du 11 avril 2025 au 12 mai 2025 inclus à la mairie de Saint-Mitre-Les-Remparts et à la division urbanisme de la Métropole Aix-Marseille-Provence de Martigues.

Elle a été conforme à l'arrêté de la Métropole Aix-Marseille Provence du 6 mars 2025 prescrivant l'enquête publique en référence pour une durée de 32 jours consécutifs.

Elle a fait l'objet d'une information du public par voie de presse, affichage de l'avis d'enquête à Martigues au service urbanisme de la Métropole, à la mairie de Saint-Mitre-Les-Remparts ainsi que sur le lieu concerné par le projet, dans les conditions règlementaires de durée et de délai.

Le dossier d'enquête est resté à disposition des citoyens et consultable, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, au siège de l'enquête à Martigues et en mairie de Saint-Mitre-Les-Remparts. Le dossier numérique d'enquête publique a été également consultable à compter du premier jour de l'enquête à 9h00, jusqu'au dernier jour de celle-ci à 17h00 à l'adresse internet : <https://www.registre-numerique.fr/modification1-plu-saint-mitrelesremparts>.

Ce dossier a fait l'objet de 57 visiteurs différents pour 88 visites, 59 documents téléchargés, 119 documents visualisés, 2 contributions transmises par l'équipe urbanisme Pays de Martigues.

A la clôture de l'enquête, il apparaît que :

Une observation a été consignée sur le registre d'enquête avec les documents explicatifs joints au registre d'enquête.

Un courrier a été reçu au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur.

zéro observation/proposition n'a été transmise par voie électronique à l'adresse prévue à cet effet.

Les réactions à ce projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts correspondent à :

Une intervention du public qui a donné lieu à une observation sur le registre avec un document joint.

- Monsieur SOLER Claude a déposé une requête pour les emplacements réservés N°I et N° 36 à Varage .
Cette demande ne concerne pas la modification N°1 du PLU, objet de la présente enquête.

Un courrier reçu au siège de l'enquête qui concerne une demande de rectification de la nouvelle rédaction de l'article UD-7.1 introduite à l'occasion de la modification du PLU de la commune en vue de l'ouverture à l'urbanisation de l'AOP Plateau de Galieu.

- Monsieur le maire souhaiterait que la possibilité de réintégration de la phrase, concernant « la possibilité de construire des piscines dans les marges de recul par rapport aux limites séparatives » et indument supprimée, soit examinée à l'occasion de la nouvelle modification, objet de la présente enquête.

Il est également souhaité que le Règlement de Publicité ayant été approuvé le 10/10/2024, soit annexé au PLU de la commune.

Ces deux demandes qui ne concernent pas directement la modification N°1 du Plan Local d'urbanisme, objet de l'enquête, ont été notées sur les registres par souci d'exhaustivité et transmises à cette fin à la Métropole Aix Marseille Provence maître d'ouvrage et autorité compétente de la présente enquête publique.

L'absence, malgré le nombre significatif de consultations du registre d'enquête, de questions/propositions des citoyens sur le projet de modification N°1 du PLU de Saint-Mitre-Les -Remparts, suggère une acceptation sociale de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE du Parc des Garrigues.

Ce constat impose dès lors de s'interroger sur :

- les avis défavorables au projet émis par deux des Personnes Publiques Associées (Chambre des Métiers et de l'Artisanat Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône).

- les fortes recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale concernant la démonstration de la compatibilité du projet de modification avec le SCOT en vigueur et le projet de SCOT métropolitain dans son état d'achèvement le 06/11/2024 date d'émission de l'avis. Il est à noter également les recommandations concernant la biodiversité et les risques naturels.

- la remarque du Département des Bouches du Rhône sur le besoin de création d'un sous zonage 1AUEa en correspondance avec l'objectif de la

modification de permettre l'extension d'activité afin de répondre aux besoins de développement économique du territoire.

Ces différents éléments ont donné lieu à explicitations ou réponses lors d'échanges verbaux avec les services métropolitains ou à la lecture du document « Rapport de présentation du projet » figurant dans le registre d'enquête.

Néanmoins, une parfaite compréhension de l'articulation, selon leur date de validation notamment, des documents évoqués (SCOT actuel ,futur SCOT métropolitain...) avec les objectifs du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone « Parc des Garrigues », demande des précisions nécessaires à l'élaboration de l'avis à émettre sur ce projet de modification du PLU de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts. Il paraît souhaitable, à cette fin, de disposer d'éléments écrits dans le Mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse.

