

VERDI



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

# Mémoire de réponse au procès-verbal de synthèse d'enquête publique

## 1. Observations du public sur le registre papier

### Observation N° 1 déposée par l'UDAP le 13/10/2023.

Avis du commissaire enquêteur : il semble opportun de s'assurer qu'il s'agisse bien d'une fiche patrimoniale au sens du code de l'urbanisme. Cependant, les remarques pourraient être recoupées avec le travail réalisé avec la CAUE.

Réponse de la Commune : cette observation est traitée dans la partie « observations des PPA ».

### Observation N° 2 déposée par M Guy BONO, M Kader DJOUADI et M Sébastien PASCAL le 19/10/2023.

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique.

Réponse de la Commune : le déclassement d'une zone naturelle en zone constructible relève d'une procédure de révision et non de modification du PLU.

### Observation N° 3 déposée par l'Etat-major de zone de défense de Marseille le 23/10/2023.

Avis du commissaire enquêteur : Une analyse précise des servitudes du ministère des armées est nécessaire pour répondre de manière pertinente à l'avis. Les servitudes devront être intégrées.

Réponse de la Commune : cette observation est traitée dans la partie « observations des PPA ».

### Observation N° 4 déposée par la famille BOREL PASZIERE CHANUD BOUFASA le 08/11/2023.

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique.

La remarque sur le Mas de Pernes ne semble pas appeler de réponse.

Réponse de la Commune : les terrains sont concernés par les emplacements réservés n°11 et 13, et non pas des servitudes de mixité sociale. Cette observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non sur la modification mise à l'enquête publique.

La modification ou le retrait des emplacements réservés N°11 et N°13 ne sont pas présents dans la modification du PLU mise à l'enquête publique, qui cible uniquement des corrections d'erreur matérielle ou la suppression d'emplacements réservés sur des linéaires de voie où la majorité des acquisitions ont déjà réalisées. Cela n'est pas le cas des emplacements réservés N°11 et N°13. Ces emplacements réservés N°11 et N°13 ne sont pas ajoutés. Ils sont inscrits dans le PLU en vigueur approuvé le 27 juin 2019. Ils ont été définis pour permettre la desserte de la zone 2AU dite « Caphan Sud », qui constitue une zone d'urbanisation à long terme, le jour où celle-ci ferait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Cependant, cette ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Elle nécessiterait l'engagement par la Commune d'une nouvelle procédure d'évolution de son PLU.

Le projet de modification n°1 du PLU modifie uniquement la zone 2AU au niveau de la Bergerie de Rousset, par la création d'un sous zonage 2AUa strictement limité à l'élargissement de la voie. Il ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « Caphan Sud », de la « Bergerie de Rousset » et du Mas de Moussier ».

La remarque sur le Mas de Pernes n'appelle pas de réponse.

