

Département des Bouches du Rhône

commune de
LANÇON DE PROVENCE

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 5 septembre 2017 au 6 octobre 2017 inclus

Rapport du commissaire-enquêteur

Novembre 2017

SOMMAIRE

1 - CONTEXTE DE L'ENQUETE

| | |
|---|------|
| 11 - LES DÉCISIONS ADMINISTRATIVES | P 4 |
| 12 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE | P 5 |
| 13 - PRÉSENTATION DU PROJET DE PLU | P 6 |
| 131 - Les orientations du projet présentées dans le PADD | p 6 |
| 132 - Objectifs chiffrés selon le rapport de présentation | p 10 |
| 133 - Les orientations d'aménagement et de programmation | p 11 |
| 134 - Synthèse des évolutions spatiales | p 12 |
| 135 - Mise à jour du règlement et des documents graphiques | p 12 |
| 136 - Prise en compte de l'environnement | p 13 |
| 137 - Les annexes | p 14 |
| 14 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES SUR LE PLU ARRÊTÉ | P 16 |

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

| | |
|---|------|
| 21 - CONDITIONS D'ENQUÊTE FIXÉES PAR ARRÊTÉ | P 19 |
| 22 - LES MESURES DE PUBLICITÉ | P 21 |
| 23 - DÉROULEMENT DE LA MISSION | P 21 |
| 231 - Gestion du registre des observations | p 21 |
| 232 - Bilan de la participation | p 21 |
| 233 - PV de synthèse | p 25 |
| 234 - Réponse au PV de synthèse | p 25 |

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

| | |
|---|------|
| 31 - MÉMOIRE DE LA COMMUNE EN RÉPONSE AUX PERSONNES ASSOCIÉES | P 26 |
| 311 - Réponse envisagées par la commune aux avis PPA | p 26 |
| 312 - Principaux points de désaccord | p 28 |
| 32 - DEMANDES D'INFORMATION | P 31 |
| 33 - DEMANDES D'AJUSTEMENTS DU PLU / AVIS CE ET COMMUNE | P 35 |
| 34 - CONCLUSION SUR LES AVIS EXPRIMÉS À L'ENQUÊTE | P 52 |

4 - AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

| | |
|--|------|
| 41 - REMARQUES SUR LA FORME DU DOSSIER | P 53 |
| 42 - MIXITÉ SOCIALE ET OAP | P 54 |
| 43 - ANNEXES SANITAIRES | P 56 |
| 44 - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE | P 56 |
| 45 - LES PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES | P 58 |
| 46 - CONCLUSIONS ET AVIS | P 61 |

5 - CONCLUSIONS

| | |
|--------------------------|------|
| 51 - CONCLUSION GENERALE | P 62 |
| 52 - RECOMMANDATIONS | P 63 |

ANNEXE 1 - DOSSIER D'ENQUETE

- 1 - Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif
- 2 - Arrêté de mise à l'enquête publique Révision PLU de Lançon de Provence
- 3 - Avis d'enquête publique Révision PLU de Lançon de Provence
- 4 - Pièces du dossier de PLU
- 5 - Affichage
- 6 - Les insertions dans la presse
- 7 - Page d'accueil site internet
- 8 - Registres d'enquête (4)
 - Pièce jointe 1 - Etude hydraulique château de
 - Pièce jointe 2 - Etude hydraulique Domaine Calissanne
 - Pièce jointe 3 - Etude aptitude des sols Calissanne
 - Pièce jointe 4 - Rapport écologue Domaine Calissanne
 - Pièce jointe 5 - Mémoire Avocat pour Mr Grimaud
 - Pièce jointe 6 - Décisions du TA 2015 - 2017
- 9 - PV de synthèse
- 10 - Réponse de la commune (2)

ANNEXE 2 - PIECES JOINTES

- 1 - AVIS AE PLU Lançon 04/2012
- 2 - AVIS AE Enquête PC 03/2013
- 3 - Demande de dérogation CNPN 10/2015
- 4 - Décisions TA 2015 -2017 Font de Leu
- 5 - Dérogation outarde et Aigle de Bonelli 06/2015
- 6 - Evaluation environnementale Camp Long
- 7 - Note relative au projet Camp Long
- 8 - Rappel historique zone Ne - Mairie de Lançon

1 - CONTEXTE DE L'ENQUETE

11 - LES DECISIONS ADMINISTRATIVES

Par décision du 06/07/2017, le Tribunal Administratif de Marseille m'a désigné comme commissaire-enquêteur pour l'enquête publique de la révision du PLU de Lançon de Provence, mission que j'ai accepté (Annexe 1.1).

Le dossier de révision m'a été remis en mairie à la suite de cette décision.

Le 4 août, une réunion avec les services d'urbanisme de la ville a permis de débattre de divers points du dossier, des modalités de l'enquête, de la mise en ligne du PLU, de la mise en place d'une adresse réservée aux personnes qui souhaiteraient s'exprimer sur le dossier, et de convenir des dates d'enquête et de permanences du commissaire-enquêteur.

Ces modalités de l'enquête ont été fixées par l'arrêté de Monsieur Michel MILLE, Maire de la commune de Lançon de Provence en date du 7 Août 2017 (Annexe 1.2).

Je me suis rendue en commune à plusieurs reprises pour:

- rencontrer Monsieur le Maire le 30 août, pour une présentation et des échanges sur l'ensemble du dossier,
- parapher toutes les pièces du dossier et parapher le registre d'enquête, avant l'ouverture de l'enquête le 5 septembre,
- visiter les lieux de l'enquête,
- rencontrer à plusieurs reprises:
Mme Sophie LEBault-PhiLogene, directrice du pôle Urbanisme, Grands projets et Développement Urbain,

A l'issue de ces échanges, j'ai pu avoir une vue d'ensemble du projet, sur la forme et sur le fond, et comprendre les enjeux et objectifs majeurs de la révision.

12 - COMPOSITION DU DOSSIER

L'enquête porte sur le projet de révision du PLU de Lançon de Provence, arrêté le 19 mai 2017. Le dossier de ce projet comprend les pièces suivantes:

1 - UN DOSSIER ADMINISTRATIF, qui regroupe:

- l'ensemble des délibérations:
mise en révision, débat sur le PADD, arrêt
- le dossier de concertation
présentation au public et observations écrites
- le compte rendu des réunions avec les PPA
présentation du projet et avis des PPA
- les avis des PPA sur le dossier arrêté
avis suite au premier arrêt de mars et avis suite à l'arrêt de mai

2 - LE DOSSIER DE PLU qui comprend:

| | |
|--|--|
| <u>Le rapport de présentation</u> | 308p et annexes |
| <u>Le PADD</u> | 26p |
| <u>Les OAP</u> | 23p |
| <u>Le règlement</u> | 108p + lexique (6p) |
| Annexe patrimoine | 6p (archéologie) 43p (grandes demeures) |
| Documents graphiques | 2x3 plans de zonage (avec et sans risques) |
| Emplacements réservés | 3p |
| Cartes des plus hautes eaux | 12 planches |
| <u>Résumé non technique de l'EE</u> | 43p |
| <u>Les annexes</u> | |
| Servitudes | liste (12p), 4 plans PPR retrait et gonflement des argiles PPR séismes et mouvements de terrain Informations diverses sur les réseaux |
| Régime forestier | Arrêté 12p |
| Nuisances | Plomb (3p), Termites (2p) Bruit des routes (18p), Plans d'exposition au bruit des aéroports |
| Annexe sanitaire | eau potable (plan du réseau et notice) eaux pluviales (plans réseau, rapport, notice) assainissement (carte zonage et notice) |
| Déchets | 3p |
| Liste des lotissements | 1 p |

13 - PRESENTATION DU DOSSIER

131 - LES ORIENTATIONS DU PROJET PRESENTEES DANS LE PADD

Le PADD est la pièce majeure du PLU qui présente les grandes orientations de la révision.

A - DEVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT SOCIAL

Organiser le développement urbain de Lançon selon les axes suivants:

- le renouvellement urbain qui consiste à valoriser les capacités d'accueil du tissu urbain existant (dents creuses), et à limiter l'urbanisation éloignée du chef-lieu,
- développer l'offre en logements sur des extensions urbaines maîtrisées.
- affirmer les limites d'urbanisation en tenant compte des zones Natura 2000.

Favoriser la création de logements sociaux à travers des opérations de mixité sociale, pour mettre en œuvre le Contrat de Mixité sociale signé entre la commune et l'état. L'offre en logements présente aujourd'hui trop de déséquilibre au profit de l'habitat individuel et des grands logements, au détriment de logements sociaux.

B - RENFORCER LES POLES D'ACTIVITE

La commune souhaite conforter les pôles d'activités existants, industriels ou commerciaux, afin de développer l'emploi sur place. Dans cet objectif, le PLU prévoit:

- le développement des pôles d'activités des Sardenas et de la Coudoulette,
- le développement de l'offre commerciale à proximité et au sud de la RD113.

C - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Deux risques majeurs doivent être pris en compte dans le PLU révisé:

- le risque inondation provenant des zones d'épanchement de crues dans la plaine de la Touloubre et celle des Baïsses
- le risque feux de forêt, qui nécessite des mesures de prévention et de renforcement des équipements DFCI, et une plus grande sensibilisation aux obligations de débroussaillage.

D - GESTION ECONOMIQUE DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

Les réseaux doivent faire l'objet d'une meilleure gestion et de renforcements:

- améliorer le rendement du réseau d'eau potable,
- améliorer le traitement des eaux usées,
- intégrer les conclusions du schéma pluvial pour la création de bassins d'orage.

E - LES ACTIONS EN FAVEUR DE LA QUALITE DE VIE DES LANCONNAIS

Des actions sont développées pour dynamiser le centre ancien:

- projet de requalification de la cave viticole
- maintien des commerces existant en centre ville
- accueil de nouveaux commerces
- valoriser la qualité patrimoniale du centre ancien

Des projets d'équipements publics sont programmés pour la qualité de vie des habitants

- de nouveaux espaces publics
- conforter le pôle socio-culturel et sportif de la colline Sainte Anne
- création d'un nouveau pôle scolaire à l'est
- projet d'équipements sportifs et culturels autour du collège
- réflexion sur le plan de déplacement urbain
- valorisation des entrées de ville.

F - ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune dispose de conditions propices à l'accueil d'installations produisant de l'énergie électrique à partir d'énergies renouvelables. Toutefois les projets doivent être compatibles avec le maintien de la richesse des milieux naturels et des paysages présents sur le territoire de Lançon. La volonté de la commune s'exprimera dans le cadre de la réflexion à lancer, avec les services de l'état, sur l'ensemble du territoire de la métropole.

Pour l'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des gaz à effet de serre, il convient également d'inciter à de nouveaux modes de conception en matière d'architecture et d'urbanisme.

G - PRESERVER LA QUALITE DES PAYSAGES ET DES ESPACES NATURELS

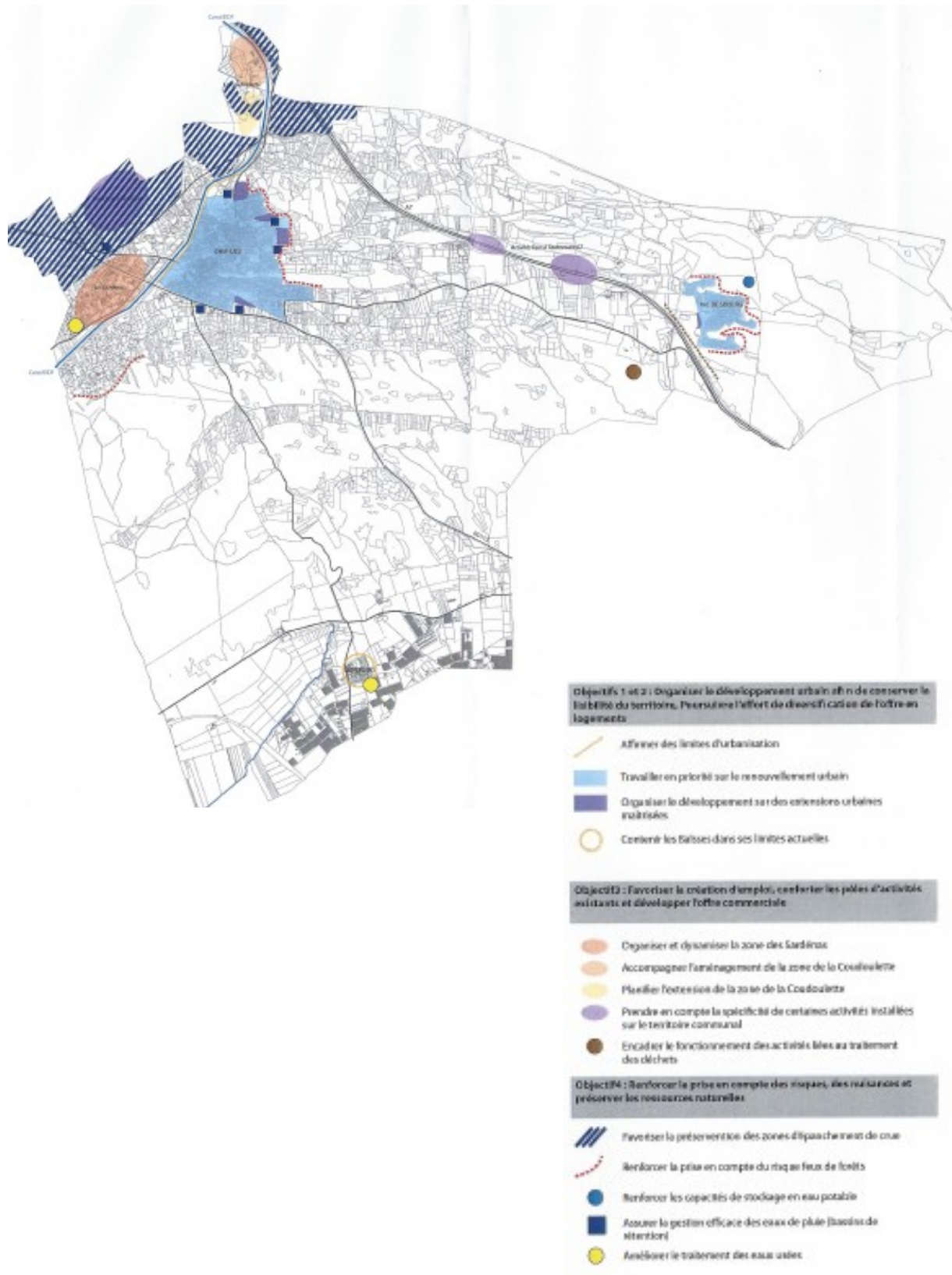
La commune détient un patrimoine naturel important (zone Natura 2000) et des paysages de qualité. Le développement de la commune doit être compatible avec la préservation de ce patrimoine.

