

E19000056/13

ENQUETE PUBLIQUE

**Enquête préalable
en vue de modifier le plan local d'urbanisme**

Commune de Lambesc

RAPPORT D'ENQUETE

&

CONCLUSIONS

Arrêté de madame la Présidente du Territoire du Pays d'Aix-en-Provence

du 09 mai 2109

Le commissaire enquêteur : M. Jean-Luc PINGRENON

SOMMAIRE

1ere partie RAPPORT D'ENQUETE

I Organisation de l'enquête publique

I.1 Objet de l'enquête publique

I.2 Organisation administrative de l'enquête publique

I.3 Ouverture de l'enquête publique

I.4 Déroulement de l'enquête publique

I.5 Documents du dossier de l'enquête publique

I.6 Visite de lieux et rencontre avec le maître d'ouvrage

I.7 Clôture de l'enquête publique

I.8 Communication des observations au responsable du projet

II Rapport de l'enquête publique

II.1 Déroulement de l'enquête et permanences

II.2 Information et participation du public

II.3 Observations du public

II.4 Observations des personnes associées

III Analyse

III.1 La publicité et l'information du public

III.2 Réponses de la collectivité aux observations et aux questions

ANNEXES

- 1- Délibération du conseil municipal de Lambesc
- 2- Délibération du conseil de la Métropole AMP
- 3- Arrêté de madame la présidente du conseil de territoire du Pays d'Aix du 15/05/19
- 4- Décision du président du tribunal administratif de Marseille (23/04/19)
- 5- Clôture du registre d'enquête (28/06/19)
- 6- Avis paru dans « la Marseillaise »
- 7- Avis paru dans « la Provence »
- 8- Certificats d'affichage
- 9 (a & b) Rapport de synthèse et complément
- 10 Accusé de réception
- 11 Réponses de la collectivité aux observations et questions
- 12- page 14 du document AOP
- 13- lettre de la préfecture des Bouches-du Rhône (18/06/2019)
- 14- lettre du département des Bouches-du-Rhône (13/06/2019)

2^{ème} partie

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I.1 Objet de l'enquête publique :

La présente enquête publique concerne le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lambesc.

Cette modification a pour objets :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUtrF1p, quartier du Langoustier, son classement en zone 1AUtrF1p et la rédaction d'un règlement correspondant.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUcrF1p, quartier de Boimau, son classement en zone 1AYcrF1p et la rédaction du règlement correspondant.

La réalisation d'ajustements mineurs du règlement et du zonage pour rectifier des erreurs matérielles, améliorer la cohérence et la compréhension des documents qui composent le dossier du PLU. La liste des emplacements réservés sera également modifiée pour tenir compte des aménagements réalisés et projetés.

I.2 Organisation administrative de l'enquête publique

Par délibération en date du 13 décembre 2017, le conseil municipal de la commune de Lambesc a prescrit la modification n°1 du PLU (annexe n°1).

Par délibération en date du 15 février 2018, le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence a pris acte de l'accord de la commune de Lambesc à l'achèvement par la Métropole Aix-Marseille-Provence de la procédure de la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (annexe n°2).

En application de l'arrêté de délégation du 4 avril 2018, madame la présidente du conseil de territoire du Pays d'Aix a prescrit par arrêté du 09 mai 2019 l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc (annexe n°3).

Par décision en date du 23/04/ 2019 (annexe 4), le président du tribunal administratif de Marseille a désigné comme commissaire enquêteur : Monsieur Jean-Luc Pingrenon.

L'enquête publique s'est déroulée du 27 mai 2019 au 28 juin 2019.

I.3 Ouverture de l'enquête publique

Monsieur Jean-Luc Pingrenon, commissaire enquêteur, a ouvert les registres d'enquête et paraphé toutes les pages le 27/05/2019 et il a clos le registre (annexe 5) le 28/06/2019.

I.4 Déroulement de l'enquête publique

Le dossier et le registre ont été mis à la disposition du public du 27 mai 2019 au 28 juin 2019.

Permanences du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Lambesc (service de l'urbanisme) aux dates suivantes :

Le lundi 27 mai 2019 de 08 heures 30 à 12 heures

Le jeudi 06 juin 2019 de 08 heures 30 à 12 heures

Le jeudi 13 juin 2019 de 13 heures 30 à 16 heures 30

Le mercredi 19 juin 2019 de 13 heures 30 à 16 heures 30

Le vendredi 28 juin 2019 de 13 heures 30 à 12 heures 30

I.5 Documents du dossier de l'enquête publique

Le dossier d'enquête est composé des documents :

1- Notice de présentation

2- Orientations d'aménagement et de programmation

E 1900056/ - 6

3- Règlement avant-après

4-Orientations d'aménagement avant-après.

5- Liste des emplacements réservés.