Ce document sera transmis dans un délai maximum de quinze jours à compter de la remise de ce procès-verbal de synthèse.



ANNEXE 3 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Mitre-les-Remparts
Note en réponse au procès-verbal de synthèse de Monsieur Joel GUITARD,
Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Mitre-les-Remparts qui s'est déroulée du 11 avril au 12 Mai 2025 inclus, nous vous

prions de bien vouloir trouver ci-après les éléments de réponse à vos observations issues du procès-verbal de synthèse, remis par voie numérique le 18 mai 2025.

I- Observations sur les registres papiers et numériques

Contribution n°1 : Monsieur Claude SOLER – Saint-Mitre-les-Remparts – 29/04/2025, lors de la permanence de Mr Guitard en commune de 09h à 12h00 – Registre papier

Dépose une requête pour les emplacements réservés n°6 et n°36 du PLU sur le secteur « Varage »

au Nord de la commune

Pas de question du commissaire enquêteur.

Le secteur auquel fait référence Mr Soler n'est pas concerné par la modification n°1 du PLU de Saint-Mitre les Remparts, comme indiqué dans le PV de synthèse. Mr Soler a ainsi été invité à formuler ses observations dans le cadre de la concertation sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts, actuellement en cours d'élaboration.

Une contribution papier a ainsi été remise à la division urbanisme Martigues de la Métropole Aix-

Marseille-Provence à ce sujet, et intégrée aux différents registres de concertation du PLUi de Martigues, Port-de-Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts.

Contribution n°2 : Commune de Saint-Mitre-les-Remparts – 09/05/2025 – courrier

Observations déposées par courrier le 09 Mai 2025 (voir annexe)

1- Une première observation concerne la demande de correction d'erreur matérielle issue de la dernière procédure approuvée (Modification n°2 du PLU de Saint-Mitre les Remparts, approuvée le 12 Octobre 2023) au sein du règlement écrit. La commune demande à réintroduire une phrase à l'article UD-7.1, phrase déjà existante dans le PLU approuvé, et qui a disparu par erreur lors de l'approbation de la modification n°2 du PLU. Cette phrase concerne les possibilités d'implantation des piscines dans les marges de recul et n'est pas liée au secteur ou à l'objet de la modification n°1.

/home/airs/AirsCourrier/apache-tomcat-7.0.50/webapps/courrier/scripts/logobasmetro.jpg

2

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

Tel : 04 91 99 99 00

ampmetropole.fr

2- Une seconde observation concerne la prise en compte du règlement local de publicité intercommunal (RLPI) du Pays de Martigues établi par la Métropole, qui a fait l'objet d'une enquête publique précédente, et approuvé par délibération du Conseil Métropolitain le 10 octobre 2024. Par souci de simplification la commune souhaite annexer ces dispositifs réglementaires à cette modification n°1 du PLU, afin d'éviter d'engager ultérieurement des mises à jour du PLU.

Pas de question du commissaire enquêteur.

Le Règlement Local de Publicité intercommunal approuvé en conseil métropolitain le 10 octobre

2024 sera annexé au PLU de Saint-Mitre-les-Remparts, à travers cette procédure de modification

n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts.

La correction d'erreurs matérielles concernant l'article UD-7.1 du règlement et la réintroduction d'une phrase sur l'implantation des piscines dans les marges de recul, sera également prise en compte dans la rédaction du dossier d'approbation de la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts.

II- Avis des Personnes Publiques Associées nécessitant une réponse de la collectivité

Comme souligné dans le PV de synthèse, s'il semble y avoir une certaine acceptation sociale du projet de modification n°1 du PLU par la population au vu du peu de remontées sur le sujet, il est

tout de même demandé d'apporter des précisions ou éléments de réponses sur les avis et réserves

des personnes publiques associées, en vue de l'avis du commissaire enquêteur à émettre sur ce projet de modification.

Le commissaire enquêteur souhaite connaître la position du maître d'ouvrage quant à ces remarques et questionnements.

Avis PPA n°1 : courrier de la DDTM des Bouches-du-Rhône en date du 19/09/2024

Dans son courrier du 19/09/24, la DDTM13 émet un avis Défavorable mettant en avant que :

- 1. Le règlement écrit ne définit pas précisément le besoin et les destinations spécifiques pour la future zone AUe (activités économiques, commerciales, artisanales ou bureaux sont permises...)