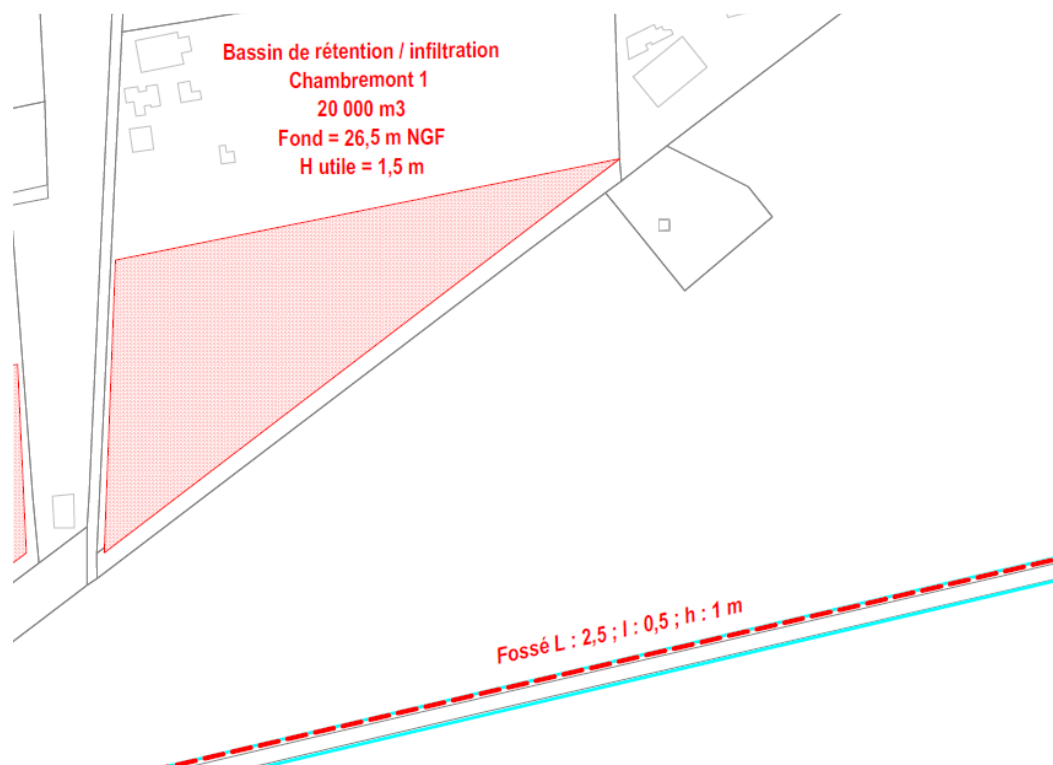
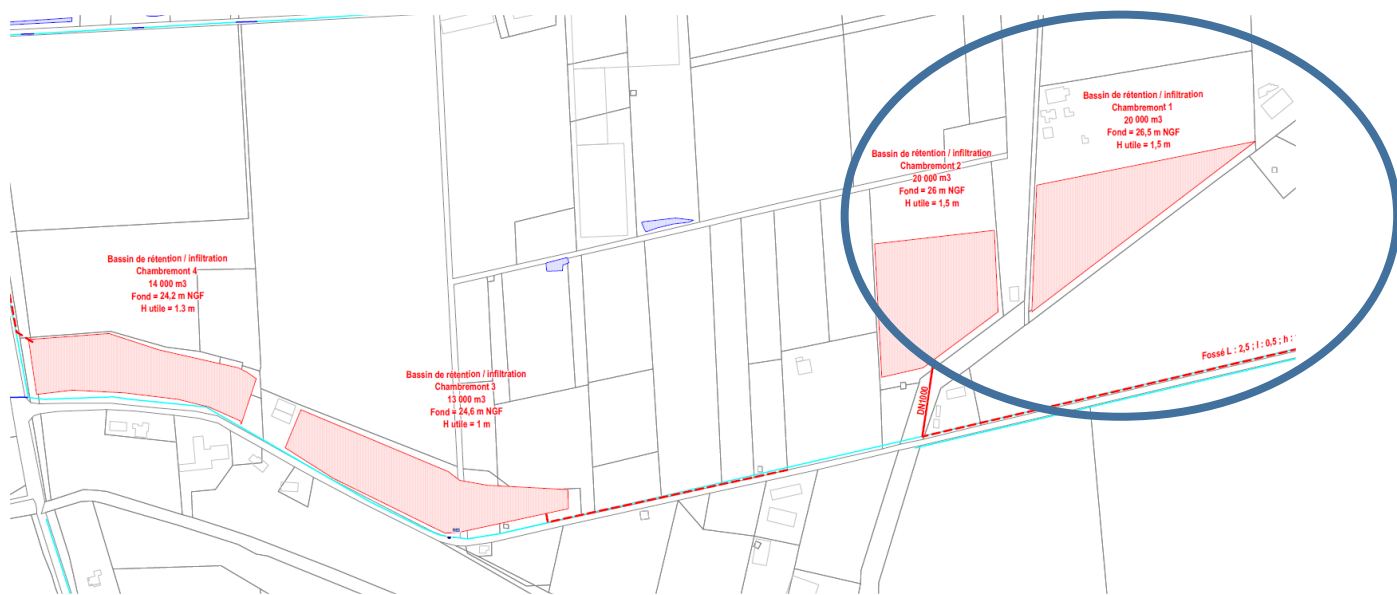
## Observation N° 5 déposée par Evelyne et Vincent DUMAS le 08/11/2023.

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique

Réponse de la Commune : la présente procédure de modification du PLU ne concerne pas l'emplacement réservé n°51. Comme indiqué dans le courrier de la Commune en date du 16 juin 2023, l'existence de cet emplacement réservé s'inscrit dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, annexé au PLU approuvé le 27 juin 2019. Les études réalisées dans le cadre de ce schéma directeur ont montré la nécessité de prévoir des bassins de rétention dans le secteur du Paty, afin de gérer le risque de ruissellement pluvial.

La définition de cet emplacement réservé s'inscrit dans une stratégie globale pour le secteur du Paty et du chemin du Petit Chambremont. Le chemin du Petit Chambremont est régulièrement sujet à des inondations et des phénomènes de ruissellements. La pente du fossé est très faible (nulle par endroits), sa section est faible avec une emprise contrainte par le parcellaire privé et le phénomène est en partie lié aux importants volumes de ruissellement apportés par les serres agricoles, très représentées dans ce bassin versant. Le programme d'action du schéma directeur de gestion des eaux pluviales prévoit des travaux pour sécuriser les quartiers contre les inondations pour les occurrences de 10 ans ou plus. Au niveau du chemin du Petit Chambremont, cela consiste en la création de 4 bassins de rétention / infiltration dimensionnés pour la pluie décennale sur la base d'un coefficient d'infiltration de 9 mm/h ( $2,5 \cdot 10^{-6}$  m/s, valeur inférieure à la moyenne des mesures rencontrées dans le poudingue de la Crau). Ces bassins drainent au total un bassin versant de 125 ha, occupé de serres. L'étude a pré-dimensionné 4 bassins d'un volume utile moyen estimé à 20000 m<sup>3</sup> (bassin 1), 20000 m<sup>3</sup> (bassin 2), 13000 (bassin 3) et 14000 m<sup>3</sup> (bassin 4). Le terrain de M. et Mme DUMAS est concerné par le bassin 1. Le schéma directeur pluvial annonçait dès 2019 la nécessité d'affiner leur dimensionnement à l'aide d'une étude hydraulique spécifique avec mesures in situ des coefficients d'infiltration réels à la profondeur pressentie du fond de chaque bassin. Ce dimensionnement final pourra modifier le coût global des travaux. Les travaux doivent permettre de supprimer tout ruissellement sur un bassin versant total de 125 ha et de régler définitivement les problèmes sur ce secteur jusqu'à l'occurrence décennale (ou quinquennale selon le choix de dimensionnement). Ils viendront également soulager de manière conséquente le fossé du Mas de Perrot sur son tracé aval au Nord. Néanmoins, le coût des travaux, supérieur à 1 million d'euros, ne permet pas à la Commune de réaliser à court terme la programmation de travaux définie par le schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Par contre, la définition des emplacements réservés permet que ces terrains restent libres de tout aménagement, et de pouvoir à plus long terme faire l'objet des aménagements hydrauliques prévus dans le cadre du schéma directeur.