6- Dossier « procédure » contenant 8 documents.

7- Dossier « pièces exigées... » contenant 3 documents

8- Règlements graphiques : plan est, plan ouest, plan centre est, plan centres ouest.

9- Cartes des hauteurs des plus hautes eaux : plan est, plan ouest, plan centre.

I.6 Information et participation du public

Le public a été informé par l'avis d'enquête publique.

Cet avis a été publié dans les journaux « la Marseillaise » (annexe 6) et « la Provence » (annexe 7).

L'avis a été affiché aux lieux et places prévus à cet effet (annexe 8).

Le commissaire enquêteur a constaté l'apposition de l'affiche à l'entrée des locaux municipaux à Lambesc.

Pendant la durée de l'enquête, la participation du public a été très importante ainsi qu'il sera exposé plus loin.

I.6 Visite des lieux et rencontre avec le maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur Monsieur Jean-Luc Pingrenon a rencontré Monsieur Trelu, adjoint au maire de Lambesc, délégué à l'urbanisme, et Madame Paule Salen-Baque, chargée de mission, le vendredi 17 mai à 14 heures 30. Après une visite des sites concernés par le projet de modification du PLU, quartiers de Boimau et du Langoustier, les intervenants ont exposé les transformations projetées.

I.7 Clôture de l'enquête publique

L'enquête a été close le vendredi 28 juin 2019 à 16 heures 30. Le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête qui seront remis avec le présent rapport à Madame Paule Salen Baque en sa qualité de représentante de la collectivité.

I. 8 Communication des observations au responsable du projet

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a adressé par lettre recommandée le 02 juillet à Madame la Présidente du Conseil de Territoire du Pays d'Aix un rapport de synthèse (annexe 9.a) contenant 30 observations et questions, reçu le 03 juillet 2019 (annexe 10) . Une question supplémentaire, n°31 (annexe 9.b), a été adressée le 05 juillet.

Le responsable du projet a répondu par lettre recommandée du 15 juillet 2019 (annexe 11) reçue par le commissaire enquêteur le 18 juillet 2019.

II RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

II.1 Déroulement de l'enquête et permanences

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues aux dates indiquées dans les locaux du service urbanisme de la mairie de Lambesc. Le commissaire enquêteur a pu disposer d'un bureau assurant la confidentialité des entretiens.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public par les agents municipaux.

Pendant la durée de l'enquête, la participation du public a été très importante ainsi qu'il sera exposé plus loin.

II.3 Observations du public

Au cours des permanences tenues par le commissaire enquêteur entre le 27 mai et le 28 juin 2019, le public s'est largement manifesté.

Le 27 mai 2019

Monsieur Christian Durand est propriétaire du terrain concerné par l'emplacement réservé n° 33. Il considère que cette disposition fait perdre de la valeur à sa propriété.

Monsieur Bernard Jaugey demeure au 98 allée des Lauriers, il s'inquiète d'un projet d'implantation de 40 maisons individuelles au 99 allée des Lauriers. Ce projet aurait pour conséquences des difficultés de circulation dans le quartier, nécessiterait un aménagement de la voirie et la prise en compte des risques d'incendie accrus.

Monsieur René Mathieu, 10 ancien chemin de Berre, propriétaire de la parcelle 922, souhaiterait connaître la possibilité de réaliser un accès sur le chemin du Vallon Rouge en cas de division de la parcelle, considérant l'existence d'un talus d'environ 2 mètres.

Monsieur Jean-Abel Cornéglio, propriétaire d'un terrain sur plusieurs parcelles en zone Ubar, conteste la modification de l'emprise qui passerait de 40% à 30%. Il évoque un projet de lotissement sur l'emplacement réservé n° 45 au sujet duquel il souhaite apporter des éléments complémentaires.

Le 06 juin 2019

Monsieur Marc Turkesteene, 37 avenue des Quatre Termes, conteste l'utilité de l'emplacement réservé n°26, liaison entre l'allée des Quatre Termes et l'allée des Lauriers et souhaite sa suppression. Par ailleurs, il envisage l'installation d'un bureau d'agence pour son activité professionnelle qui nécessiterait une nouvelle construction de 150 à 200 m² sur sa parcelle et l'aménagement de 5 places de stationnement. Or le projet de règlement de la zone 1AUcrF1p interdit la construction de locaux à « usage d'artisanat » et « ..de commerce ». Les locaux destinés à l'exercice de professions libérales peuvent-ils être autorisés ?

