



Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Berre l'Étang

Rapport de présentation

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Berre l'Etang.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du **22 janvier 2018 au 23 février** inclus.

A l'issue de cette mise à disposition, dont les modalités ont été précisées par le Conseil Municipal lors de sa séance du 13 décembre 2017, l'autorité délibérante de la Métropole adoptera le projet.

SOMMAIRE

Préambule

1. Le Plan Local d'Urbanisme de Berre l'Etang

1.1 L'approbation et l'évolution du PLU

1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

1.3 Le déroulement de la procédure

2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

2.1 La zone à vocation économique Euroflory Parc

2.2 Le zonage réglementaire

2.3 L'évolution du règlement

Préambule

A compter du 1er janvier 2018, la Métropole Aix Marseille Provence, deviendra compétente pour l'élaboration et l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), et en sera juridiquement responsable.

La loi prévoit que la Métropole, une fois compétente, peut achever les procédures engagées par ses communes membres, avant la date de transfert de compétence. Néanmoins, elle doit au préalable obtenir l'accord de la commune.

Ainsi, le Conseil Municipal de Berre l'Etang, par délibération n°1399 en date du 13 décembre 2017, a décidé de donner son accord afin que la Métropole Aix Marseille Provence poursuive la procédure de modification simplifiée de son PLU, initiée par Arrêté Municipal du 29 novembre, jusqu'à son approbation.

La procédure de modification simplifiée est ainsi poursuivie dans les mêmes conditions que celles fixées initialement par la commune, notamment en ce qui concerne le respect des modalités de mise à disposition définies dans la délibération du Conseil Municipal n°1418 du 13 décembre 2017.

1. Le Plan Local d'Urbanisme de Berre l'Etang

1.1 L'approbation et l'évolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Berre l'Etang a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 23 mars 2017.

Il a été mis à jour par arrêté municipal le 19 juin 2017 par ajout des pièces suivantes dans les annexes :

- délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017 instaurant le droit de préemption urbain et renforcé sur la commune et transférant une partie du droit de préemption urbain à l'intercommunalité,
- arrêté préfectoral du 27 février 2017 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles de la commune de Berre l'Etang et ses pièces associées.

1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - diminuer ces possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée et décrite ci-après, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

1.3 Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme et codifiée aux articles L.153-45 à L.153-48.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :

- le projet de modification est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées, avant la mise à disposition du public.
- les modalités de la mise à disposition du dossier sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
- le dossier de modification est mis à disposition du public pendant un mois du 22 janvier 2018 au 23 février inclus.
- l'autorité délibérante de la Métropole, après présentation du bilan de la mise à disposition, délibère et adopte le projet.

2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

La présente modification simplifiée du PLU est motivée par la volonté de soutenir l'activité économique pourvoyeuse d'emploi sur la commune de Berre l'Etang, en respect des orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elle porte plus précisément sur l'augmentation du coefficient d'emprise au sol fixé en zone urbaine UEb, correspondant au parc d'activités Euroflory, dont la vocation est d'accueillir des activités de services ainsi que des locaux artisanaux.

Extrait du PADD en vigueur (p.16/26) :

ORIENTATION N°3 / FACILITER LA DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE BERROIS

B. Développer une offre économique autour de l'axe de la RD 113

La RD 113 constitue un axe de développement économique structurant, notamment mis en évidence dans le cadre du SCoT d'AgglopoLe Provence. Le développement économique de Berre l'Etang doit être envisagé en cohérence avec cet axe structurant [...] :

La zone d'activités EuroFlory Parc possède une situation stratégique sur cet axe et constitue un outil de développement économique attractif. Le SCoT identifie l'extension de la zone EuroFlory Parc comme un site économique à enjeux. La zone actuelle arrive aujourd'hui à saturation et son extension doit être prévue dans le cadre du PLU. Cette zone présente un intérêt supra communal.

2.1 La zone à vocation économique Euroflory Parc

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Euroflory Parc a été créée par délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 1989 avec pour volonté de développer un pôle économique multi activités attractif.

Un Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) et un programme des équipements publics ont été actés par délibération du 2 juillet 1991. Le PAZ et son règlement, qui ont fait l'objet d'une modification le 14 novembre 2000, ont été applicables jusqu'à l'approbation du PLU le 23 mars 2017.

La gestion de cette zone a été transférée à l'intercommunalité en 2004, à l'époque Agglopolce Provence, dans le cadre de ses compétences obligatoires.

Aujourd'hui, c'est la Métropole Aix-Marseille Provence qui est gestionnaire de la ZAC Euroflory Parc. A ce titre elle poursuit, en lien avec la Commune de Berre l'Etang, l'aménagement des terrains situés au nord de la zone, et localisés en zone urbaine UEb.