- 2. L'ouverture de la zone Au pour de l'activité économique sans discrimination préfigure une extension de la zone commerciale des Etangs.

- 3. Les conclusions du SDUC pointent la saturation de l'offre commerciale à échelle métropolitaine.

- 4. Le SCoT en vigueur (Ouest Etang de Berre) et le SCoT arrêté (SCoT Métropolitain) ne prévoit pas d'extension des zones commerciales existantes et de cette zone 2Aue.

- 5. Le projet de modification est incompatible avec le SCOT en vigueur

- 6. La carte des extensions économiques au SCoT métropolitain arrêté ne prend pas en compte l'extension de la ZAC des Garrigues (Parc des Garrigues)

- 7. Le SCoT métropolitain arrêté en juin 2024 identifie la zone d'activités des Etangs en tant que « secteur d'implantation Périphérique (SIP) dédié au commerce intermédiaire. » Il est dit que le parc des Garrigues n'est pas repris dans le périmètre de cette SIP dans l'atlas cartographique du DAACL. Est également souligné le fait que la prescription P204 du projet de SCOT métropolitain prévoit de « stabiliser les espaces commerciaux périphériques au sein

/home/airs/AirsCourrier/apache-tomcat-7.0.50/webapps/courrier/scripts/logobasmetro.jpg

3

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

Tel : 04 91 99 99 00

ampmetropole.fr

de leur emprise actuelle, en permettant leur évolution au sein des espaces déjà artificialisés » et qu'en ce sens, le projet d'ouverture à l'urbanisation pour permettre la création de commerces n'est pas compatible avec le projet de SCOT Métropolitain.

- 8. Concernant l'OAP, la DDTM13 met en avant :

o La nécessité de transcrire dans l'OAP les principes de défendabilité au risque incendie

o Prenne en compte les conclusions de l'analyse du risque inondation inscrites dans le PLU communal notamment la présence de deux axes de ruissellement. La flèche centrale vient impacter l'emprise du futur projet.

Remarques n°1 et 2 :

Le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts vise à ouvrir à l'urbanisation la zone du Parc des Garrigues pour du développement économique. C'est l'une des deux seules zones d'urbanisation future économique sur le territoire saint-Mitréen. L'autre zone 2AUe dite « des Emplaniers » est réservée pour de l'activité économique liée à de l'artisanat. Cette zone 2AUe dite du Parc des Garrigues est ainsi la seule zone d'urbanisation future liée à du développement économique.

La zone est de plus en continuité de l'urbanisation existante de la zone d'activités des Etangs où l'on retrouve une mixité d'activité commerciale et de services, c'est pourquoi a été fait le choix de ne pas spécifier une typologie d'activité économique unique afin d'être en cohérence avec la mixité observable aujourd'hui sur la zone.

Remarque n°3 :

Si le SDUC identifie bien une sur-offre commerciale sur l'ensemble de la Métropole, ce constat peut être à nuancer sur certains sous-bassins de vie métropolitains et notamment sur la commune de Saint-Mitre-les-Remparts, où la zone d'activité des Etangs est la seule zone d'activité commerciale. En outre, comme évoqué supra, le règlement tel que proposé dans le cadre de la Modification n°1, ne précise pas une destination unique (commerciale) ; mais permet l'implantation d'activités tertiaires ou productives, dont il existe également un besoin à l'échelle du territoire métropolitain et de l'ouest de l'Etang de Berre.

Enfin, le SDUC n'est de plus pas un document prescriptif, et le rapport de compatibilité du PLU s'opère surtout avec le SCOT Ouest Etang de Berre en vigueur, ou le futur SCOT Métropolitain et son annexe Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), qui seront prescriptives lorsqu'approuvées en juin 2025. La cohérence de ces règles avec la possibilité d'activité commerciale sur la zone dite du Parc des Garrigues a ainsi été étudiée en ce sens par les services métropolitains.

Remarque n°4-5-6-7 :

Le DOO du SCoT en vigueur (SCoT Ouest Etang de Berre) p.37 prescrit : « En dehors de ces secteurs identifiés, les PLU pourront délimiter de nouveaux sites d'accueil d'activités économiques par création de nouveaux secteurs ou par l'extension d'une zone existante, pour autant que la délimitation de ces nouveaux sites soit justifiée par l'absence, l'insuffisance ou l'inadéquation du foncier mobilisable au sein des zones d'activités identifiées ci-dessus. Ces nouveaux secteurs d'activités devront s'implanter au sein de l'enveloppe urbanisée ou en continuité de l'urbanisation. »

/home/airs/AirsCourrier/apache-tomcat-7.0.50/webapps/courrier/scripts/logobasmetro.jpg

4

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

Tel : 04 91 99 99 00

ampmetropole.fr

Ce secteur du Parc des Garrigues, en continuité directe de la zone d'activité existante des Étangs (qui ne dispose plus des disponibilités foncières nécessaires) s'inscrit ainsi dans ces possibilités.