Une étude plus fine est ainsi nécessaire pour étudier la possibilité de supprimer, réduire ou déplacer cet emplacement réservé. La Commune a pris note de la demande de M. et Mme DUMAS, qui pourra être étudiée dans le cadre d'une révision du PLU.



Source : rapport phase 4 – schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la Commune de Saint-Martin-de-Crau

**Observation N° 6 déposée par Mme et M STIRPE Lucien le 13/11/2023**

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique.

Réponse de la Commune : le déclassement d'une zone agricole en zone constructible relève d'une procédure de révision et non de modification du PLU

### **Observation N° 7 déposée par Agnès Troislouches le 13/11/2023**

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique.

Réponse de la Commune : la présente procédure de modification du PLU ne concerne pas l'emplacement réservé n°13. La parcelle AD n°168 est en effet traversée en deux parties par l'emplacement réservé, mais celui-ci n'empêche pas la division du terrain en plusieurs terrains à bâtir. L'emplacement réservé n°13 a été prévu pour réaliser un maillage du quartier

### **Observation N° 8 déposée par la SCI les CAPHANAIS le 13/11/2023**

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique.

Réponse de la Commune : la présente procédure de modification du PLU ne concerne pas l'emplacement réservé n°12. Néanmoins, la partie de voie au droit des parcelles AB 135, 146 et 268 ayant été réalisée dans le cadre du lotissement Côté Jardin, la Commune pourrait supprimer cet ER à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU. Dans l'attente, le propriétaire peut exercer son droit de délaissement.

## **2. Observations du public sur le registre dématérialisé**

### **Observations N°1 et 2 déposées en doublon par Valérie et Céline CATTOIA le 26 octobre 2023**

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique.

Réponse de la Commune : le déclassement d'une zone agricole en zone constructible relève d'une procédure de révision et non de modification du PLU

### **Observation N°3 déposée par Sophie GUIDONI pour le compte de SIGEO - Prestataire RTE Activité Urbanisme le 03 novembre 2023**

Avis du commissaire enquêteur : Les observations pourraient être intégrées à la modification N°1 du PLU. Les projets suivants et intercommunaux, peuvent être pris en compte dans la modification N°1 du PLU tout en tenant compte des impacts environnementaux ou paysagers avec la prise en compte des EBC, Espaces Boisés Classés par exemple.

Réponse de la Commune : cette observation est traitée dans la partie « observations des PPA »

### **Observation N°4 déposée le 03 novembre 2023 par Evelyne et Vincent DUMAS**

Avis du commissaire enquêteur : l'observation porte sur un emplacement réservé, ER N°51, qui n'est pas impacté par la modification N°1 du PLU mise à l'enquête publique.  
Quelle analyse technique (hydrologique...) permet de justifier le maintien de cet emplacement réservé ?

Réponse de la Commune : cette observation a été traitée dans la partie relative aux observations déposées sur le registre papier (cf. observation n°4).

### Observation N°5 déposée par Hervé RISI le 6 novembre 2023

Avis du commissaire enquêteur : L'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non la modification mise à l'enquête publique.

Réponse de la Commune : le déclassement d'une zone agricole en zone constructible relève d'une procédure de révision et non de modification du PLU

### Observation N°6 déposée par Vanessa BANCHEREAU le 12 novembre 2023

Avis du commissaire enquêteur sur l'observation N°6 :

La première partie de l'observation porte sur la modification relative au mas de Pernes. Il s'agit d'une remarque.

La deuxième partie de l'observation ne porte pas sur la modification mise à l'enquête publique

Réponse de la Commune :

**Point 1** : La régularisation du mas de Pernes est justifiée par la procédure d'autorisation du captage en eau potable engagée par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) sur ce mas, et sur d'autres établissements alentours, suite à l'affaire du stockage et de l'enfouissement de déchets sur des parcelles voisines. Dans ce cadre, l'ARS a établi conjointement avec la Commune un état des lieux des captages utilisés pour l'eau potable, et a demandé aux établissements recevant du public de régulariser leur situation.

**Point 2** : il est demandé de mettre en place d'une trame verte, par la mise en place de trous de 15cm de diamètre à ras le sol, au regard de murs et clôtures de délimitation de terrain construits et ne permettant plus le passage de la petite faune sauvage. Le courrier ne précise pas le secteur considéré, ou s'il s'agit d'un principe à appliquer sur l'ensemble d'une Commune. Or, l'introduction d'une telle règle dans le PLU suppose une réflexion à part entière, avec l'approche d'experts écologues, notamment pour définir la bonne distance entre les trous et hauteur. Cela correspondrait à un point de modification spécifique. La présente procédure de modification du PLU ne porte pas sur l'introduction d'une telle règle. Cette proposition pourra toutefois faire l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU, sous réserve des enjeux identifiés.