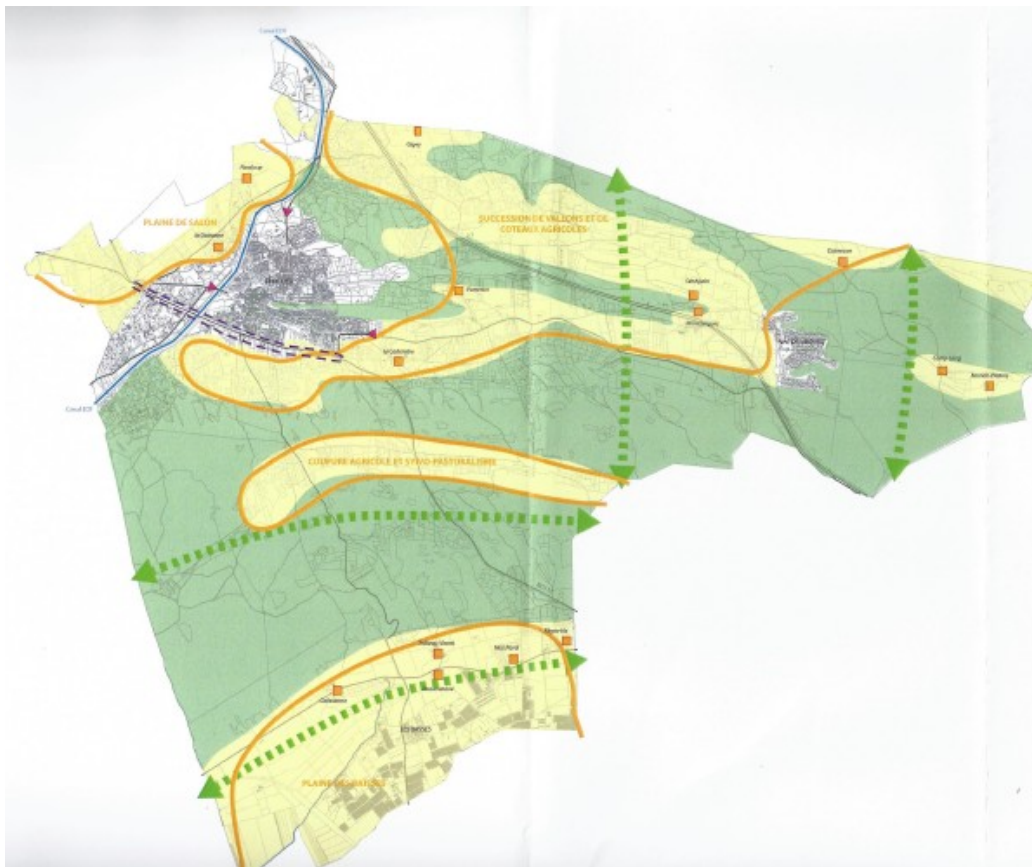
H - PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET SA DIVERSITE

L'activité agricole occupe une place importante sur le territoire de Lançon, historiquement et jusqu'à aujourd'hui avec des surfaces importantes, de grands domaines et plusieurs appellations.

Le PLU s'engage à assurer le maintien de cette activité et à accompagner sa diversification.

Cartes du PADD





133 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour mettre en œuvre la politique de diversification du logement, la commune établit des OAP sur la plupart des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces orientations permettent de fixer les conditions d'aménagement pour parvenir aux objectifs fixés:

- l'organisation des accès
- la répartition des volumes bâtis (R+1 ou R+2)
- la localisation des coupures vertes
- la densité minimale de chaque opération.

Le plan inscrit la majeure partie de ces zones en emplacement réservé pour mixité sociale, imposant aux opérations d'ensemble:

- un pourcentage de 50% de logements sociaux
- une densité d'au moins 40 logements par hectare.

| | | classement | h | Nbre de logts à réaliser | |
|--------------------------|------|------------------|-----------|--------------------------|---------|
| | | | | Total | Sociaux |
| les Réissous | 4,72 | 1AU1a | R+1 - R+2 | 300 | 150 |
| les Pinèdes / la Coulade | 7,49 | UC, 1AU1b, 1AU1c | R+1 - R+2 | 160-200-200 | 280 |
| Avenue Caravaca | 6,64 | UC | R+1 | 100 | |
| Zone commerciale D19 | 1,33 | 1AU3 | | | |
| le Collège | 6,82 | 1AU2a | | | |
| Cité scolaire | 2,21 | 1AU2b | | | |

Les zones 1AU1 (a, b ou c) créées dans le PLU révisé et destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation pourront être ouvertes à l'urbanisation progressivement au fur et à mesure de la réalisation des équipements (dessertes et réseaux publics).

Les zones 1AU2, destinées à l'accueil d'équipements publics et 1AU3 créées pour l'accueil d'activités, sont urbanisables dans les mêmes conditions de réalisation des équipements.

134 - SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS SPATIALES

| | PLU 2013 | | | PLU REVISE | | | bilan |
|----|----------|---------|--------|------------|---------|--------|-------|
| U | 265 | | 3,90% | 297 | +91 aut | 4,37% | ++ 32 |
| AU | 97 | | 1,43% | 106 | | 1,56% | ++ 9 |
| A | 2664 | -91 aut | 39,20% | 2703 | | 39,77% | ++ 39 |
| N | 3770 | | 55,47% | 3690 | | 54,29% | - 80 |
| | 6796 | | | 6796 | | | |

Si l'on fait abstraction de l'emprise de l'autoroute qui passe de A en N, sans aucune modification réelle de l'affectation du sol, on constate que les zones urbanisables (U et AU) comme les zones agricoles A, progressent de façon significative au détriment des zones N.

135 - MISE A JOUR DU RÈGLEMENT ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement comporte:

- 39p de dispositions générales, exposant les nouvelles dispositions en matière d'urbanisme, de mixité sociale et de prévention des risques. Ces dispositions s'imposent à toutes les zones citées après.
- 58p de règlement zone par zone, selon les nouvelles données du PLU et avec des références aux dispositions générales antérieures..

Les plans de zonage définissent les nouvelles orientations. Ils comportent deux jeux de planches à consulter:

- les planches avec un zonage simplifié du PLU et un zonage détaillé des risques d'inondation,
- les planches avec un zonage détaillé du PLU mais sans information sur les risques d'inondation.

Le statut des terrains ne peut être déterminé par une seule planche mais par la superposition des deux planches d'information.

Plusieurs annexes complètent le règlement:

- lexique explicatif des termes utilisés
- le cahier de recommandations architecturales et paysagères en zone UA
- les mesures concernant le patrimoine archéologique
- patrimoine bâti (demeures)
- liste des emplacements réservés

136 - PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (RP partie 3)

Le rapport de présentation présente l'état initial de l'environnement de la commune, caractérisé par des données majeures:

- Un environnement sonore sensible du fait des infrastructures routières qui traversent la commune et de la proximité des aéroports de Marseille-Provence et de Salon de Provence,
- Le territoire communal est traversé par les rivières de l'Arc et de la Touloubre. Il est exposé à des risques d'inondation de type « torrentielle » (précipitations intenses), de type « ruissellement pluvial » (refoulement des réseaux à saturation) et de type « plaine » (débordement des cours d'eau).
- L'étendue des espaces naturels de garrigues plus ou moins boisées en chênes vert et pins d'Alep expose la commune à de forts risques incendie, avec une pression plus faible que la moyenne en terme de départs mais une propagation plus rapide que la moyenne du département.
- Une grande partie du territoire est en zone Natura 2000 et de protection des oiseaux (ZICO). Elle fait l'objet d'une ZPS qui vise à la conservation des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne et en particulier de 181 espèces et sous-espèces menacées et présentes sur la commune.

INCIDENCES ET MESURES (RP partie 5)

Les enjeux environnementaux sont identifiés:

- exposition de la population aux pollutions de l'air et aux pollutions sonores
- maintien de l'intégrité des réseaux hydrologiques naturels
- desserte en eau potable publique des nouvelles constructions
- raccordement au réseau public d'assainissement des nouvelles constructions
- prise en compte des risques dans les zones urbanisées et non urbanisées
- préservation des grandes unités paysagères et des éléments du patrimoine
- préservation des espaces boisés, des garrigues et des espaces verts urbains.
- préservation des espaces protégés Natura 2000 et arrêté de biotope.

Evaluation des incidences

Les orientations du PADD, confrontées à ces critères, font ressortir une majorité de thèmes pour lesquels les incidences du PLU sont positives.

L'incidence du PLU ne reste négative que pour 3 thèmes:

- les risques (exposition des nouveaux quartiers, projet d'équipement scolaire en zone exposée),
- le paysage (impact paysager des nouveaux quartiers)
- les milieux naturels (les extensions urbaines et les projets photovoltaïques exercent une emprise sur la zone Natura 2000).

Mesures compensatoires

Le rapport expose les mesures compensatoires mises en place pour réduire les incidences négatives de la mise en œuvre du PLU: compensations agricoles, OAP, réglementation, mesures de gestion des réseaux.

Compatibilité du PLU avec le SCOT (résumé EE)

La majorité des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU concernent des espaces agricoles et naturels « stricts » d'indice 1 au SCOT, qui doivent être protégés au titre de leurs caractéristiques écologiques, paysagères, culturelles, patrimoniales et économiques.

Toutefois, des zones d'extension de l'urbanisation sont admises en continuité de l'urbanisation existante si elles se consacrent à des opérations d'ensemble intégrant une proportion élevée de logements sociaux, peu consommatrices d'espace ou à des équipements publics. Ces opérations sont encadrées par les OAP.

Le PLU suit ainsi les orientations du SCOT en matière de développement de l'habitat, d'équipement commercial, de politique des transports en commun, de création de grands équipements et services, de valorisation des paysages et des entrées de ville, et de préservation des risques et des nuisances.

Le SCOT prévoit également la possibilité d'admettre, ponctuellement, la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou répondant à un intérêt collectif. Ce cas s'applique aux zones Ne.

137 - ANNEXES

1/ SERVITUDES

Le dossier établit la liste des servitudes qui s'appliquent actuellement au territoire de la commune. Ces servitudes sont localisées sur 4 plans auxquels sont joints plusieurs dossiers annexes:

- le PPR Retrait et gonflement des argiles

- le PPR Séismes et mouvements de terrain
- le plan des ouvrages électriques,
- le plan des canalisations de gaz,
- le plan des réseaux d'irrigation
- la liste des emprises militaires

2/ REGIME FORESTIER

L'arrêté du 05/07/2010 dresse la liste des parcelles adhérant au régime forestier sur le territoire communal de Lançon de Provence.

3/ NUISANCES

Le dossier énonce les nuisances actuellement reconnues et les arrêtés relatifs aux mesures à mettre en œuvre :

- l'exposition au plomb,
- l'exposition au bruit des infrastructures de transport,
- l'exposition au bruit de l'aérodrome de Marseille-Provence (PEB),
- l'exposition au bruit de l'aérodrome de Salon-de-Provence (PEB),
- la surveillance et la lutte contre les termites.

4/ ANNEXES SANITAIRES

Les annexes sanitaires relatives à l'eau potable et à l'assainissement sont établies par la métropole « territoire du pays salonais ».

L'annexe eau potable comprend le plan du réseau actuel et établit les besoins à l'échéance 2022, date à laquelle la population est estimée à 9600 habitants.

Elle conclut que le réseau est en mesure de satisfaire les besoins prévus sur la commune à cette échéance.

L'annexe assainissement comprend également le plan des réseaux et établit les besoins à l'horizon 2025, date à laquelle la population est estimée à 9700 habitants.

Elle conclut que le réseau et la capacité des stations seront suffisants pour satisfaire les besoins à cette échéance. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, trop sommaire, devra être remplacée par une étude à la parcelle comme le prévoit la réglementation.

Les eaux pluviales ont fait l'objet d'un schéma directeur en 2007, mis à jour dans le cadre de la révision et intégralement annexé au dossier de PLU. Il décrit et localise tous les renforcements du réseau à réaliser.