En outre, l'extension de la zone d'activité des Etangs (notée 2AUE) a été instituée lors de l'élaboration du PLU communal, approuvé le 13 mars 2017. Lors de cette élaboration, il n'a pas été pointé d'incompatibilité avec le SCoT Ouest Etang de Berre qui lui était antérieur (approuvé le 22 octobre 2015) ni durant, ni à l'issue de la procédure.

De ce fait, l'extension de la zone d'activité des Etangs dans son zonage initial, ainsi que dans son ouverture à l'urbanisation, objet de la présente procédure, apparaît compatible avec le SCoT Ouest Etang de Berre.

Depuis le 15 décembre 2016, le Conseil de Métropole d'Aix-Marseille-Provence a prescrit par délibération, l'élaboration du SCoT métropolitain. Celui-ci dans sa version arrêté le 27 juin

2024, défini au sein du Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), les Secteurs d'Implantation Périphériques (cf. carte infra).

Enfin, le SCoT Métropolitain a fait l'objet d'une Enquête Publique dans le cadre de sa procédure d'élaboration, qui s'est déroulée du 05 novembre 2024 au 11 décembre 2024. Dans ce cadre de cette enquête publique, confirmation a été demandée que le secteur d'extension de la zone d'Activité des Etangs était bien comprise dans le périmètre retenu par le DAACL. Confirmation a été donnée dans le cadre du mémoire en réponse (question 15) formulé par les services métropolitains. De ce fait, l'extension de la zone d'activité des Etangs dans son zonage initial, ainsi que dans son ouverture à l'urbanisation, objet de la présente procédure, apparaît compatible avec le SCoT métropolitain d'Aix-Marseille-Provence, dont l'approbation en juin 2025 ainsi que le caractère exécutoire seront antérieurs à l'approbation de la présente procédure de modification.

/home/airs/AirsCourrier/apache-tomcat-7.0.50/webapps/courrier/scripts/logobasmetro.jpg

5

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

Tel : 04 91 99 99 00

ampmetropole.fr

Remarque n°8 : À ce sujet, conscient des enjeux pointés par la DDTM13 dans son avis, la Maitrise d'Ouvrage précise que l'OAP sera modifiée et ajustée dans la version soumise à approbation afin de préciser que c'est à l'échelle du permis d'aménager que devront être intégrés ces éléments et ces études par le porteur de projet.

En outre, une étude GEMAPI et une étude Feu de Forêt (défendabilité incendie) seront annexées au PLUi en cours d'élaboration. Les premiers résultats pourront être connus et intégrés par le pétitionnaire dans le cadre de son projet. Possibilité également de rappeler quelques principes proposés dans l'évaluation environnementale du projet de Modification n°1.

Avis PPA n°2 : courrier de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat PACA en date du 05/09/2024 Dans son courrier du 05 Septembre 2024, la Chambre des Métiers et de l'artisanat PACA émet un

avis défavorable appuyé par certaines remarques :

1- La potentielle contradiction entre les possibilités d'extension prévues pour le pôle commercial structurant Étangs-Figuerolles à l'échelle du SCOT Ouest Etang de Berre, et les constats du SDUC de la métropole AMP qui mettent en avant une hausse du taux d'évasion commerciale et des achats en ligne.

2- Une analyse proposée sur le DAACL de la version arrêtée du SCOT AMP (27 juin 2024) , qui rappelle que le secteur zone des Etangs est considéré comme un secteur d'implantation périphérique (SIP) intermédiaire , ce qui signifierait que la création ou l'extension des surfaces de vente n'est admise qu'en densification ou renouvellement des emprises existantes ou sur des espaces artificialisés avec compensation intégrale.

3- Un rappel de la mission de revitalisation menée sur les centres-villes de la Métropole en 2020 et la volonté de ne pas déséquilibrer le commerce en centre-ville sur Saint-Mitre ; centre-ville qui concentre une part assez faible de l'offre de commerce de proximité sur la commune.