La remarque relative au souhait de diminution de la zone d'implantation de bâtiments logistiques n'appelle quant à elle pas de réponse. Il convient néanmoins de préciser que le présent projet de modification du PLU ne prévoit pas d'extension de la zone logistique.

### Observation N°7 déposée par l'association APC, NACICCA, FNE, FNE13 le 13 novembre 2023

Avis du commissaire enquêteur sur l'observation N°7 :

**Zone 2AU Caphan Sud** : La modification ou le retrait des emplacements réservés N°11 et N°13 ne sont pas présents dans la modification du PLU mise à l'enquête publique. Pouvez-vous expliquer cette absence ?

**Zone 2AU Bergerie de Rousset** : une réponse à l'avis de la MRAe est présente dans le dossier mis à l'enquête publique. La méthodologie de « précisions et ajouts » pourrait être détaillée.

Réponse de la Commune :

**Zone 2AU Caphan Sud** : l'observation porte sur le plan local d'urbanisme validé en 2019 et non sur la modification mise à l'enquête publique.

La modification ou le retrait des emplacements réservés N°11 et N°13 ne sont pas présents dans la modification du PLU mise à l'enquête publique, qui cible uniquement des corrections d'erreur matérielle ou la suppression d'emplacements réservés sur des linéaires de voie où la majorité des acquisitions ont déjà réalisées. Cela n'est pas le cas des emplacements réservés N°11 et N°13. Ces emplacements réservés N°11 et N°13 ne sont pas ajoutés. Ils sont inscrits dans le PLU en vigueur approuvé le 27 juin 2019. Ils ont été définis pour permettre la desserte de la zone 2AU dite « Caphan Sud », qui constitue une zone d'urbanisation à long terme, le jour où celle-ci ferait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Cependant, cette ouverture à l'urbanisation n'est pas prévue dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU. Elle nécessiterait l'engagement par la Commune d'une nouvelle procédure d'évolution de son PLU.

Le projet de modification n°1 du PLU modifie uniquement la zone 2AU au niveau de la Bergerie de Rousset, par la création d'un sous zonage 2AUa strictement limité à l'élargissement de la voie. Il ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « Caphan Sud », de la « Bergerie de Rousset » et du Mas de Moussier ».

**Zone 2AU Bergerie de Rousset** : suite au retour de la MRAE, la Commune a renforcé l'analyse des incidences potentielles sur Natura 2000, la biodiversité et les mesures éventuellement prévues concernant le point 1 :

- Concernant l'état initial : ajout des points en rouge sur les pages 47-48 et des tableaux pages 49 et 50, avec la liste des espèces citées aux FSD des ZPS et ZSC de la Crau et l'identification des espèces potentielles sur la zone d'étude).
- Concernant l'analyse des impacts et les mesures à mettre en œuvre : ajout des pages 70 à 80

La Commune a également réorganisé la notice de présentation et créé une partie spécifique pour mettre en avant les autres points de modifications du PLU situés en zone Natura 2000 (partie 4, page 83), à savoir :

- 4.1 Point 2 – Changement partiel de destination d'un mas agricole (Mas de Pernes)
- 4.2 Point 3 – Réduction du zonage de l'Emplacement réservé n°38 intégrant état initial de l'environnement, incidences/mesures
- 4.3 Point 4 – Réduction de l'Emplacement réservé n°18 intégrant état initial de l'environnement, incidences/mesures
- 4.4 Point 5 – Réduction de l'Emplacement réservé n°1 intégrant état initial de l'environnement, incidences/mesures 1
- 4.5 Point 6 – Changement de zonage d'une partie d'une parcelle intégrant état initial de l'environnement, incidences/mesures

Pour chacun de ses points de modification, une sous-partie spécifique présente l'évaluation des incidences potentielles sur Natura 2000, la biodiversité et les mesures éventuellement prévues.