La notice de gestion des déchets décrit les modes de collecte et de traitement à l'échelle de l'Agglopolo Provence.

14 - LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

A la suite d'un premier arrêté du PLU en mars 2017, les avis des personnes publiques associées ont conduit la commune à revoir son projet en particulier sur le développement des activités.

A la suite de l'arrêté du 19 mai 2017, la commune a reçu 11 avis des personnes publiques associées:

14 juin 2017 / Canal de Provence

Pas d'avis exprimé.

Pas de remarques.

20 juin 2017 / GRT GAZ

Pas d'avis exprimé

Demandes d'ajustements relatifs aux canalisations de gaz.

10 juillet 2017 / CCI

« Avis favorable. Salue l'ambition affirmée de la commune de dynamiser le centre ville »
Demande des modifications de règlement.

13 juillet 2017 / ARS

« Compte tenu des éléments énoncés, l'ARS émet un avis défavorable sur le PLU. »
Demande des études plus détaillées.

13 juillet 2017 / CHAMBRE D'AGRICULTURE

« Au vu de l'ensemble des observations et en particulier du classement du secteur de Font de Leu en zone Ne, allant à l'encontre des jugements rendus sur le précédent PLU, la Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable ».

Demandes des ajustements du règlement, des STECAL et le retrait de la zone Ne de Font de Leu.

13 juillet 2017 / RTE

Pas d'avis exprimé.

Demandes d'ajustements relatifs aux ouvrages électriques.

19 juillet 2017 / MRAE

« Le caractère incomplet et le degré de précision insuffisant de l'évaluation environnementale ne permettent pas d'appréhender convenablement les effets du PLU sur l'environnement.

Demande des études plus détaillées justifiant les zones Ne, et des ajustements du règlement.

3 Août 2017 / BERRE L'ETANG

« La commune de Berre l'Etang maintient son opposition au projet de ferme photovoltaïque de Font de Leu et exprime un avis défavorable sur le projet de PLU ».

Demande le retrait de Ne Font de Leu.

9 Août 2017 / INAO

« L'INAO ne s'opposera pas au PLU, sous réserve du retrait de plusieurs projets »

Demande le retrait des zones: 1AU1 des Tappes et de Reïssous, 1AU2 de la Cité scolaire, 1AU3 des Taulets,

10 Août 2017 / CDPENAF

« Avis favorable au projet de PLU sous réserve des modifications »

Pas d'extension de la Coudoulette.

Revoir emplacement de la Cité scolaire.

Passage en 2AU des zones de Reïssous, de la Coulade.

Supprimer la zone Ne.

Modifications du règlement.

21 Août 2017 / DDTM

« Avis favorable de l'État sur le projet de PLU , assorti de réserves et observations qui subsistent après la phase d'association »

Pas d'extension de la Coudoulette. Revoir emplacement de la Cité scolaire.

Passage en 2AU des zones de Reïssous, de la Coulade.

Supprimer la zone Ne.

Étendre la servitude de mixité sociale.

Modifications du règlement.

Compléter le volet sanitaire.

D'autres avis des PPA se sont exprimés lors de l'enquête et sont rapportés dans la suite du présent rapport (cf: observations lors de l'enquête).

LES PRINCIPALES RESERVES

Zonage

- reclasser en 2AU le Reissous et la Coulade, pour échelonner l'urbanisation
- reclassement de la Coudoulette sud en zone naturelle
- pour l'INAO, supprimer les zones de Reissous, de la Coulade, et des Taulets
- relocaliser l'équipement scolaire
- supprimer les secteur Ne de Camp Long et de Font de Leu à reclasser en A et N

Réseaux

- limitation stricte des extensions en cas d'alimentation en eau par captage privé
- compléter le plan des réseaux d'eau présenté en p19 du RP
- imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif en U et AU
- pas d'extensions si l'aptitude des sols n'a pas été testée ou s'avère inapte
- compléter l'analyse des capacités d'assainissement
- réactualiser la carte d'aptitude des sols
- mise à jour des schémas directeurs d'assainissement et d'eau potable

Evaluation environnementale

- reprendre l'EE insuffisante et l'étude des incidences natura 2000
- identifier les zones impactées de manière notable par le projet de PLU
- expliciter les choix d'urbanisation au regard des impacts sur l'environnement
- fournir une analyse de la consommation d'espace sur la dernière décennie
- prise en compte du SRCE

Règlement

- favoriser le développement commercial au centre ville
- privilégier les activités productives sur les zones d'activités
- supprimer l'accueil à la ferme, les commerces et entrepôts en zone agricole
- supprimer les possibilités d'extension dans les STECAL

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 - CONDITIONS D'ENQUÊTE FIXÉES PAR ARRÊTÉ

Par arrêté du 07/08/2017, monsieur le Maire de LANÇON DE PROVENCE,

- prescrit l'enquête publique du projet de Révision du PLU de la commune de Lançon de Provence,
- fixe les dates de l'enquête qui se déroulera sur 32 jours, du mardi 5 septembre 2017, jusqu'au 6 octobre inclus
- désigne Madame Catherine PUECH comme commissaire-enquêteur, qui recevra le public lors de cinq permanences:
 - mardi 5 septembre 2017 de 9h à 12h
 - jeudi 14 septembre 2017 de 13h30 à 17h
 - samedi 23 septembre 2017 de 9h à 12h
 - mercredi 27 septembre 2017 de 9h à 12h
 - vendredi 6 octobre 2017 de 13h30 à 17h
 -
- informe le public de la mise à disposition du dossier et d'un registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, durant toute la durée de l'enquête, en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture: du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, ainsi que le samedi 9h à 12h. Le dossier sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune www.lancon-provence.fr.
- Chacun pourra consulter le dossier et consigner éventuellement ses observations, soit sur le registre disponible en Mairie au service Urbanisme, soit par courrier adressé à l'attention de Madame la commissaire-enquêteur à l'adresse suivante: Commune de Lançon, Place du champ de mars , 13680 Lançon de Provence, soit par courriel à l'adresse suivante: sur le site: commissaire-enqueteur@lancon-provence.fr.
- A l'expiration du délai de l'enquête, le registre, sera clos et signé par le commissaire-enquêteur, qui dressera dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête un procès verbal de synthèse des observations qui sera adressé au Maire. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations. Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur adressera son rapport et ses conclusions simultanément à Monsieur le Maire et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille.

- Ce rapport sera consultable sur internet à partir de cette date.
- L'enquête s'accompagne de mesures de publicité:
 - une insertion dans la presse 15j au moins avant l'ouverture de l'enquête
 - une seconde insertion dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête
 - un affichage sur les panneaux municipaux, dans les lieux publics et dans les commerces, qui sera certifié par le Maire.
 Les avis de presse seront joints au dossier d'enquête dès leur parution.
- A l'issue de l'enquête et au vu des conclusions, la commune décidera s'il y a lieu de modifier le dossier en vue de son approbation par délibération du Conseil Municipal.

Ces dispositions d'enquête ont été respectées:

- le public a été reçu aux dates et heures prévues
- le dossier papier et un registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, ont été tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.
- Le dossier a également été mis à disposition du public sur le site internet de la commune, ainsi qu'une adresse mail réservée aux personnes qui souhaitent transmettre leurs observations par courriel.
- Des observations ont été transmises par courrier adressé à la Mairie à l'attention de Madame la commissaire-enquêteur.
- A l'expiration du délai de l'enquête, le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur.
- Le 13/10/2017, le commissaire-enquêteur a adressé à Monsieur le Maire le procès verbal de synthèse des observations reçues lors de l'enquête.
- Le 31/10/2017, par courriel suivi d'un courrier, Monsieur le Maire a adressé au commissaire-enquêteur une réponse au PV de synthèse.
- Le commissaire-enquêteur a clos son rapport et rendu son avis et ses conclusions le 6 novembre 2017, accompagné des annexes 1 et 2 de l'enquête publique de la révision du PLU.

22 - LES MESURES DE PUBLICITÉ

Conformément à l'arrêté du Maire, l'avis d'enquête qui mentionne l'arrêté du Maire, l'objet de l'enquête, le lieu, et les horaires d'accueil du public ont fait l'objet de:

- quatre insertions dans la presse dans les délais impartis (Annexe 1.5).
 - dans le Régional, première insertion le 16 Août et seconde insertion du 13 septembre.
 - dans la Provence première insertion le jeudi 17 Août, et seconde insertion en date du jeudi 14 septembre.
- un affichage dans les lieux publics, décrit par un certificat d'affichage (Annexe 1.6) .
- les informations disponibles sur le site internet de la commune (Annexe 1.7).

23 - DÉROULEMENT DE LA MISSION

231 - GESTION DU REGISTRE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Il a été convenu dès le début de l'enquête de regrouper toutes les observations du public, déposées en mairie ou adressées par courrier ou par courriel, sur le registre d'enquête papier déposé en Mairie, par ordre d'arrivée.

Ce travail de recueil et de classement a été conduit par la commune (tableau des observations mis à jour quotidiennement), et les observations ont été numérotées et validées par le commissaire-enquêteur à chaque permanence.

La mise en place d'un registre dématérialisé a été évoquée avant l'enquête mais n'a pas été retenue car elle s'est avérée inadaptée aux moyens de la commune (pas de logiciel adapté, pas de personnel disponible pour le suivi quotidien).

A l'issue de l'enquête le registre a été clôturé et 6 dossiers ont été portés en annexe.

232 - BILAN DE LA PARTICIPATION

L'enquête a mobilisé 65 personnes, qui ont utilisé les divers moyens d'information mis à leur disposition:

- 18 consultations du dossier en mairie en dehors des permanences
- la consultation du dossier sur internet
- 5 courriers reçus
- 11 personnes ont adressé des courriels
- 40 demandes formulées lors des permanences du commissaire-enquêteur

On constate que le site internet a été relativement peu utilisé que ce soit pour la consultation ou pour le dépôt d'observations, pour plusieurs raisons:

- la difficulté pour le public de trouver une information quand on ne connaît pas la structure du PLU qui est complexe (près de 30 plans de zonage et plus de 1000p !)
- la difficulté de repérage d'une parcelle donnée sur des plans qui s'affichent à petite échelle et qui sont difficiles à manipuler,
- l'absence de dialogue et dans certains cas de réponse immédiate sur des points du dossier.

Dans ce contexte, toutes les personnes qui ont émis une demande d'information ou un avis par courriel, sont venues par la suite rencontrer le commissaire-enquêteur. L'accès internet a par contre été très utile pour la communication de dossiers volumineux sous forme numérique.

En comparaison du nombre d'observations relevées lors du bilan de la concertation (10 requêtes personnelles), cette participation est satisfaisante, d'autant que le public a été présent en nombre à toutes les permanences.

Chacun a pu être reçu dans de bonnes conditions et les débats ont été variés et intéressants, soulevant des questions très pertinentes sur le dossier.

Le tableau ci-après établit la liste des observations recueillies au cours de l'enquête et numérotées par ordre d'arrivée.

Elles ont été classées en 3 catégories:

- | | |
|--|----|
| - les avis de personnes publiques associées | 3 |
| - les demandes d'information | 30 |
| - les requêtes pour un ajustement mineur du PLU, | 34 |

| | | | Avis PPA | Demandes Information | Requêtes | Pièce jointe |
|-----|----------------------------|-------|-------------|-------------------------|----------|-----------------|
| 1 | Commune | 05/09 | x | | | |
| 2 | Cathy GRAILLON | 05/09 | | x | | |
| 3 | Mr DE TOMASI | 05/09 | | x | | |
| 4 | Mr FLIPO | 05/09 | | x | | |
| 5 | Mr ? | 06/09 | | x | | |
| 6 | Mme CASTELLANI | 06/09 | | x | | |
| 7 | Mme | 06/09 | | x | | |
| 8 | Mr BLESAS | 07/09 | | | x | |
| 9 | Mr VEYRES | 08/09 | | x | | |
| 10 | Mr BOUDET | 11/09 | | x | | |
| 11 | Mr FEIGNAUD | 11/09 | | x | | |
| 12 | Mr WALZAC Mme RICARD | 11/09 | | x | | |
| 13 | Alain BRUNET-JAILLY | 12/09 | | | x | |
| 14 | Mr et Mme BAUMONT | 13/09 | | x | | |
| 15 | Mme JANIN | 13/09 | | x | | |
| 16 | Mme DUBOCAGE | 13/09 | | x | | |
| 17 | Sophie KESSLER | 14/09 | | x | | |
| 18 | Chantal FOURNIER | 14/09 | | | x | |
| 19 | Daniel BONNEAU | 14/09 | | x | x | |
| 20 | Marc DUMONT | 14/09 | | | x | |
| 21 | Henri SALA | 14/09 | | | x | |
| 22 | Mme PONS | 14/09 | | x | | |
| 23 | Christine CHEYLAN | 14/09 | | | x | 1 |
| 17' | Sophie KESSLER | 19/09 | | x | | |
| 24 | Frédéric DECOMBIS | 22/09 | | | x | |
| 25 | Xavier GOUAN | 23/09 | | | x | |
| 26 | Bernard MALLIA | 23/09 | | | x | |
| 27 | Mr BENOIT, ANACRI, CIANTAR | 23/09 | | x | | |
| 28 | BLESAS | 23/09 | | | x | |