Remarque n°1 :

Le SDUC propose un certain nombre d'éléments de diagnostic et propositions à échelle métropolitaine mais reste un document non prescriptif. La compatibilité du PLU doit se faire avec

le SCOT en vigueur (Ouest Etang de Berre) et le SCOT Métropolitain, comprenant le DAACL, qui devrait être approuvé en juin 2025. A ce sujet, la maîtrise d'ouvrage renvoi aux éléments de réponses déjà proposés comme éléments de réponses aux questionnements de la DDTM13 qui se

rapproche des observations faites par la CMAR.

Remarque n°2 :

Comme indiqué en réponse, avec l'appui de cartes et d'extrait proposé dans le mémoire en réponse de la Métropole AMP sur le SCOT Métropolitain, le projet du Parc des Garrigues et d'extension de la ZA des Etangs est bien pris en compte et se retrouve dans la cartographique des

emprises de la SIP « ZAC des Etangs » (cf. supra).

Remarque n°3 :

L'équilibre de l'offre commerciale sur la commune s'explique aussi par la typologie même de la commune, dont le centre-ville de type médiéval et villageois contraint l'implantation et le développement de certaines activités (rues étroites à sens unique, peu de foncier disponible, des

/home/airs/AirsCourrier/apache-tomcat-7.0.50/webapps/courrier/scripts/logobasmetro.jpg

6

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

BP 48014 – 13567 MARSEILLE CEDEX 02

Tel : 04 91 99 99 00

ampmetropole.fr

locaux commerciaux de petite surface essentiellement en Rez-de-Chaussée de bâti).

L'offre commerciale et économique proposée sur la ZA des Etangs répond ainsi à des besoins différents que l'offre de commerce de proximité du centre-ville, avec des surfaces de plancher/vente beaucoup plus importantes. La possibilité de développement économique sur le Parc des Garrigues en continuité de la ZA des Etangs n'implique ainsi pas de véritables mécanismes

concurrentiels avec le commerce de centre-ville.

AVIS PPA n°3 : Courrier du Département des Bouches du Rhône en date du 05 Mars 2025

L'avis du Département rappelle l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra avoir des conséquences sur le fonctionnement viaire du secteur et devra s'accompagner de garanties quant

aux conditions de sécurité et de fluidité de la RD5 et de ses abords immédiats. Est également rappelé les accès au secteur 1AUe ainsi que les enjeux de signalétique et limitation de vitesse à envisager.

Le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse s'est également exprimé sur « la remarque du

Département de créer un sous-zonage 1AUeA en correspondance avec l'objectif de la modification de répondre aux besoins de développement économique du territoire »

Comme indiqué dans l'avis du Département, la maîtrise d'ouvrage a précisé, dans son projet d'OAP les questions d'accès à l'est et au Sud du secteur. Y est également souligné le fait que l'extension de la zone des Etangs est conditionnée à la création d'une voie de desserte routière permettant d'accéder au secteur par la rue des Tamaris. Le Département précise ainsi que « la voie

de sortie de ce secteur pourra se faire via un raccordement à la rue des Tamaris ».

Enfin, un zonage 1AUeA est en effet envisagé sur ce secteur, afin d'avoir un règlement spécifique sur ce secteur Parc des Garrigues, qui est légèrement différent du secteur 1AUe – les Emplaniers par

ses vocations (celui-ci étant strictement dédié à l'artisanat, les règles projetées sont légèrement différentes). Ce zonage 1AUeA contribuant ainsi à répondre aux besoins de développement économique du territoire de manière générale en s'assurant de définir des règles permettant la bonne insertion des futurs projets dans leur environnement.

Avis n° 2024APACA61/3826 de la MRAe

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Mitre-les-Remparts a nécessité une

évaluation environnementale, incluse dans la pièce exposée des motifs, incluse dans la pièce II évaluation des incidences sur l'environnement du projet.

L'avis de la MRAe expose un certain nombre de questionnements sur la compatibilité avec le SCOT

en vigueur et le projet de SCOT Métropolitain. Le commissaire enquêteur a noté dans son PV les recommandations de la MRAe concernant la démonstration de compatibilité aux SCOT, et les recommandations concernant la biodiversité et les risques naturels.

La Maitrise d'Ouvrage renvoi au mémoire en réponse à l'avis formulé par la MRAE en date du 06 novembre 2024 développé à l'annexe 01-d du Dossier d'Enquête