### **Observation N°8 déposée par l'association ANTEA le 13 novembre 2023**

#### **Avis du commissaire enquêteur sur l'observation N°8**

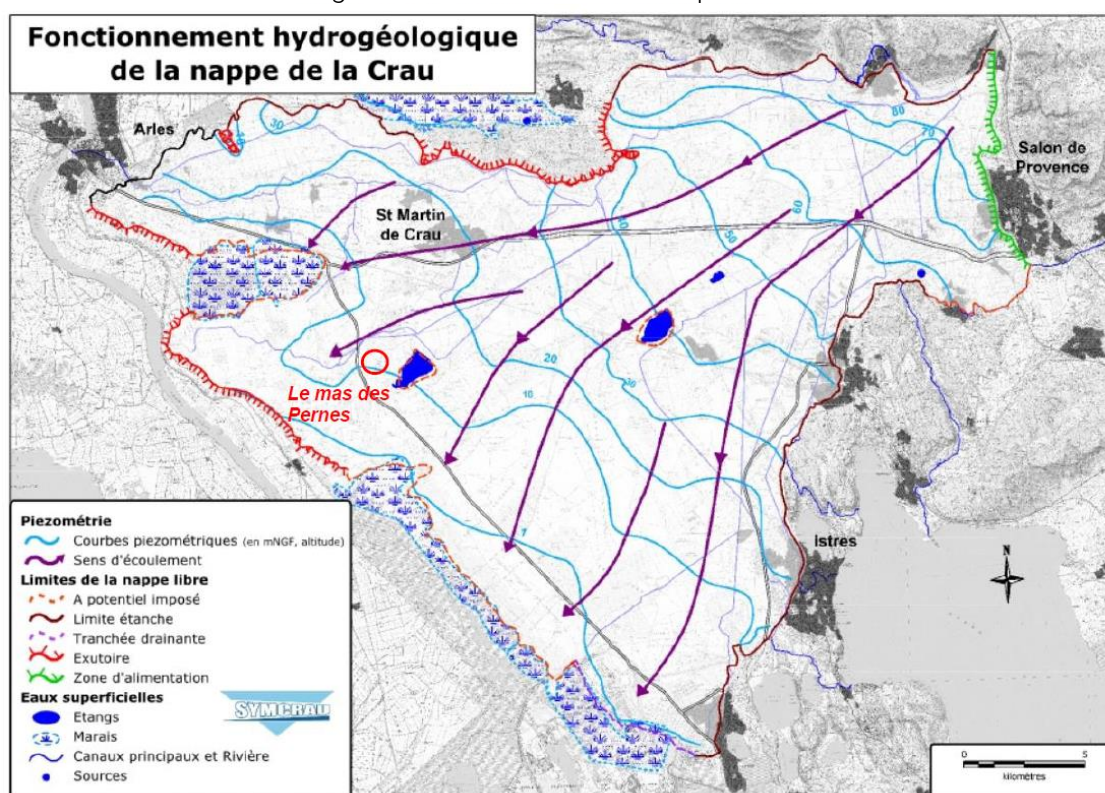
**Point 1** : Il serait intéressant d'apporter une réponse quant à la sélection des arbres remarquables inscrits à la liste.

**Point 2** : Cet observation complète l'observation n°4 du commissaire enquêteur. Elle intègre les potentiels impacts sur les étangs qui devront être revus.

## Réponse de la Commune :

**Point 1 :** L'association demande l'ajout d'un orme de 380 ans splendide (K), identifié sur le site Internet<sup>1</sup>. Comme précisé dans la notice de présentation (pp.242-243) de la modification du PLU précise, les modifications concernent principalement la zone agglomérée, Caphan, les abords de la Dynamite et de la zone industrielle, comme cela est le cas actuellement dans le PLU en vigueur. L'inventaire a été actualisé de manière plus exhaustive sur la zone agglomérée et sur Caphan. Le travail a été réalisé en interne et, au regard des moyens dont elle dispose, la Commune a fait le choix de prioriser les zones urbanisées, qui soumettent les arbres remarquables à davantage de pressions directes (constructions, travaux VRD...) que les zones agricoles. Pour autant, la Commune n'exclut pas le fait de compléter son inventaire sur la base de dires d'experts. Malgré ses recherches, la Commune n'a pas pu identifier la localisation de cet arbre, non précisé dans le courrier de l'association. Au regard de la photographie, il semble que cet arbre soit situé en zone agricole. La Commune se rapprochera de l'association pour avoir des précisions et étudier la possibilité d'ajouter cet élément avant l'approbation du dossier ou dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU.

**Point 2 :** Le mas de Pernes est situé à 700 mètres de l'étang du Mas de Pernes. Aucun impact direct ou indirect n'a été identifié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Le sens d'écoulement de la nappe sont reportés ci-dessous et seront ajoutés dans le dossier de modification du PLU. Par contre, la procédure de modification n°1 ne porte pas sur la protection réglementaire de l'étang du Mas de Pernes en lui-même. Cependant, il convient de préciser que cet étang fait actuellement l'objet, indépendamment de la procédure PLU, d'une démarche publique de maîtrise foncière en vue de consolider sa préservation. En lien avec cette dynamique, la Commune pourrait étudier la création d'un surzonage dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU.



Source : SYMCRAU – Rapport du 19/08/2022 de l'hydrogéologue agréé pour la régularisation du captage AEP du Mas de Pernes

<sup>1</sup> <https://lestetardsarboricoles.fr/wordpress/liste-arbres-du-blog-departement/#ancre13>





### 3. Observations des Personnes Publiques Associées

#### Extrait du procès-verbal :

De nombreux avis de personnes publiques associées ont été collectés. L'avis de la MRAe, transmis avant le début de l'enquête, a engendré le report des dates initiales prévues pour intégrer une réponse dans le dossier d'enquête publique. Il serait intéressant de préciser la méthodologie de mise en œuvre de cette réponse : « Précisions ou ajouts » par exemple.

## Réponse de la Commune :

Une note de réponse à la MRAE, jointe au dossier, précise par ailleurs les points ayant été précisés et ajoutés (cf. extrait ci-dessous). Les points précisés ou ajoutés suite à l'avis de la MRAE ont été portés en rouge dans la notice de présentation.



## SOMMAIRE

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>INTRODUCTION .....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>PRECISIONS ET AJOUTS APPORTES.....</b>                                   | <b>4</b> |
| 2.1      | Réponse au point 1.3 Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....      | 4        |
| 2.2      | Réponse au point 2.1 Secteur Bergerie de Rousset - zone 2AU (Point 1) ..... | 4        |
| 2.3      | Réponse au point 2.2 Le Mas de Pernes (Point 2).....                        | 4        |

Les observations des PPA ont fait l'objet de réponses détaillées dans le tableau porté en annexe du présent mémoire de réponse.