| | | | | | | |
|-----|------------------------------|-------|---|---|---|---|
| 29 | Stéphane DUPUIS | 23/09 | | | x | |
| 2' | Cathy GRAILLON | 23/09 | | | x | |
| 30 | Mr GABRIEL | 23/09 | | x | | |
| 31 | Mr FERNANDEZ (Ferta promo) | 27/09 | | | x | |
| 32 | Benoit DIGEON | 27/09 | | | x | |
| 33 | AIR LIQUIDE | 27/09 | | x | | |
| 34 | Armande GAUDIN | 27/09 | | x | | |
| 35 | Technipipe SAGESS | 27/09 | | x | | |
| 36 | Guylaine COSTANTINO | 27/09 | | x | | |
| 37 | Gérard GRIMAUD | 27/09 | | | x | |
| 38 | CIQ Val de Sibourg | 27/09 | | | x | |
| 39 | Cathy AURIOL | 02/10 | | x | | |
| 40 | Miche BOUDRE (ADIM) | 02/10 | | | x | |
| 38' | CIQ Val de Sibourg | 30/12 | | | x | |
| 41 | Henri de la HOUPLIERE (CD13) | 04/10 | | | x | |
| 42 | Chambre d'Agriculture 13 | 04/10 | x | | | |
| 31' | Mr FERNANDEZ (FERTA promo) | 05/10 | | | x | |
| 41' | Henri de la HOUPLIERE (CD13) | 05/10 | | | x | |
| 43 | CONSERVATOIRE EN PACA | 05/10 | | | x | |
| 44 | Didier BELLONE | 05/10 | | | x | |
| 45 | Tiffany ESCOT | 05/10 | | | x | |
| 46 | Jean Pierre BELIN | 05/10 | | | x | |
| 47 | Benoit DIGEON | 05/10 | | | x | |
| 48 | Chambre d'Agriculture 13 | 05/10 | x | | | 6 |
| 49 | Magali NEYROUD | 06/10 | | | x | |
| 50 | Claudine CHAUVIN | 06/10 | | x | | |
| 51 | Michel LLORENS | 06/10 | | x | | |
| 52 | Alain BOLCIONI | 06/10 | | | x | |
| 53 | Jean Pierre HUESO | 06/10 | | | x | |
| 54 | Robert MILANI | 06/10 | | x | | |
| 55 | Mr PIETKA | 06/10 | | x | | |
| 56 | Agnès DELPIN | 06/10 | | | x | |

| | | | | | | |
|----|--------------------------------|-------|---|---|---|-------|
| 57 | Jérôme COUSIN | 06/10 | | x | | |
| 58 | Christian THORON | 06/10 | | | x | 5 |
| 59 | Jean François MEE | 06/10 | | | x | |
| 60 | Nicolas PORCET | 06/10 | | | x | |
| 61 | CONSEIL DEPARTEMENTAL 13 | 06/10 | x | | | |
| 62 | Stéphane TAYLOR | 06/10 | | x | | |
| 63 | Sophie KESSLER | 06/10 | | | x | 2,3,4 |
| 64 | Architecte Bâtiments de France | 06/10 | x | | | |

233 - PV DE SYNTHESE

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a consigné chaque observation.

Lorsqu'il s'agissait de simples demandes d'information qui pouvaient trouver réponse dans le dossier de PLU, l'information a été transmise et la demande a été relevée dans un tableau récapitulatif de l'ensemble des « demandes d'information » (p31 à 34).

Lorsqu'il s'agissait de requêtes, le commissaire-enquêteur a formulé un avis qui est consigné dans le tableau des « demandes d'ajustements » (p35 à 51).

Lors de l'établissement du PV de synthèse, le commissaire-enquêteur a retranscrit son avis point par point (mention en rouge dans les tableaux), de la première observation du registre (mémoire de la commune en réponse aux avis des PPA), jusqu'à la clôture de l'enquête et a sollicité l'avis de la commune sur ces points.

234 - REPONSE AU PV DE SYNTHESE

En réponse au PV de synthèse, la commune s'est à son tour exprimée sur chaque observation (mention en bleu dans les tableaux).

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des avis exprimés,

- elle a renouvelé son avis sur les remarques des PPA et ses intentions d'ajustement du dossier à l'issue de l'enquête avant approbation.
- elle donne son avis sur les possibilités d'ajustements du dossier pour répondre au mieux aux demandes exprimées.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

31 - MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES ASSOCIEES

Compte tenu des nombreuses observations exprimées par les personnes associées lors de la consultation sur le projet arrêté, la commune a souhaité dès le début de l'enquête établir un mémoire en réponse à ces avis et le porter à la connaissance du public en le joignant au registre d'enquête.

Ce mémoire qui répond à toutes les observations point par point, indique de quelle façon la commune projette d'intégrer ces avis dans le PLU.

Toutefois, ces dispositions peuvent encore évoluer à l'issue de l'enquête, au regard des observations formulées, de l'avis et des conclusions du commissaire-enquêteur exprimées dans le rapport d'enquête, et après le débat au sein du Conseil Municipal.

311 - SYNTHESE DES AVIS ET REPONSES ENVISAGEES PAR LA COMMUNE

F (Favorable)

N (Avis négatif)

| Service | Objet | REPONSE | |
|------------------------|---|-------------|-------------|
| | | + | - |
| GRT Gaz | Ajustements / rapport de présentation et PADD Ajustements du règlement Modification du plan et de la liste des servitudes | F F | PAC |
| CCI | Changements de règlement pour les activités Ajout dans le PADD | F | N |
| ARS | Corrections relatives à l'eau potable /règlement et annexes Mise à jour de l'annexe assainissement Ajout sur les eaux pluviales | F F | N |
| Chambre Agriculture | Suppression des STECAL Modifications du règlement Suppression Ne de Font de Leu | F | N N N |
| MRAE | Améliorer la qualité de l'Evaluation Environnementale Mieux justifier les zonages Ne Modification du règlement en A | F F F | |

| | | | |
|------------------|--|--|---|
| CDPENAF | Supprimer l'extension de la Coudoulette Adaptations du règlement Changer l'emplacement de la Cité scolaire Suppression des zonages Ne Reclassement en 2AU de Reïssous et la Coulade Modification règlement STECAL 1 Mention sur les produits phytosanitaires | F F F(2) F F | N N(1) N N |
| INAO | Supprimer les zones des Reïssous, de la Coulade, de la Cité scolaire et zone commerciale qui impactent des zones AOC. | | N |
| PREFET | Reclassement 2AU de Reïssous/ la Coulade Reclasser la Coudoulette sud en Na Renforcer l'évaluation environnementale Supprimer les zonages Ne Etendre la mixité sociale à tout 1AU1c à la Coulade Relocaliser le projet de cité scolaire Stecal 1 retirer la possibilité d'extension (impact paysager) Stecal 2 retirer activités d'accueil à la ferme et commerces Zone A retirer activités d'accueil à la ferme et commerces Supprimer possibilités d'annexes dans les grands domaines Des ajouts sur les risques Compléter le volet sanitaire Améliorations de la présentation des documents Revoir liste servitudes Paysager les bassins de rétention le long de la RN113 | F F F(2) F F F F F F F F | N N(1) N N N PAC |
| RTE | Ajout dérogation au règlement pour ouvrages électriques Vérifier compatibilité des EBC avec lignes HT Vérifier compatibilité ER avec liaisons souterraines | F F F | |
| BERRE L'ETANG | Retirer Ne de Font de Leu | | N |

Le tableau fait ressortir un assez grand nombre de points d'accord qui peuvent être intégrés au PLU pour répondre aux avis et recommandations des personnes associées

- des modifications de règlement
- des précisions sur le PADD
- des compléments à apporter dans le rapport de présentation

Par contre, il reste des points de désaccord importants, sur le zonage, sur la programmation des réseaux, sur l'évaluation environnementale et sur la protection des zones agricoles.

312 - LES PRINCIPAUX POINTS DE DESACCORD

La plupart des demandes de changement de zonage concernant les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation sont à priori rejetées, hormis le retour en N de la Coudoulette Sud. La commune considère que leur remise en cause est contraire au PADD et remettrait en cause l'ensemble du PLU.

AVIS CE

L'analyse du dossier de PLU montre que toutes ces zones réunissent les surfaces nécessaires au développement des prochaines années pour respecter les engagements du Contrat de Mixité sociale et répondre aux besoins en matière de renforcement des équipements publics. La réduction de ces zones remettrait en cause le projet d'ensemble. Par contre, des basculements de zone 1AU en 2AU, garantirait une meilleure gestion de l'urbanisation nouvelle dans le temps.

En réponse à l'avis de l'ARS qui rappelle les obligations en matière d'assainissement, la commune repousse l'échéance de l'établissement d'une carte de zonage plus détaillée pour les assainissements non collectifs

AVIS CE

La commune comprend actuellement 5584 habitants raccordés au réseau collectif d'assainissement, 2000 habitants en assainissement non collectif et projette d'accueillir 4000 nouveaux habitants pour parvenir à 12000 habitants à l'échéance du PLU. Les annexes sanitaires établies par la métropole déclarent pouvoir répondre aux besoins de 9700 habitants. L'absence d'annexes sanitaires détaillées soulève des interrogations quant à la capacité des réseaux, les renforcements à venir, et la gestion de l'habitat en assainissement non collectif.

Plusieurs avis soulignent l'insuffisance de l'évaluation environnementale, de l'étude des incidences natura 2000 et de la prise en compte du SCOT. Ces lacunes ne permettent pas d'identifier les impacts du PLU sur l'environnement et d'explicitier les choix d'urbanisation.

AVIS CE

La commune déclare pouvoir compléter le rapport de présentation sur ces points, et fournir des études complémentaires. Mais la production de données après enquête est trop tardive pour permettre de revenir sur les orientations du PLU,

Plusieurs avis s'expriment en faveur d'une plus grande protection de l'activité agricole. à travers les demandes de modification du règlement, de modification ou de suppression des STECAL, et de suppression des zones Ne, La commune est prête à revoir certains aspects du règlement et à supprimer la zone Ne de Camp Long, mais reste opposée à la suppression des STECAL et de la zone Ne de Font de Leu.

AVIS CE

Si les STECAL restent ponctuelles et peuvent trouver un accord sur les règles de gestion, la suppression de la zone Ne de Font de Leu concerne une beaucoup plus grande surface (près de 40ha) et soulève une très vive polémique. La majorité des membres associés à l'élaboration du PLU demande le retrait de la zone (chambre d'agriculture, CDPENAF, INAO, DDTM, BERRE L'ETANG.. Cet avis est renforcé par les courriers adressés au commissaire-enquêteur:

- la Chambre d'Agriculture confirme son opposition au maintien de la zone Ne de Font de Leu, et déplore les méthodes utilisées pour faire pression sur cet avis
- le Conseil départemental manifeste son opposition au projet de Font de Leu incompatible avec les politiques locales de préservation des zones agricoles.

| | | | |
|-------|--------------------------|----|---|
| 04/10 | CHAMBRE D'AGRICULTURE | 42 | Fait part d'un courrier reçu le 02/10/2017 adressé par la SAS Font de Leu « Sommation interpellative et en demande de rectification », et de son vif étonnement d'être « sommée par une société privée de modifier un avis émis en tant que PPA en toute indépendance ». |
| 05/10 | | 48 | Par courrier, la chambre d'agriculture rappelle les étapes du contentieux avec Font de Leu: <ul style="list-style-type: none"> - Déclaration de projet approuvée le 13 juin 2013 - PLU approuvé le 27 juin 2013 - le TA a annulé ces deux délibérations - 21/02/2017, les recours sont rejetés en appel. Considère inadmissible que la commune fasse abstraction de ces décisions et maintienne le même secteur en Ne. Rejoint l'avis de la MRAE sur l'insuffisance de l'évaluation environnementale qui ne permet pas d'appréhender convenablement les effets du PLU sur l'environnement. Demande le classement du secteur de Font de Leu en zone A. |
| 06/10 | CONSEIL DEPARTEMENTAL | 61 | Le 15 septembre 2017, le Département, en tant que membre associé, a examiné le dossier de PLU arrêté et émis l'avis suivant: <ul style="list-style-type: none"> - l'agriculture de Lançon très diversifiée est soumise à une forte pression foncière. Les extensions de l'urbanisation sur les zones agricoles restent modestes si l'on exclut la zone Ne. - le projet s'inscrit dans la stratégie de développement des logements sociaux, créant des |

| | | | |
|-------|-----|----|--|
| | | | <p>secteurs de mixité sociale, des OAP et permettant une majoration du volume constructible.</p> <ul style="list-style-type: none"> - la commune envisage d'accueillir 3 projets de centrales solaires qui impactent la politique de protection des espaces agricoles du département. <ul style="list-style-type: none"> - Le site des Fanets dans une ancienne carrière s'inscrit pleinement dans la politique, - le site de Camp Long impacte des espaces naturels. On ne se prononcera qu'après étude d'impact. - le site de Font de Leu affecte 40ha de terres agricoles, contrevenant à la politique du département dans ce domaine et constituant un précédent aux porteurs de projet - Le département intervient sur plusieurs aménagements routiers pour la desserte des zones IAU. <p>Au vu de l'ensemble des éléments, le département donne un avis favorable sur le PLU sous réserve du retrait de la zone Ne de Font de Leu.</p> |
| 06/10 | ABF | 65 | <p>Proposition d'extension de la zone « ensemble patrimonial historique et urbain ».</p> <p>Proposition de nouveaux édifices à intégrer dans la liste des constructions repérées au titre de l'article L151-19: parties du château et des remparts, église paroissiale et 4 monuments historiques. Prendre en compte le cas particulier de la tour octogonale.</p> |

REPONSE DE LA COMMUNE APRES ENQUETE

En réponse au PV de synthèse qui rendait compte des avis exprimés lors de l'enquête par des personnes publiques associées, par le commissaire-enquêteur et par le public:

- la commune maintient le classement en zone Ne du secteur de Font de Leu comme elle l'a exprimé dans le mémoire en réponse au début de l'enquête,
- elle apporte au dossier une évaluation environnementale sur le projet de Camp Long, en réponse à la demande de la MRAE sur l'insuffisance de l'évaluation environnementale du PLU,
- les mesures de protection du PLU (L151-19 et L151-23) seront étendues et complétées conformément aux recommandations de l'ABF.