Plan de situation :



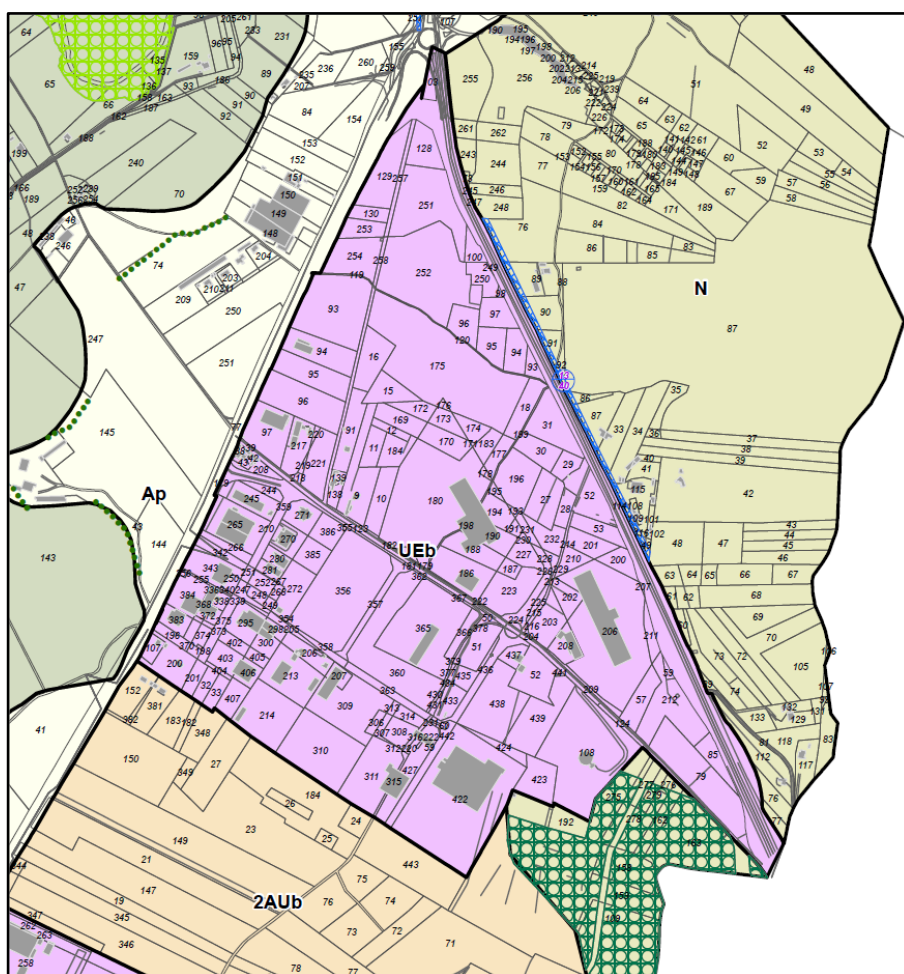
C'est dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de ce secteur, que les dispositions du PLU en matière d'emprise au sol doivent être revues, afin de permettre la réalisation des derniers projets de construction.

2.2 Le zonage règlementaire

La zone d'activités économiques Euroflory Parc est intégralement située en zone urbaine UE dont la vocation est l'accueil de constructions et d'installations à usage d'activités économiques.

Elle est plus spécifiquement concernée par le sous-secteur UEb, réservé à l'installation d'activités de services ainsi que de locaux artisanaux.

Extrait de la planche graphique n°5 - Nord :



La modification simplifiée du PLU n'a pas pour vocation de modifier le zonage actuel, mais seulement le règlement applicable.

2.3 L'évolution du règlement

Avant l'entrée en vigueur du PLU, le développement de la zone était encadré par le PAZ de la zone Euroflory Parc. Ce document prévoyait dans les deux sous-secteurs alors en vigueur, ZA et ZB, un coefficient d'emprise au sol de 0.50.

L'occupation du sol était également encadrée par le droit à construire alors applicable, la "Surface Hors Œuvre Nette (SHON)", aujourd'hui supprimée par le code de l'urbanisme.

Le PLU a fixé en zone urbaine UE une emprise au sol comme suit :

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée :

- à 50 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UE,
- à 40% de la superficie de l'unité foncière dans les zones UEa, UEb,
- à 5% de la superficie de l'unité foncière dans les zones UEn.

Dans les zones UEc et UEp :

Non réglementé

Cependant, il s'avère que la réduction du coefficient d'emprise au sol en zone UEb à 40 % d'emprise au lieu des 50% précédemment applicables, contraint de manière injustifiée la réalisation des derniers projets envisagés dans ce secteur.

Aussi, et en respect des possibilités règlementaires permises par le code d'urbanisme, le coefficient d'emprise au sol sera augmenté, dans la limite de 20 %. La modification apportée sera la suivante (portée en rouge) :

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée :

- à 50 % de la superficie de l'unité foncière dans la zone UE,
- à **48% de la superficie de l'unité foncière dans les zones UEa, UEb,**
- à 5% de la superficie de l'unité foncière dans les zones UEn.

Dans les zones UEc et UEp :

Non réglementé