## 4. Observations du Commissaire enquêteur

### 4.1 Absence de report sur les pièces graphiques

Extrait du procès-verbal :

a- Il a été identifié au cours de l'analyse documentaire l'absence de report sur les pièces graphiques de deux zones :

- Zone 2AU sur le secteur de Caphan
- Zone N entre le centre de la ville et la zone UD/Uda au nord du centre-ville

Réponse de la Commune : Il s'agit d'une erreur matérielle. L'étiquette ne figure pas, mais sera réintégrée dans le dossier final soumis au Conseil municipal pour approbation de la procédure de modification

### 4.2 Point de modification 2 nommé « changement partiel de destination d'un mas agricole (Mas de Pernes)

Extrait du procès-verbal :

**Aucune analyse d'impact concurrentielle n'a été intégrée au dossier. Quel pourrait être l'impact sur les entreprises de la zone ?**

Réponse de la Commune :

La Commune n'a pas accès aux données de fréquentation des établissements. De plus, le fait d'intégrer une analyse concurrentielle pourrait être contestable. En effet, le Code de l'urbanisme ne permet pas de retenir le contexte concurrentiel et commercial comme critères d'analyse. Cette entrée relève des Commissions Départementale d'Aménagement Commercial. La Commune a uniquement la possibilité de retenir des critères en matière d'urbanisme, d'aménagement et d'environnement. Il existe à ce jour deux manades, à l'Ouest, avec une activité événementielle liée à l'activité agricole : location de salles de réunion pour des séminaires et d'une salle de restaurant pour l'une des manades ; location d'une salle de réception et d'un restaurant pour l'autre manade, et avec des activités proposées autour des taureaux et les chevaux pour les deux manades. Par contre, elles ne proposent pas à ce jour d'offre d'hébergement, au regard des éléments dont dispose la Commune. L'offre apparaît donc complémentaire par rapport au mas de Pernes, qui propose une offre d'hébergement, mais pas de restaurant.

**L'existence de ces deux manades sera précisée dans la notice de présentation de la modification du PLU, mais sans intégrer d'analyse concurrentielle afin de rester dans le cadre d'un document d'urbanisme.**

Extrait du procès-verbal :

**Dans le cadre de cette régularisation, une étude sur le nombre de mas ou bâtiments pouvant s'engager dans une procédure similaire a été-t-elle réalisée ? Si oui, les propriétaires ont-ils été informés ?**

Réponse de la Commune :

Le choix de prioriser la régularisation du mas de Pernes est justifié par la procédure d'autorisation du captage en eau potable engagée par l'Agence Régionale de la Santé (ARS) sur ce mas, et sur d'autres établissements alentours, suite à l'affaire du stockage et de l'enfouissement de déchets sur des

parcelles voisines. Dans ce cadre, l'ARS a établi conjointement avec la Commune un état des lieux des captages utilisés pour l'eau potable, et a demandé aux établissements recevant du public de régulariser leur situation.

La Commune a été sollicitée pour engager une procédure similaire sur d'autres mas. A ce jour, 4 demandes ont été formellement enregistrées en Mairie (1 en 2022 et 3 en 2023), après que la Commune ait arrêté le contenu de la modification. Au regard de l'avancement du dossier, il n'était plus possible pour la Commune de rajouter un ou plusieurs changements de destination sans porter atteinte à l'économie générale du marché et de la procédure.

Ces propriétaires ont été prévenus dans le cadre des permanences Urbanisme que leur demande ne pourrait pas être traitée dans le cadre de la présente procédure de modification, mais qu'elles étaient enregistrées pour être étudiées dans le cadre d'une révision du PLU.

D'autres demandes ont pu être formulées de manière formelles au cours de rendez-vous avec le Maire, l'adjoint à l'urbanisme, ou le service Urbanisme, mais sans être suivies de courriers.

Il convient par ailleurs de préciser que le changement de destination n'est possible que si un projet précis a été défini, ce qui n'est pas le cas de toutes les demandes.

D'autre part, le changement de destination d'un mas doit répondre à un certain nombre de critères, comme cela a été rappelé à la Commune. En effet, parallèlement à la consultation de la CDPENAF et de la MRAE et préalablement à la consultation des Personnes Publiques Associées, la Commune a travaillé avec les services de la DDTM. Dans ce cadre, dans une note adressée à la Commune le 12 janvier 2023 la DDTM faisait part de l'analyse suivante concernant le Mas de Pernes :

*« Si l'enjeu de réhabilitation et maintien en bon état de ce patrimoine est bien identifié dans le PLU actuel (PADD, rapport de présentation, zonage et règlement), le choix de désigner certains bâtiments comme pouvant changer de destination doit néanmoins être justifié dans le rapport de présentation, **à travers par exemple la satisfaction de critères pré-définis**. La démonstration de l'absence d'impact défavorable sur l'activité agricole existante ou potentielle du site doit également apparaître. Ces éléments de justification devront être ajoutés au rapport de présentation du PLU, de façon générale, et concernant plus particulièrement la désignation du Mas de Pernes ».*