32 - LES DEMANDES D'INFORMATION

28 personnes sont venues consulter le dossier, soit au service urbanisme, soit aux permanences, et n'ont pas déposé de requêtes. La plupart ont trouvé réponse à leur question.

Légende:

| | |
|--|-------------------------|
| | Visite aux permanences |
| | Visite hors permanences |
| | Envoi courriel |
| | Envoi courrier |

Un grand nombre de demandes d'information a porté sur la prise en compte des risques d'inondation et des risques de feux de forêt, qui introduit de nouvelles règles dans le PLU révisé.

La compréhension de ces règles est compliquée car elle nécessite la superposition des règles énoncées dans les dispositions générales avec les règles de chaque zone. J'ai donc passé du temps avec chaque personne pour apporter une réponse aux questions posées sur ces thèmes.

Les autres demandes concernaient des informations sur des parcelles en particulier.

| Date | Nom | | Objet |
|-------|----------------|---|---|
| 05/09 | Cathy GRAILLON | 2 | Demande d'information sur le quartier Croix de Pélissanne. |
| 05/09 | Mr DE TOMASI | 3 | Consultation difficile sur internet Demande d'information Doute sur les taches blanches en zone marron. |
| 05/09 | Mr FLIPO | 4 | Surpris de voir parcelle en aléa modéré Doute sur la précision des zones inondables dans son quartier. |

| | | | |
|-------|----------------------|-----|---|
| 06/09 | Mr ? | 5 | Demande d'information sur le quartier Roquecourbière et opération « Demarie ». |
| 06/09 | Mme CASTELLANI | 6 | Les Cadenets - Demande d'information sur ER19. |
| 06/09 | Mme | 7 | Renseignement sur sa parcelle qui passe en risque feu de forêts. Passera voir la commissaire afin de voir pourquoi les parcelles proches de la sienne sont en 1AU2. |
| 08/09 | Mr VEYRES | 9 | Information sur les parcelles AH203 et AH 208 les Oliviades. |
| 11/09 | Mr BOUDET | 10 | Architecte de Madame Kessler consulte le dossier. |
| 11/09 | Mr FEIGNAUD | 11 | Site agricole des terres de bailli. Demande d'information sur parcelles jouxtant F732 zone NF1 avec bande en zone marron foncé. |
| 11/09 | Mr WALZAC Mme RICARD | 12 | Information sur parcelle D1150 - Reviendra |
| 13/09 | Mr et Mme BAUMONT | 14 | SCI Gabardelle - Information sur parcelle G3049. |
| 13/09 | Mme JANIN | 15 | Le Deven - Passage de UC en UCF1. |
| 13/09 | Mme DUBOCAGE | 16 | AL40 - Passe de N en UCf2. |
| 14/09 | Sophie KESSLER | 17 | Echanges sur le projet de ferme solaire de Font de Leu et sur le projet de moulin à huile. Enverra dossier par mail et nouveau RV. |
| 19/09 | | 17' | Demande la transmission du mémoire des élus en réponse à l'avis des PPA. |
| 14/09 | Daniel BONNEAU | 19 | Demande explication sur les zones inondables. Regrette qu'il n'y ait aucun repère sur les plans. |

| | | | |
|-------|-------------------------------------|----|---|
| 14/09 | Mme PONS | 22 | Demande d'informations sur différentes parcelles au Reïssous, situées en 1AU et en A. |
| 23/09 | Mr BENOIT , ANACRI et CIANTAR | 27 | Demande de renseignements sur le PLU à Roque Courbière. Déposerons une note avant la fin de l'enquête. |
| 23/09 | Mr GABRIEL | 30 | Demande d'information sur des terrains en zone AF1. |
| 27/09 | AIR LIQUIDE | 33 | Vérification que le projet de PLU n'impacte pas les réseaux. Penser à DT pour tous travaux à proximité . |
| 27/09 | Armande GAUDIN | 34 | Demande d'information pour une extension en zone UC inondable (orange) aux oliviades. |
| 27/09 | Technipipe SAGESS | 35 | Vérifie la présence de la canalisation SAGESS sur la commune. Penser à DT pour tous travaux à proximité . |
| 27/09 | Guyline COSTANTINO | 36 | Demande de renseignements sur ER29. |
| 02/10 | Cathy AURIOL | 39 | Question sur les clôture en zone UC inondable : clôtures en fils superposés ou grillages à large maille dans les zones orange, et clôtures ajourées sur au moins 2/3 de surface en zone jaune et bleue. Seules les clôtures parallèles au flux d'écoulement peuvent comporter un mur bahut selon les règles de UC8. |
| 06/10 | Claudine CHAUVIN | 50 | Demande d'information sur un projet d'extension en zone NF1. |
| 06/10 | Michel LLORENS | 51 | Information sur la zone UC et l'emprise au sol. |

| | | | |
|-------|-----------------|----|---|
| 06/10 | Robert MILANI | 54 | Demande d'information sur la zone de mixité sociale DEMARIE. Zone UC, R+1. Constate que la zone longeant la RD113 est conservée en l'état. |
| 06/10 | Mr PIETKA | 55 | Renseignements concernant le PLU sur le Val de Sibourg pour une modification éventuelle. |
| 06/10 | Jérôme COUSIN | 57 | Demande des informations sur les règles d'accès en zone F1 qui impose aux constructions d'être situées à moins de 30m d'une voie ouverte à la circulation publique et desservies par un chemin de 3m minimum. |
| 06/10 | Stéphane TAYLOR | 62 | Questions sur la zone UCF2 bleu clair. Projet de construction d'un auvent et d'un local technique pour piscine (60m ²) Possibilité de construire une annexe de 100m ² . Actuellement 115m ² construits. Possibilité division parcellaire. |

33 - LES DEMANDES D'AJUSTEMENTS

26 requêtes ont été déposées pour solliciter des ajustements du PLU. Elles ont été en majorité formulées lors des permanences.

Ces requêtes portent sur tous les aspects du PLU: règlement, zonage, paysage, agriculture, OAP, mixité sociale, etc....

Elles ont font l'objet d'un examen et d'un avis point et point du commissaire-enquêteur:

- soit des propositions d'ajustements du PLU lorsque cela est possible ou nécessaire
- soit un avis motivé lorsque la requête semble irrecevable.

Ces avis communiqués à la commune à l'issue de l'enquête dans le cadre du PV synthèse, ont fait l'objet d'une réponse de la commune.

| | | | |
|----------------|------------------------|---------|---|
| 07/09 23/09 | Eric BLESAS | 8 28 | <p>Demande que la route interquartiers ER8 soit positionnée de manière équitable. Plan de division déjà validé joint au registre.</p> <p><u>AVIS CE</u> En l'absence d'étude technique précise, l'ER doit être positionné de façon équitable.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u> Favorable</p> |
| 12/09 | Alain BRUNET JAILLY | 13 | <p>Conteste le classement de ses parcelles en zone inondable en raison de la topographie (vallon des muets) ainsi que la prise en compte de la piscine dans l'emprise au sol. Demande de pouvoir retrouver ses droits et réaliser une piscine.</p> <p><u>AVIS CE</u> Les études techniques de délimitation des zones inondables tiennent compte des risques liés à la fois à la montée des eaux et aux ruissellements et écoulements qui peuvent affecter aussi bien des points hauts que des points bas. L'emprise au sol des piscines est instaurée par le Code de l'Urbanisme.</p> |
| 14/09 | Chantal FOURNIER | 18 | <p>Prend note du plan des zones inondables. Souhaite déposer PC au Chemin de costelongue , mais avec le changement du PLU, conteste que la</p> |

| | | | |
|-------|----------------|----|--|
| | | | <p>piscine puisse compter comme emprise au sol.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Idem précédent. L'emprise au sol des piscines est règlementée par le Code de l'Urbanisme.</p> |
| 14/09 | Daniel BONNEAU | 19 | <p>Demande plus d'informations dans le bulletin municipal ou par des réunions publiques pour pouvoir suivre l'évolution des projets de logements sociaux des « Pinèdes Roquille » qui suscitent une certaine inquiétude.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Lors des permanences, plusieurs personnes ont évoqué le manque d'information concernant les projets de mixité sociale. On constate que le compte rendu de la réunion de concertation publique organisée par la commune le 13/10/2016 apporte peu de précisions sur les OAP. Une information du public dans le bulletin municipal serait opportune.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune prévoit de concerter sur les projets de quartier.</p> <p>Ceci est sans effet sur le PLU.</p> |
| 14/09 | Marc DUMONT | 20 | <p>Erreur de chargement des cartes sur internet. Souhaite développer un projet industriel de grande ampleur sur les réseaux d'eau. Demande à être rattaché au secteur de la Coudoulette Nord.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Le PLU prévoit le passage du secteur sud de la Coudoulette de zone naturelle à zone d'urbanisation future. Mais ce classement est contesté par plusieurs services et peut conduire la commune à revenir à la zone N (cf mémoire en réponse aux PPA).</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune maintient sa décision de repasser en zone Na.</p> <p>Décision exprimée au début de l'enquête dans le mémoire en réponse.</p> |

| | | | |
|-------|-------------------|----|---|
| 14/09 | Henri SALA | 21 | <p>Projet familial sur terrain en bordure de zone UC (parcelle 71 section BA) rue Victor Etienne. Demande que la partie basse soit déclassée pour pouvoir construire.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Le terrain est en zone naturelle exposée aux risques d'incendies de forêt: NF1. Il ne peut être considéré comme constructible.</p> |
| 14/09 | Christine CHEYLAN | 23 | <p>Transmission de l'étude hydraulique sur la zone de château Règne Iris et la Durante. Demande l'intégration dans le PLU pour réalisation d'un projet de logement en zone bleue de l'étude. Pièce jointe n°1.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>L'étude hydraulique présentée peut être intégrée dans le PLU si elle est validée par le bureau d'étude et par les PPA.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune a sollicité la DDTM à ce sujet.</p> |
| 22/09 | Frédéric DECOMBIS | 24 | <p>Manque de précision sur les règles de hauteur en zone UC. Dans le PLU précédent la hauteur s'entendait à partir du point haut du vide sanitaire. Suggère de reprendre cette règle.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Il est précisé dans les dispositions générales qu'en zone inondable, le plancher inférieur doit être réalisé au-dessus de la côte de référence. La hauteur serait donc mesurée à partir de cette côte .</p> <p>Le règlement peut être précisé sur ce point.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>Le règlement sera augmenté d'une mention complémentaire précisant le calcul de la hauteur en zone inondable (côte de référence).</p> |
| 23/09 | Xavier GOUAN | 25 | <p>Projet de transformation d'un local en commerce. Demande à être intégré à la zone UA ou à la zone commerciale mitoyenne.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>La parcelle concernée se situe en avancée dans</p> |

| | | | |
|-------|-----------------|----|--|
| | | | <p>la zone UA, proche de la zone commerciale, à un carrefour d'entrée du village. Sauf projet contraire de la commune à cette entrée du village, la parcelle pourrait être rattachée à la zone UA, et éventuellement à la zone commerciale, pour permettre l'installation d'un nouveau commerce participant au renforcement du valorisation de la fonction commerciale au village.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La parcelle visée sera rattachée à la zone UA.</p> |
| 23/09 | Bernard MALLIA | 26 | <p>Habite en zone agricole en limite de 1AU3. La zone 1AU3 est très étroite et va être réduite avec l'aménagement de la RD19.</p> <p>Demande que le recul de 6m soit respecté par rapport à sa construction et que les activités de la zone ne soient pas nuisantes pour les riverains.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>La remarque est pertinente car le terrain concerné présente une profondeur de 25m dans sa partie centrale. Avec l'élargissement de la voie à 20m, un recul de 7m par rapport à la voie, la création d'une voie en fond de parcelle et le prospect de 6m de la limite de zone, il ne reste que quelques mètres pour construire. La partie centrale de la zone est de ce fait difficilement utilisable. Les extrémités de la zone sont quant à elles impactées par les problèmes d'inondations.</p> <p>Zone à reconsidérer.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune maintient le zonage, mais engagera une réflexion sur les aménagements possibles.</p> |
| 23/09 | Stéphane DUPUIS | 29 | <p>Demande d'informations sur le PLU et en particulier sur les menuiseries extérieures. Il est indiqué en UA qu'elles doivent être en bois alors que très peu de maisons en ont dans le village. Les menuiseries PVC et alu et les volets roulants sur baies vitrées sont-ils interdits?</p> |