A ce titre, la Commune a ajouté dans la notice de présentation de la modification du PLU des éléments de démonstration sur l'absence d'impact sur l'activité agricole (pp.94-95), ainsi que sur les critères justifiant le changement de destination du Mas de Pernes (p. 95), à savoir : « *le mas de Pernes répond à plusieurs critères justifiant la possibilité de faire l'objet d'un changement de destination :*

- *Le caractère patrimonial et remarquable du mas*
- *L'absence d'impact sur l'activité agricole*
- *L'existence d'un projet d'accueil touristique*
- *Le raccordement au réseau public, sauf pour les mas remarquables pouvant faire l'objet d'une procédure d'autorisation préfectorale du captage »*

Extrait du procès-verbal :

**Le schéma page 88 de la Notice explicative formalise une zone jaune « espace planté existant non accessible aux visiteurs ». Cette zone appartient-elle au projet ?**

Réponse de la Commune :

Cette zone n'appartient pas au projet. **Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera supprimée dans le dossier final soumis au Conseil municipal pour approbation de la procédure de modification.**



Extrait du procès-verbal :

**Quelles sont les limites (nombres de personnes sur le site pour événement par exemple) prévues pour l'activité événementielle et prise en compte dans l'analyse ? Les équipements, tel que les parkings, la mini station d'épuration ou la voirie d'accès seront-ils suffisants ?**

Réponse de la Commune :

La notice de présentation (p. 86) de la modification du PLU précise que « la surface de la salle de réception est de 258 m<sup>2</sup>. Elle peut accueillir 110 personnes. C'est un ERP de type L, de 5<sup>ème</sup> catégorie ». Cette capacité d'accueil de 110 personnes définie par le propriétaire correspond à une configuration en repas assis. L'effectif maximal (visiteurs et personnel) sera précisé et vérifié dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public, en veillant à ce que la capacité de la salle soit cohérente avec sa superficie, la capacité du parking, de la mini station d'épuration et l'aménagement des dégagements et d'issues de secours.

**Concernant les parkings**, la notice de présentation (p. 87) de la modification du PLU précise que « Le site dispose actuellement de deux aires de stationnement en stabilisé ce qui représente 80 places au total ». En considérant une moyenne de 2 personnes par voiture, cela porterait la fréquentation du site à 160 personnes, sachant que la capacité d'accueil de la salle est prévue pour 110 personnes, ce qui laisse une marge de manœuvre dans le cas où certains visiteurs se rendraient individuellement sur le site. Par ailleurs, il existe des possibilités d'extension dans l'enceinte du mas, dans le prolongement de l'aire de stationnement au Nord, ou dans la partie centrale entre les différentes ailes du bâtiment. Celles-ci seront précisées sur la carte de l'occupation du sol et des fonctions du mas de la notice de présentation de la modification du PLU. De plus, la demande de permis de construire avec dossier ERP qui devra être déposée pour régulariser de manière effective l'activité et les travaux réalisés devra matérialiser précisément les places de stationnement, y compris pour les personnes à mobilité réduite, ce qui permettra de bien délimiter les emprises et éviter tout risque de stationnement sauvage.

**Concernant la voirie d'accès** : l'emprise de circulation présente une largeur de 4m, ce qui est suffisant pour l'accès des secours. Le chemin présente une zone de refuge permettant le croisement de véhicules.

**Concernant la mini station d'épuration** : l'exploitant du Mas des Pernes a fait installer une mini-station d'épuration. Les effluents de la mini-station sont envoyés dans un système d'épandage souterrain qui se situe à plus de 35 mètres du forage, conformément à la réglementation. L'infiltration se fait à travers une série de drains enterrés à faible profondeur.

L'instruction du permis de construire permettra de vérifier et d'encadrer le dispositif d'assainissement, en lien avec le SPANC de la communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette. La mini station d'épuration devra faire l'objet d'une mise à niveau si elle n'était pas assez dimensionnée ou non conforme, préalablement à toute régularisation.

**Concernant l'alimentation en eau potable** : le rapport du 19/08/2022 de l'hydrogéologue agréé pour la régularisation du captage AEP a estimé la production du forage de la manière suivante :

- Logement du gardien : 200 m<sup>3</sup>/an
- Événementiel : le site peut accueillir une centaine de personnes, ce qui se traduit par une demande en eau de 5 à 10 m<sup>3</sup>/jour, deux dizaines de jours par an, soit 100 à 200 m<sup>3</sup>/an.

L'estimation a été réalisée sur la base d'une centaine de personnes, en cohérence avec la capacité d'accueil de la salle de réception et du parking.

Le rapport précise que « ce prélèvement est négligeable par rapport aux ressources renouvelables de l'aquifère, qui est rechargé toute l'année par les précipitations et par l'infiltration dans les parcelles irriguées à partir du canal de Craponne ».

Ces différents points seront ajoutés dans la notice de présentation de la modification du PLU

Extrait du procès-verbal :

L'analyse de l'incidence du projet prend pour postulat l'activité actuelle (exemple : pour les nuisances sonores : « *En effet, l'activité de gîte et de réception, étant déjà en place depuis quelques années sur ce site, il s'agit uniquement de régulariser cette situation. L'impact est donc nul. Aucune mesure n'est à prévoir.* » Page 105 de la notice explicative).