| | | | |
|-------|----------------|----|---|
| | | | <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Le règlement indique que les menuiseries doivent être « préférentiellement » en bois, mais il interdit ensuite PVC, ALU et volets roulants. La rédaction mérite des précisions.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La différence de règlement se situe entre la zone UA « classique » et le secteur protégé (L151-19).</p> |
| 23/09 | Cathy GRAILLON | 2' | <p>Demande des mesures pour réduire les nuisances liées à l'aménagement de la route Croix de Pelissanne. L'emprise de l'ER par rapport aux parcelles riveraines est illisible sur les plans.</p> <p>Demande que le recul de 5m par rapport à la route soit réduit car il diminue la constructibilité.</p> <p>Conteste la hauteur R+2 des constructions prévues « sur la colline » (Reissous) et qui vont avoir un impact paysager. Une hauteur R+1 réduirait l'impact paysager.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>L'emprise de l'ER par rapport aux parcelles riveraines doit être précisée. L'élargissement de la voie cumulé à l'augmentation du recul pénalise sensiblement la zone concernée.</p> <p>Alors que le recul est à 3 ou 4m dans toutes les zones U, on ne trouve pas dans le dossier d'explication justifiant un recul de 5m appliqué à ce seul petit secteur UCc.</p> <p>Sur les Reissous, les terrains destinés à l'accueil des R+2 comprennent effectivement des parties élevées et très visibles. Un complément d'étude d'insertion dans le site serait nécessaire sur ce secteur très exposé et de grande qualité paysagère.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>Le recul de 5m par rapport à la route était déjà présent dans le PLU précédent et a été respecté par les constructions récentes.</p> <p>Sur les Reissous, le rapport de présentation sera complété pour justifier les implantations</p> |

| | | | |
|----------------|------------------------------------|----|---|
| | | | de constructions réfléchies en fonction de la topographie. |
| 27/09 05/10 | Mr FERNANDEZ FERTA PROMOTION | 31 | <p>Projet d'ensemble sur l'avenue Caravaca. Demande que les bâtiments le long de la voie puissent être en R+2 pour créer un front urbain avec une urbanisation dégressive vers le sud. Le schéma des OAP s'oppose à ce programme. N'a pas trouvé dans le règlement d'obligations en matière de logements sociaux dans cette zone.</p> <p>Demande des précisions quant à l'application des règles d'implantation des constructions en limite. Est-ce la limite du terrain d'assiette (UC4) ou la limite de chaque lot (article 2.2).</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>La proposition d'aménagement de la zone Caravaca est intéressante car l'OAP sur ce secteur propose 100 logements en R+1, alors que le terrain est assez petit. Une élévation à R+2 est plus satisfaisante pour préserver des espaces libres. Cette règle peut être transcrite dans le schéma de l'OAP. La zone devrait être inscrite en mixité sociale au même titre que les autres OAP.</p> <p>L'application des règles de prospect est fonction de la mise en œuvre du projet, projet d'ensemble ou lotissement, à voir avec la commune.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>L'OAP sera modifiée pour intégrer certains des principes décrits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - front urbain (R+2, entrée de zone) - perspectives d'entrée de ville <p>Pour les prospects, la commune maintiendra uniquement la règle DG22 (applicable à chaque parcelle).</p> |
| 27/09 | Benoit DIGEON | 32 | Fait état de l'avancement des études sur le projet photovoltaïque de Camp Long depuis 2008. Volonté d'apporter des éléments complémentaires quant aux raisons du choix de |

| | | | |
|-------|-------------------------------------|----|---|
| 05/10 | | 47 | <p>cette zone Ne et de son évaluation environnementale demandée.</p> <p>Par mail du 05/10, déplore que le cabinet Verdi chargé de l'élaboration du PLU ait omis de prendre en compte les éléments justifiant du choix de la réalisation du projet, et n'ait pas fait état des nombreuses réunions de travail et d'échange avec la commune et les services de l'état (dernière en mai 2016).</p> <p>Même remarque sur l'omission de l'utilisation des documents mis à disposition pour étayer le chapitre de l'évaluation environnementale.</p> <p>Déplore les dysfonctionnement de communication qui conduisent aux avis négatifs émis par certaines PPA.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Le dossier de Camp Long n'a pas fait l'objet d'étude d'impact. Il ne peut donc pas être inscrit au PLU tant que ses impacts ne sont pas connus. Il revient au porteur de projet de constituer le dossier nécessaire à son instruction. Il n'est pas de la responsabilité du bureau d'étude ou de la commune de justifier un projet qui n'est pas constitué.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune complètera le rapport de présentation pour justifier le projet et maintenir le zonage Ne.</p> <p>Elle apporte en pièces jointes (annexe 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - analyse de compatibilité du projet avec les documents supra-communaux, - évaluation environnementale du classement Ne de Camp Long |
| 27/09 | Gérard GRIMAUD | 37 | Demande que le classement agricole de sa parcelle soit revu pour bénéficier d'une constructibilité (G317 - 1629 - 1682). |
| 06/10 | Alain BOLCIONI pour Mr GRIMAUD | 52 | Conteste l'inondabilité du terrain. Évoque la possibilité de mise en valeur de ce terrain adapté à l'accueil d'une grande surface au carrefour des communes. |
| | Christian THORON pour Mr GRIMAUD | 58 | Conteste le caractère agricole du terrain et souligne l'urbanisation environnante. Pourrait |

| | | | |
|---------------------------|---------------------------|----------------------|---|
| | | | <p>répondre aux besoins d'une plateforme de collecte et expédition de fruits et légumes ou à un équipement de proximité (centre de secours, relais, plateforme de transports en commun). Dépôt de pièce jointe (n°5) <u>AVIS CE</u> <i>Grande parcelle très excentrée, loin du village et des équipements. Son urbanisation serait contraire aux impératifs de resserrement de l'urbanisation.</i> <i>Maintien en zone agricole.</i></p> |
| <p>27/09</p> <p>03/10</p> | <p>CIQ val de Sibourg</p> | <p>38</p> <p>38'</p> | <p>Demande des informations sur le règlement des zones UCf, sur le périmètre du compostage et de la zone Ne de camp Long, et sur les possibilités d'aménagements paysagers en zone A. Déposera un courrier plus détaillé sur ces points.</p> <p>Constata que la limite entre les zone UCF1 et UCF2, collée aux façades des constructions, interdit toute extension ainsi que la construction de piscines. Demande que cette limite soit reculée de quelques mètres.</p> <p>Dans la zone UCf, le règlement n'évoque pas les piscines mais autorise seulement les annexes de moins de 25m² d'emprise. Demande que les piscines soient clairement évoquées.</p> <p>Estime que le passage à 100m des obligations de débroussaillage ne peut être assumée par les riverains en raison des secteurs escarpés.</p> <p>Remarque sur le règlement qui limite les affouillements et exhaussements de sol en zone A aux seuls usages agricoles, et qui pourrait s'opposer aux aménagements paysagers en projet (merlons) .</p> <p><u>AVIS CE</u> <i>Un recul de quelques mètres de la limite UCF1 et UCF2 pourrait permettre de satisfaire quelques extensions en façade et l'implantation de piscines proches des maisons.</i> <i>Dans le règlement de la zone UCf, il serait utile de préciser les autorisations concernant les piscines.</i></p> |

| | | | |
|-------|-----------------------|----|--|
| | | | <p>Le passage à 100m des OLD est une mesure de sécurité justifiée dans les zones très sensibles aux incendies de forêts. Cette mesure mérite une gestion collective pour ne pas incomber aux seules habitations de la périphérie du quartier. Le règlement des zones A et N peut être revu pour permettre les aménagements paysagers.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La zone UCF1 a été mise en place précisément pour ne pas permettre d'extension de ce côté des constructions. Une exception exclusivement pour les piscines sera introduite.</p> <p>Il sera précisé dans le règlement que la limite de 25m² s'entend « hors piscines ».</p> <p>Le passage des OLD n'est pas du ressort du PLU qui se contente de rappeler la règle. Toutefois, lorsque l'arrêté municipal sera pris, le règlement précisera que « les OLD pourront être étendues à 100m ».</p> <p>Le règlement sera corrigé pour permettre les aménagements paysagers à vocation de réduction des nuisances.</p> |
| 02/10 | Michel BOUDER ADIM | 40 | <p>Dépose des requêtes sur divers points du règlement de la zone UA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'application de l'article UA4 qui limite la zone constructible à une profondeur de 16m crée une rupture de surface en cœur d'îlot, - les dispositions de l'article UA8 concernant le traitement des façades: les enduits, les proportions des ouvertures, les prescriptions pour les menuiseries sont mal adaptées aux commerces en rez de chaussée. - la limitation des terrasses en toiture n'est pas adaptée aux projets mixtes « commerces/ services et bureaux ». <p><u>AVIS CE</u></p> <p>La règle des 16m de profondeur préserve des espaces en cœur d'îlot pour des impératifs d'éclairément et pour la création de patios et jardins intérieurs. Son application laisse des possibilités d'adaptation en cas de reconstruction ou selon le projet architectural.</p> |

| | | | |
|----------------|--|-----------|---|
| | | | <p>Les toits terrasse et les terrasses en toiture sont limitée pour des raisons d'aspect, mais peuvent être autorisés sur les étages inférieurs et en cœur d'îlot s'ils « s'intègrent » et « restent invisibles depuis le domaine public ». Pour les règles concernant les enduits, les ouvertures, les matériaux ou les volets, il paraît effectivement nécessaire de proposer à l'article 8 des dispositions adaptées aux commerces, en particulier dans les zones de « diversité commerciale » destinées à accueillir de nouvelles activités.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune souhaite adapter le règlement sur ces trois points:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cœurs d'îlots et toits terrasse: adaptations possibles uniquement sur l'îlot « cave coopérative » concerné par le secteur de préservation de la diversité commerciale n°2), - façades commerciales: adaptations possibles sur l'ensemble de la zone UA, à valider en préalable avec l'ABF. |
| 04/10 05/10 | H. de la HOUPLIERE CONSEIL DEPARTEMENTAL 13 | 41 41' | <p>Le conseil départemental des Bouches du Rhône chargé du projet du collège de la zone 1AU2a formule les requêtes suivantes:</p> <p>Demande de supprimer la règle de hauteur, fixée à 11m par le règlement et qui pourrait se révéler contraignante du fait de la topographie, des risques d'inondation, et des projet de locaux en R+2 et logements en R+3. Pas de qualité paysagère du site selon l'OAP.</p> <p>Demande la suppression du recul de 40m fixé dans l'article 3. Compte tenu des projets d'aménagement en cours, dont on ne connaît pas encore précisément les contraintes, le schéma des OAP est suffisant pour gérer le recul.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>La hauteur de 11m évoquée dans le règlement peut être supprimée si l'on indique sur l'OAP les hauteurs R+2 et R+3 autorisées.</p> <p>Idem pour la suppression des 40m puisque le projet impose des équipements sportifs et une</p> |

| | | | |
|-------|------------------------------------|----|---|
| | | | <p>aire de stationnement aux abords de la voie.</p> <p>Toutefois, suite aux observations des riverains, il serait utile de préciser l'emprise de la voie en bordure sud du projet et de fixer un recul des constructions par rapport à cette voie. Actuellement l'article 3 n'est pas règlementé, le périmètre constructible s'étend au ras de la voie, alors que le quartier en face voit son recul passer de 4 à 5m. Les règles de recul doivent être précisées de part et d'autre de cette voie.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>Les règles strictes seront supprimées et renvoyées à l'application des objectifs qualitatifs décrits dans l'OAP.</p> <p>L'OAP sera donc complétée pour préciser les élévations attendues (R+3 maximum) ainsi que les contraintes paysagères à respecter.</p> <p>Le recul à 5m le long de la route de la Croix de Pélissanne (observée dans la zone UCc) sera rappelé.</p> |
| 05/10 | CONSERVATOIRE DES ESPACES NATURELS | 43 | <p>Fait part de la présence de l'Outarde Canepetière et de l'aire d'évolution de l'Aigle de Bonelli sur les secteurs Ne de Calissanne et de Camp Long. Rappelle les avis défavorables successifs formulés sur ces projets.</p> <p>Sollicite le maintien des vocations agricoles et naturelles pour la conservation de l'avifaune et le maintien des activités agricoles qui participent à la gestion de la biodiversité.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Information pour le PLU</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune maintient le classement en zone Ne des secteurs de Font de Leu et de Camp Long.</p> |
| 05/10 | Didier BELLONE | 44 | <p>Projet de serres en zone inondable.</p> <p>Ne trouve aucune réponse dans le règlement en dehors des dispositions relatives aux hangars et bâtiments agricoles. La serre est-elle considérée comme tel ? Demande de préciser ces règles et de rétablir la possibilités de</p> |

| | | | |
|-------|-------------------|----|---|
| | | | <p>construire des annexes en zone A .</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Les serres fixes sont soumises aux mêmes règles que les constructions agricoles. Il semble que l'implantation de constructions agricoles nouvelles est interdite en zone marron et que dans les autres zones, elle peut être autorisée si le premier plancher se situe au dessus de la côte de référence. Les annexes liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous certaines conditions.</p> <p>A vérifier avec la commune.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>Le règlement sera complété pour permettre l'implantation des serres dans la mesure où elles nuisent le moins possible aux écoulements.</p> <p>Concernant les annexes des habitations non nécessaires aux exploitations agricoles, le règlement sera complété en mentionnant une notion de proximité (10m maximum de la construction principale).</p> |
| 05/10 | Mme Tiffany ESCOT | 45 | <p>Souhaite que la partie de sa parcelle située en zone constructible en façade de l'allée Caravaca soit agrandie de 10 à 15m vers le sud.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Cette demande n'est pas recevable, la partie basse attenante à l'OAP étant réservée pour la réalisation d'un équipement public (bassins de rétention).</p> |
| 05/10 | Jean Pierre BELIN | 46 | <p>Demande le déclassement de parcelles agricoles qui ne sont plus exploitées sans le triangle chemin des Jardinières, route de Grans, route des Leyes à Paraloup.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Pas de projet d'urbanisation de ce secteur agricole. Absence d'équipements.</p> <p>Reste en zone agricole.</p> |
| 06/10 | Magali NEYROUD | 49 | <p>Projet de garage en zone N et ne trouve aucune mention dans le règlement.</p> |

| | | | |
|-------|-------------------|----|--|
| | | | <p>Demande que le règlement en zone N soit précisé sur les annexes et les piscines.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>L'article N2 évoque les extensions de l'existant et non les annexes, alors que l'article N4 règlemente les distances des piscines par rapport aux limites séparatives. Il serait utile de préciser si les annexes sont comprises dans les extensions de l'existant.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>Le règlement sera complété en mentionnant une notion de proximité (10m maximum de la construction principale).</p> |
| 06/10 | Jean Pierre HUESO | 53 | <p>Gérant de la SCEA La Jasse, demande des précisions sur la possibilité de construire des bâtiments d'exploitation comportant un logement de fonction, en zone AF1. L'article 1 interdit toute construction nouvelle à usage d'habitation située à moins de 200m d'un massif, mais l'article 2 autorise les constructions à usage d'habitation nécessaires aux activités agricoles.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Le projet se situe à moins de 200m d'un EBC, mais dans la mesure où les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées dans « tous les secteurs », le projet semble possible.</p> <p>A vérifier avec la commune.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>Le règlement sera amendé pour évoquer une dérogation possible concernant la nécessité d'occupation permanente liée à un projet visant à réduire le risque.</p> |
| 06/10 | Agnès DELPIN | 56 | <p>La station service AVIA souhaite installer un local technique pour un centre de lavage attenant à la station. Demande qu'elles sont les possibilités de construire et les contraintes de recul par rapport à la voie.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Les règles de recul par rapport à la RD113</p> |

| | | | |
|-------|-------------------|----|--|
| | | | interdisent une nouvelle construction. Par contre , le règlement autorise l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activité existantes dans certaines conditions. Il semble qu'une extension de la station existante est possible pour accueillir le local technique projeté. |
| 06/10 | Jean-François MEE | 59 | <p>Réserve concernant l'élargissement de l'allée vers la croix de Pélissanne. Le plan est vague et manque de précision.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>La voie concernée est étroite en surplomb du futur collège. Elle est difficilement élargissable. Les riverains sont inquiets et demandent plus d'informations.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune prévoit de concerter sur les projets de ce quartier.</p> <p>Ceci est sans effet sur le PLU.</p> |
| 06/10 | Nicolas PORCET | 60 | <p>Conteste le positionnement de la zone inondable en haut de sa parcelle.</p> <p><u>AVIS CE</u></p> <p>Les études techniques de délimitation des zones inondables tiennent compte des risques liés à la fois à la montée des eaux et aux ruissellements et écoulements qui peuvent affecter aussi bien des points hauts que des points bas.</p> |
| 06/10 | Sophie KESSLER | 63 | <p>1/ Dépôt de plusieurs dossiers:</p> <p>Le premier est une étude hydraulique complémentaire réalisée sur le domaine de Calissanne. Demande d'intégrer cette étude dans le PLU (pièce jointe 2).</p> <p>Les autres dossiers concernent le projet de centrale solaire de Calissanne:</p> <p>- <u>des études pédologiques</u>: étude SCP en 2009, étude GALYS en 2015, qui concluent à une aptitude agronomique médiocre des sols (pièce jointe 3)</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>- <u>un dossier transmises par un ingénieur écologue</u> apportant des compléments sur la présence de l'Outarde et de l'Aigle de Bonelli sur le site du projet (pièce jointe 4) .</p> <p>2/ Remise d'un courrier développant les arguments de maintien du projet de Font de Leu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>rappel de l'historique du projet</u> qui montre que la décision n'est pas définitive: <ul style="list-style-type: none"> . retenu au plan national, . obtention PC . mise en compatibilité du PLU, . annulation du PC par le TA. . pourvoi en cassation de la commune et de la Société PV FDL - <u>évoque les dispositions de l'article L123-1</u> qui peut être appliquées au projet - <u>conteste le classement en zone A</u> demandé par la Chambre d'agriculture à la vue des études pédologiques. Les terrains n'ont jamais fait l'objet d'une quelconque culture, seulement des valorisations pastorales. - <u>relève que le PLU a été complété</u> (règlement, RP, PADD) pour répondre aux insuffisances du PLU soulignées par la décision de la Cour - <u>évoque le rapport de compatibilité entre SCOT et PLU</u>, qui permet des « adaptations » à l'échelle locale. <p>3/ Autres informations:</p> <ul style="list-style-type: none"> - copie de la dérogation pour destruction d'espèces protégées, délivrée le 26 juin 2015 et prolongée jusqu'au 25 juin 2019 - remarque sur la CNE PACA qui était invitée au comité de pilotage dans le cadre de l'arrêté du 26 juin mais n'a pas participé aux travaux après la réunion du - demande d'ajustement du règlement pour un retrait de 3m le long des canaux, fossés, cours d'eau et ruisseaux, - copie de la sommation interpellative adressée à la chambre d'agriculture. |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p><u>AVIS CE</u></p> <p>1/ L'étude hydraulique présentée peut être intégrée dans le PLU si elle est validée par le bureau d'étude et par les PPA. Pour ce qui concerne les dossiers portant sur le site même du projet de centrale solaire, (étude pédologique, avis écologue), les études apportent des informations techniques qui relèvent de l'étude d'impact du projet. Elles n'appellent pas d'avis dans le cadre de l'enquête publique du PLU.</p> <p>2/ Les remarques relatives au PLU, appellent les commentaires suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si l'annulation du PC de la centrale n'est pas définitive, l'autorisation n'est quant à elle pas opérationnelle à ce jour, - les dispositions de l' article L123-1 s'appliquent aux « équipements collectifs », ce qui n'est pas le cas du projet de Font de Leu - le pastoralisme même extensif pratiqué « depuis des décennies » relève des activités agricoles traditionnelles et peut prétendre à un zonage A aussi bien qu'à un zonage N. - selon l'avis général des PPA compétentes, le projet de PLU révisé présente de nombreuses lacunes concernant la justification des zones Ne. - la compatibilité avec le SCOT est remise en cause par les personnes associées. <p>3/ Sur les autres pièces déposées on prend note:</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la dérogation pour destruction d'espèces protégées est toujours valable - que la CEN n'a pas souhaité participer au comité de pilotage du projet - que les éléments évoqués dans la sommation interpellative ne remettent pas en cause l'avis de la Chambre d'Agriculture émis lors de la consultation des services. |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Le règlement p 31 prévoit le recul par rapport aux canaux. Il peut être élargi aux fossés et cours d'eau, selon les propositions formulées.</p> <p>Tous ces éléments conduisent à un examen plus détaillé de l'inscription de la zone Ne dans le PLU avant d'émettre un avis circonstancié en partie 5 du rapport d'enquête.</p> <p><u>AVIS COMMUNE</u></p> <p>La commune a sollicité la DDTM pour la prise en compte des études hydrauliques.</p> <p>Elle maintient le classement en Ne du secteur de Font de Leu.</p> <p>Le règlement sera complété sur la protection des canaux.</p> |
|--|--|--|

34 - CONCLUSION SUR LES AVIS EXPRIMES A L'ENQUETE.

L'enquête sur le PLU a été très positive puisqu'elle a permis de soulever des points sensibles du projet, relevant des observations du public et des avis des personnes publiques associées.

Les observations du public peuvent être regroupées en 3 thèmes majeurs:

- les défauts de forme du dossier qui nuisent à sa compréhension
 - Format trop réduit des plans présentés à l'enquête
 - Difficulté de repérage des parcelles
 - Incompréhension de termes du règlement
 - etc....
- les interrogations sur les OAP et la mixité sociale
 - Inquiétude sur la forme des opérations, sur la densité, sur la hauteur des constructions, sur l'impact paysager, etc...
 - Manque d'informations, sur les obligations de mixité sociale en dehors des zones portées au plan de zonage.
 - Demande générale de plus d'information
- le maintien des zones Ne pour les projets photovoltaïques
 - défendu par les porteurs de projet et par la commune,

Les points sensibles soulevés par les PPA, concernent essentiellement:

- le sur-dimensionnement des zones 1AU au regard de la capacité des réseaux:
 - Problème de classement des zones
 - Défaut de schéma d'assainissement
- la faiblesse de l'évaluation environnementale soulignée par toutes les personnes publiques associées qui conduit à la remise en cause des zones Ne.

Les avis formulés ci-après portent essentiellement sur ces points importants du dossier tels qu'ils sont présentés dans le cadre de l'enquête publique de la révision du PLU arrêtée en juin 2017.

4 - AVIS SUR LE DOSSIER

41 - REMARQUES SUR LA FORME DU DOSSIER

Présentation du dossier

Le dossier de révision comporte un rapport de présentation non paginé et sans sommaire, dans lequel il est très difficile de trouver les explications que l'on recherche. On constate également de très nombreuses redites entre les pièces écrites (rapport, PADD, OAP) qui alourdissent inutilement le dossier.

Le dossier gagnerait en clarté s'il comprenait un sommaire complet, des rapports paginés, et des pièces écrites sans redondances. Ainsi le texte qui décrit les OAP est repris intégralement dans le rapport de présentation où l'on aurait souhaité trouver des explications et des justifications des choix opérés.

Les plans de zonage

Les plans présentés à l'enquête sont à très petite échelle et ne comportent aucune information de localisation (pas de lieux dits, pas de numéro de parcelles). De plus, la superposition des informations et des traits de zonage continus masque des informations. La consultation du plan sur informatique ne donne pas plus de précision.

Le plan définitif du zonage devrait mentionner au moins les numéros de parcelles pour que les propriétaires puissent se situer et que les informations puissent être clairement identifiées (ex: localisation précise des parcelles touchées par les emplacements réservés).

Concernant les risques, le choix de couleurs plus contrastées éviterait les confusions entre les zones orange et les zones marron clair difficiles à différencier.

Surfaces

La surface urbanisable de la zone de Caravana est de 1,4ha et non de 6,6ha comme indiqué dans le tableau des surfaces du rapport de présentation.

Cette rectification entraîne une baisse importante de 5ha des surfaces consommées pour l'urbanisation nouvelle à usage d'habitat.

Des incohérences

Pour ne citer que quelques points relevés:

- sur les plans de zonage, on ne trouve aucune zone correspondant à la légende « patrimoine végétal et écologique »
- le plan des risques fait référence à un « risque technologique ». Il serait utile de préciser qu'il s'agit de la canalisation de gaz
- RP1.4/ p 13 : le rapport évoque 4 périmètres de projets photovoltaïques alors que le document graphique n'en retient que trois.

42 - MIXITE SOCIALE ET OAP

Les obligations de mixité sociale

La création de logements sociaux est l'objectif majeur du PLU pour respecter les engagements du Contrat de Mixité sociale signé avec l'Etat et mettre fin au versement de pénalités très lourdes pour la commune. Cet objectif ambitieux s'appuie sur deux mesures:

- l'obligation de réaliser au moins 30% de locatif social dans les opérations d'ensemble de plus de 800m²,
- l'obligation de réaliser 50% de logements sociaux dans les zones de « mixité sociale » inscrites au document graphique.

Ces deux mesures énoncées dans les dispositions générales mériteraient d'être rappelées dans chaque zone urbaine, car d'une façon générale, peu de personnes en ont pris connaissance.

De plus les termes de « locatif social » dans un cas et de « logements sociaux » dans l'autre prêle à confusion. Il serait préférable d'utiliser le même terme ou de préciser la nuance entre ces deux termes.

Pour réaliser ces objectifs, le PLU réserve la plupart des grands terrains encore disponibles à des opérations de mixité sociale. Les riverains de ces opérations ont manifesté leur inquiétude à l'enquête quant à la densité de ces opérations, la présence d'immeubles R+2 dans un environnement pavillonnaire R+1 et les problèmes d'accès qui ne sont pas réglés alors que des chantiers sont engagés.

On constate que la commune n'a pas un choix très important pour répondre aux besoins définis pour les prochaines années. Entre les zones inondables au Sud, les zones agricoles et naturelles à l'Est, et les zones d'activités à l'Ouest, le choix du PLU de retenir tous les terrains d'une certaine taille encore

disponibles ainsi que de nouvelles zones au Nord en continuité de l'urbanisation existante semble s'imposer.