De plus, page 100 de la notice explicative, il est noté « *Le Mas de Pernes est situé au sein de la ZSC « Crau centrale – Crau sèche » et de la ZPS « Crau ».* La modification concerne *uniquement les bâtiments du mas.* ». Cependant, le changement de destination régularisera aussi le passage de nombreux véhicules au cours des événements.

L'incidence liée à l'activité actuelle a-t-elle été évaluée ?

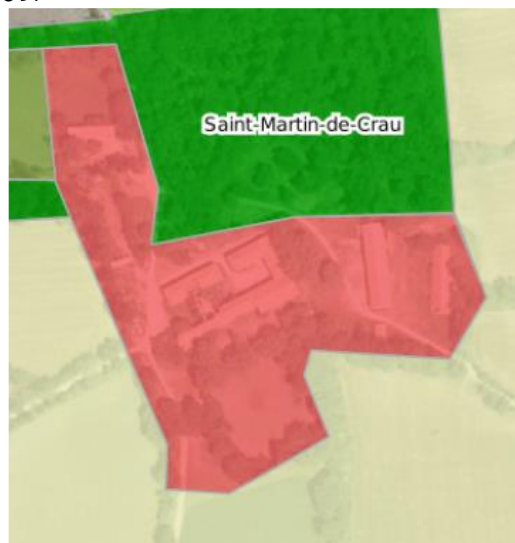
Les impacts relatifs à l'activité ont-ils été pris en compte ?

Les analyses peuvent-elles comparer : une activité agricole, à ce jour autorisée légalement et l'activité future, potentiellement régularisée ?

Réponse de la Commune :

L'activité agricole n'existe plus 2009. De ce fait, il n'est pas possible pour la Commune de réaliser un état des lieux en lien avec cette activité agricole, et de comparer une activité agricole, à ce jour autorisée légalement et l'activité future, potentiellement régularisée.

Par contre, l'analyse des vues aériennes et des photos annexées au PLU approuvé le 27 juin 2019 montre que le mas tombait en ruines avant la réalisation des travaux réalisés il y a quelques années. Ces travaux ont été financés dans la perspective de pouvoir effectuer une activité de location de gîtes et d'une salle de réception a permis la réhabilitation d'un bâtiment présentant un intérêt architectural, mais qui tombait en ruine, et sans consommer d'espace agricole. L'analyse du Mode d'Occupation des Sols de 2009 et 2017 montre en effet qu'en 2009, l'enceinte du mas de Pernes, dont le parking, était classé en bâti diffus dès 2009.



MOS 2009

Bâti diffus

MOS 2017

Bâti diffus

Par la réhabilitation et la rénovation d'un Mas déjà existant (n'ayant plus de fonction agricole) dans le but d'accueillir des événements et de développer l'offre touristique sur la commune, le changement de destination s'inscrit dans la maîtrise de la consommation des espaces agricoles et forestiers.

En ce qui concerne l'évaluation des incidences potentielles du projet de modification du PLU sur Natura 2000 et mesures (p.102 de la notice) : « ces enjeux sont principalement localisés sur le boisement avec des enjeux faibles à modérés. Les bâtiments ont un enjeu faible du fait de la présence de plusieurs espèces d'oiseaux observées de passage.

La modification du PLU n'aura pas d'impact sur la biodiversité sur ce site. »

En ce qui concerne les nuisances sonores, la partie « Incidences et mesures prévisibles sur les nuisances sonores » (p.105) pourra être complétée de l'analyse suivante :

« Le changement de destination est susceptible d'augmenter les nuisances sonores à l'intérieur des bâtiments. Sur ce point, l'impact est jugé faible à nul. Une augmentation des nuisances est également possible dans l'enceinte du parc, situé au Sud des bâtiments ». La notice rappelle que les enjeux en matière de biodiversité sont principalement localisés sur le boisement avec des enjeux faibles à modérés. Le parc comporte quelques boisements, mais la majorité est située sur la partie Nord.

La proposition d'inscription du mas de Pernes dans le PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination constitue une première étape. Il donne uniquement la possibilité d'une régulation, conditionnée à l'obtention d'un permis de construire avec dossier ERP. Pour que la régularisation soit effective, le changement de destination et les travaux associés devront faire l'objet d'une demande de permis de construire assortie d'une demande d'examen au cas par cas, qui pourra être saisie de la réalisation d'une étude d'impact en fonction de l'avis de l'autorité environnementale. Cette demande de permis fera également l'objet d'une saisine de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), qui vise à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et qui devra rendre un avis conforme. Cette demande de permis sera par ailleurs transmise pour avis au pôle Biodiversité de la DDTM ainsi qu'au SYMCRAU au titre de la nappe de la Crau et en tant que gestionnaire Natura 2000.

Ces différents points seront ajoutés dans la notice de présentation de la modification du PLU.

#### 4.3 Demandes récurrentes, ne concernant pas la modification n° 1 du PLU

Extrait du procès-verbal :

- c- De nombreuses observations portent sur des points ne concernant pas la modification N°1 du PLU mise à l'enquête publique.

Il pourrait être intéressant de répondre aux demandes récurrentes : Modification, réduction ou suppression de certains ER n°12, n°13 par exemple.

Réponse de la Commune :

Les observations déposées sur les registres ont fait l'objet de réponses détaillées ci-dessus dans le présent mémoire de réponse.