Ces surfaces doivent accueillir une urbanisation assez dense pour satisfaire aux objectifs de resserrement de l'habitat, ce qui suscite beaucoup d'interrogations de la part des riverains. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définissent les modalités de desserte, les coupures vertes et les volumétries des futurs quartiers mais ne répondent que partiellement à ces interrogations. Plusieurs problèmes restent latents sur certains de ces secteurs:

- **la zone des Reissous couvre une zone naturelle très escarpée dont les points hauts sont très sensibles. La localisation des R+2 en périphérie risque d'exercer un impact paysager très conséquent,**
- **la zone du Collège, située en contrebas des quartiers riverains, pourrait à l'inverse admettre des constructions plus hautes, comme le demande le conseil départemental, mais tout en imposant un recul conséquent par rapport à la voie qui passe en surplomb,**
- **l'OAP sur la zone de Caravaca reste très sommaire. L'aménagement de la zone serait mieux valorisé par le projet proposé lors de l'enquête.**
- **L'urbanisation de la zone commerciale de la RD19 paraît irréaliste compte tenu de l'étroitesse du terrain.**

Il revient à la commune de revoir ou préciser ces orientations d'aménagement pour répondre aux préoccupations énoncées.

Deux zones faisant l'objet d'OAP et ouvertes à l'urbanisation par le PLU révisé, sont soustraites aux obligations de mixité sociale, sans justification dans le rapport de présentation. Il s'agit de l'extrémité Est de la zone Coulade/pinède et de la zone de Caravaca.

Il est important pour la cohérence d'ensemble du projet que la servitude de mixité social s'applique à tous les terrains ouverts à l'urbanisation par le PLU.

Le conseil départemental s'interroge sur l'application de la majoration de volume en cas de logements sociaux. Cette règle figure dans les dispositions générales du règlement.

Comment va s'appliquer cette disposition de « majoration de volume » sur les secteurs couverts par une OAP ?

- Si la hauteur de l'AOP s'applique, la majoration de volume ne peut se réaliser que par accroissement de l'emprise au sol.

- Si la hauteur de l'OAP peut être augmentée, dans quelle limite et avec quel impact paysager ?

L'application de cette règle mérite d'être développée, soit dans le règlement, soit dans le rapport de présentation.

43 - ANNEXES SANITAIRES

On constate un décalage entre les objectifs du PLU: 12 000 habitants en 2030, et les annexes sanitaires qui estiment les besoins pour une population de 9700 habitants à l'échéance 2022. Les annexes restent très sommaires et ne précisent ni la capacité des réseaux pour 12000 habitants, ni la nature et la programmation des renforcements.

Le dossier ne présente pas de schéma directeur d'assainissement et de schéma des eaux potables. Le schéma des eaux pluviales présenté dans le dossier, daté de 2007 et actualisé lors de la révision, ne mentionne pas d'enquête publique.

Compte tenu de l'ampleur des zones ouvertes à l'urbanisation, le dossier des annexes sanitaires est trop sommaire et manque de schémas directeurs qui exposent la programmation des équipements et soient validés par enquête publique.

En l'absence de tels schémas, la commune devra fixer des priorités d'urbanisation et réserver des zones à une urbanisation future (passage de 1AU et 2AU).

44 - L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le dossier présenté à l'enquête ne comprend pas d'évaluation environnementale pertinente à l'échelle communale. Les références à l'environnement se limitent à un inventaire général. Aucune étude environnementale n'est présentée sur les sites ouverts à l'urbanisation qui permettent de justifier les choix. Les approfondissements sur l'environnement ne concernent que des sites ponctuels de projet.

« L'insuffisance de l'évaluation environnementale ne permet pas d'appréhender convenablement les effets du PLU » (Avis de la MRAE, repris par la plupart des personnes publiques associées).

Cet aspect est développé par l'autorité environnementale qui ne cesse de souligner cette insuffisance depuis des années comme le montrent les avis mis en ligne à la disposition du public:

Le 16 avril 2012, avis de l'AE sur le PLU de Lançon:

- insuffisance des études environnementales et d'incidences Natura 2000
- pas de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Le 24 janvier 2013, avis de l'AE sur la mise en compatibilité du PLU de Lançon

- pas de justification de la localisation des projets
- insuffisance de l'évaluation des incidences Natura 2000
- pas de prise en compte de la DTA 13
- faiblesse des mesures d'éviction, de réduction et de compensation des impacts

Le 19 juillet 2017, avis AE du sur le PLU en révision

- évaluation environnementale insuffisante
- pas d'analyse prospective du territoire,
- pas d'identification des zones susceptibles d'être impactées
- insuffisance de l'évaluation des incidences Natura 2000
- pas d'identification de la trame verte et bleue en cohérence avec le SCOT
- pas de justification de la localisation des projets

La faiblesse du dossier sur l'évaluation environnementale et l'absence de justification du zonage fragilise le dossier de PLU.

Compte tenu de la richesse de l'environnement de Lançon (Natura 2000 ZPS sur la plus grande partie du territoire), et des avis émis depuis 2012, la révision aurait dû faire l'objet d'une évaluation environnementale détaillée puisque le PLU précédent en était démuné.

Ce manque d'évaluation environnementale est ressenti dans les OAP qui proposent des mesures de programmation et d'encadrement de l'urbanisation sans évaluation environnementale préalable qui aurait permis de mettre en place des mesures paysagères d'insertion et des mesures compensatoires pour les milieux naturels impactés.

L'absence d'EE ne remet pas en cause l'extension de l'urbanisation car les enjeux de diversification de l'habitat sont très élevés, mais elle nuit fortement à la qualité des projets.

Pour le reste de la commune, en l'absence d'EE, les enjeux environnementaux prédominent et conduisent à préserver les zones agricoles et naturelles, les paysages, et les zones Natura 2000 ZPS en faveur de la biodiversité.

La commune manifeste sa volonté de compléter le rapport de présentation sur ce point, mais des compléments ne peuvent remplacer une évaluation environnementale complète qui nécessite des études détaillées étalées dans le temps.

Sauf à reprendre l'étude complète du PLU, ces compléments arrivent trop tard car, intervenant après l'enquête publique, ils resteront sans effet sur le choix des zones, sur les mesures compensatoires, et sur le PLU en général dont les orientations ne peuvent pas changer fondamentalement après enquête.

Seule une prochaine révision du PLU peut permettre à la commune de se doter d'une évaluation environnementale complète qui participe pleinement à l'élaboration du PLU pour la protection et la mise en valeur du patrimoine communal.

45 - PROJETS PHOTOVOLTAÏQUES

Le PLU met en place 3 zones Ne:

- 1 à l'emplacement d'une ancienne carrière (les Fanets)
- 1 au sud-ouest de la commune sur le domaine de Calissanne
- 1 à l'Est dans les zones naturelles à Camp Long.

L'ORIENTATION EVOQUEE DANS LE PADD

Le PADD qui est la pièce maitresse du PLU affirme la volonté de la commune de s'engager en faveur du développement durable et déclare:

« Le territoire de Lançon dispose de conditions propices lui permettant de favoriser l'accueil d'installations produisant de l'énergie électrique à partir d'énergies renouvelable et principalement solaire. La volonté de la commune s'exprimera dans le cadre de la réflexion à lancer, avec les services de l'Etat, sur l'ensemble de la Métropole ».

Cette disposition du PADD prête à confusion en laissant entendre que la commune s'exprimera dans le cadre d'une réflexion à venir, à l'échelle de la Métropole, alors que le plan de zonage joint au PADD localise 3 sites de projets.

On constate également une incohérence dans le PADD entre les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels et la localisation des sites de projets photovoltaïques sur les cartes de synthèse.

Incohérence entre les objectifs de préservation avec les zones de projet.

AVIS GENERAL SUR LES ZONES Ne

Le site des Fanets

Ce site n'est pas contesté car il correspond à un site déjà anthropisé qui respecte les orientations fixées pour le département.

Les deux autres projets sont par contre fortement contestés et alimentent une très vive polémique depuis des années:

- La majorité des personnes publiques associées contestent le classement en zone Ne au motif que les équipements photovoltaïque sont incompatibles avec les vocations agricoles et naturelles des sites retenus.
- Les porteurs de projet se sont manifestés au cours de l'enquête pour affirmer leur volonté de réalisation de ces projets et apporter des éléments complémentaires .
- La commune soutient les porteurs de projet et confirme sa volonté de maintenir le zonage Ne, pour les deux zones.

Le projet de Camp Long

Ce projet d'une surface d'environ 30ha a fait l'objet d'une étude d'impact qui a été communiquée à la commune après enquête. Mais cette étude n'a pas été portée à la connaissance du public depuis son élaboration et n'a pas fait l'objet d'une enquête publique. Le projet est donc assez peu développé dans le dossier de PLU.

Le projet de Font de Leu

Il concerne un peu moins de 40ha.

- Ce projet a fait l'objet d'une zone Ne inscrite au PLU en 2013, suite à l'enquête publique de l'étude d'impact du projet et à la mise en compatibilité du PLU pour projet d'intérêt général.
- le permis de construire du projet a été délivré le 13 Août 2013.

- suite aux divers recours, le Permis de construire et l'inscription de la zone Ne au PLU de 2013 ont été suspendues par deux ordonnances successives du TA en 2015, en première instance et en appel.
- La demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées a été obtenue le 26 juin 2015 sur un périmètre un peu plus restreint (34ha) et pour une durée de 2 ans et a été prolongée jusqu'en 2019.
- la procédure se poursuit en cassation.

Si ce contentieux porte sur l'inscription du projet au PLU de 2013 et sort du cadre de la présente enquête, il a une incidence directe sur le PLU révisé.

Le PLU révisé ne développe aucune justification du choix de localisation de ces zones Ne considérant qu'elles résultent du « maintien des principaux zonages préexistants » au PLU précédent.

Cet argument n'est pas recevable:

- d'une part car le zonage Ne du PLU de 2013 a été annulé par décision du tribunal Administratif de Marseille et n'est pas valide aujourd'hui.
- d'autre part car il revient au PLU révisé de justifier ses choix de zonage à l'appui d'une évaluation environnementale Natura 2000 détaillée.

Le PLU de 2017 aurait du procéder à de nouvelles études d'évaluation environnementale, pour justifier de la pertinence des zones Ne au regard des objectifs de gestion de la commune pour les 10 à 15 prochaines années, dans le respect des orientations des documents supracommunaux, SCOT, SRCE.

En l'absence d'une analyse précise des sites soustraits aux espaces agricoles et aux espaces naturels sur l'ensemble de la commune, pour apprécier leur impact global sur le patrimoine communal, le classement Ne est injustifié.

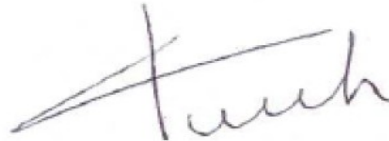
46 - AVIS GENERAL SUR LE DOSSIER

Cette analyse du dossier me conduit à formuler un avis favorable au PLU, sous réserve de la suppression des zones Ne de Font de Leu et de Camp Long.

Le PLU permet à la commune de mettre en œuvre une politique en faveur de la diversification de l'habitat sur un périmètre assez resserré autour du centre ancien. Des compléments sur les OAP, sur le règlement et sur les annexes doivent permettre d'améliorer la qualité de ces extensions.

En dehors du périmètre d'urbanisation, et en l'absence d'une évaluation environnementale complète, la préservation des espaces agricoles et naturels s'impose pour préserver le patrimoine de la commune.

FAIT À AIX EN PROVENCE
le 6/11/2017



Catherine BONNARD-PUECH
Commissaire-enquêteur

Département des Bouches du Rhône

commune de
LANÇON DE PROVENCE

Révision du
Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique
du 5 septembre 2017 au 6 octobre 2017 inclus

Avis du commissaire-enquêteur
CONCLUSIONS

novembre 2017

51 - CONCLUSION GENERALE

En conclusion, constatant que:

- l'enquête s'est déroulée dans les conditions fixées par l'arrêté du 7 Août 2017, de Monsieur MILLE Maire de Lançon de Provence.
- le dossier présenté à l'enquête a exposé les mesures mises en œuvre dans le cadre de la révision du PLU
- le commissaire enquêteur a pu remplir sa mission dans les délais impartis et formuler ses observations

il convient de donner un AVIS FAVORABLE à l'enquête publique de la révision du PLU sur la commune de Lançon de Provence, SOUS RESERVE DU RETRAIT DES ZONES Ne DE FONT DE LEU ET DE CAMP LONG

52 - RECOMMANDATIONS

Des recommandations sont formulées sur les observations du public et pour la clarification du dossier.

SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Telles qu'elles ont été présentées et examinées lors de l'enquête, plusieurs requêtes peuvent recevoir un avis favorable. Elles sont détaillées dans les tableaux des P35 à 51, qui comportent les avis du commissaire-enquêteur et de la commune.

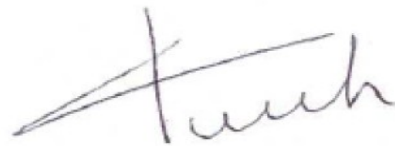
AJUSTEMENTS DU DOSSIER

Les ajustements du dossier détaillés dans le rapport d'enquête, portent essentiellement sur:

- des rectifications de forme du dossier
- les précisions à apporter sur les OAP,
- le choix de passage de zones 1AU en 2AU
- les compléments d'annexe sanitaire
- des ajustements du règlement.

L'élaboration d'une évaluation environnementale complète ne peut se réaliser dans la phase entre l'enquête publique et l'approbation. Elle peut par contre être engagée pour accompagner la commune dans sa réflexion de gestion des OAP, de préservation de son patrimoine et de développement des énergies renouvelables, pour conduire à une prochaine révision.

FAIT À AIX EN PROVENCE
le 6/11/2017



Catherine BONNARD-PUECH
Commissaire-enquêteur