Monsieur et Madame Buffet, 44 avenue des Quatre Termes, remettent au commissaire enquêteur une lettre qui sera annexée au registre d'enquête après analyse. Ces personnes contestent l'emplacement réservé n° 17, liaison entre le chemin des Grives

E 1900056/- 9

et l'avenue des Quatre Termes en raison d'une « très forte déclivité » et de l'impact sur plusieurs propriétés. Ils suggèrent d'utiliser une possibilité « plus directe » au n° 34 avenue des Quatre Termes pour réaliser cette voirie qui serait déjà « déboisée et remblayée »

Monsieur et Madame Fossey, 9 chemin des Grives soutiennent la même contestation que ci-dessus et propose la même solution. Ils remettent un document.

Madame Véronique Rabe demeurant 15 rue de la Porte de Salon, copropriétaire de la parcelle n° 206, accompagnée de Monsieur Eric Brault. Le terrain peut être raccordé au réseau d'assainissement mais l'alimentation en eau potable nécessite un allongement du réseau.

Madame Martine Simi, Madame Nicole Reinard, Monsieur Michel Troussard et une personne qui n'a pas décliné son identité, contestent l'emplacement réservé n°25, liaison entre l'allée des Lauriers et l'allée des Lavandes. Cette liaison n'aurait pas d'utilité et serait contrainte par un passage étroit dans sa continuité située en zone UCbr extérieur au projet de modification du PLU. Il est remis au commissaire enquêteur un document de la famille Vivian qui affirme la même position, au verso duquel Madame Simi a écrit et un autre document signé de Monsieur Jacques Bucki mais qui est trop imprécis dans ses localisations pour pouvoir être analysé.

Monsieur Gabriel Dof, 8 chemin des Grives, propriétaire de la parcelle 815, s'interroge sur les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement et sur l'évacuation des eaux pluviales. A l'aide d'un plan cadastral, il montre que l'emprise du Chemin des Grives est tout entière sur les parcelles 479, 815, 108 provoquant des délaissés en bout de parcelles. Ces délaissés seront ils indemnisés ?

Monsieur François Berga signale que le projet d'hôtel et l'emprise du camping sont réglementés par le même zonage 1AUtrF1. L'article 2 autorise « les habitations légères et de loisirs ». Dans le cas où le projet d'hôtel n'aboutirait pas, ne peut-on pas craindre que de telles constructions puissent être réalisées à cet endroit ?

Sur le registre d'enquête

En date du 05 juin, un anonyme note que : « l'espace boisé 334/33/ a disparu »

E 1900056/- 10

Le 13 juin 2019

Monsieur et Madame Chodorge accompagné de leur fils Monsieur Olivier Chodorge sont concernés par les emplacements réservés n° 21, 22 et 23. Ils ne sont pas opposés à la liaison entre l'allée des Lauriers et le chemin de l'Olivier mais ils souhaitent une clarification de l'emprise de l'emplacement réservé n° 22.

Messieurs Norbert Nurizzo, 86 allée des Lavandes, parcelle n° 35, Robert Chaffard, chemin des Mésanges/ allée des Genévriers, Maurice Borgazzi, 4 allée des Lavandes, parcelle 259 contestent l'utilité des emplacements réservés 24 et 25, ils craignent que la réalisation des 40 logements projetés ne soient à l'origine d'une densification de la circulation et l'utilisation de la liaison créée pour les automobilistes en direction d'Aix-en-Provence et souligne un parcours en « chicanes » vers la rue de la Farigoule.

En revanche, ils ne manifestent pas d'opposition à l'emplacement réservé 24 s'il est réalisé en impasse ; se poserait alors la réalisation d'une zone de retournement.

Madame Nicole Peloché, 141 ancien chemin de Berre, parcelle n°586 n'est pas opposée à l'emplacement réservé n° 19 mais s'inquiète pour la clôture, sera-t-elle remplacée ou indemnisée ?

Monsieur Jean-Abel Cornéglio qui était venu à la permanence du 06 juin revient avec un dossier concernant l'emplacement réservé n°45. Cet emplacement au lieu-dit Lavaldenan est prévu pour recevoir 30 logements sociaux, or, il montre la photographie d'un permis de construire accordé pour la construction de 56 logements. Par ailleurs l'intéressé sollicite le commissaire enquêteur pour une intervention excédant sa mission.

Monsieur Pierre Seguin, 40 avenue des Quatre Termes n'est pas opposé à la densification de la zone mais il suggère une amélioration des dispositions. Au sujet de l'emplacement réservé n° 17, il propose la même solution que Monsieur et Madame Buffet (06 juin).

Madame Marie-Josée Charfe, 68 allée de Boimau s'interroge sur les statuts des voiries du quartier Calendal, certaines rues ont été intégrées dans le domaine public communal, d'autres sont toujours la propriété des riverains.

E 1900056/- 11

Sur le registre d'enquête

Le 07 juin, Monsieur et Madame Gros ont déposé un courrier dans lequel ils soulignent l'impact sur leur propriété (parcelles 680et683) et manifestent leur opposition à la création de voies de dessertes sur les emplacements réservés n° 16 et 17.

Le 11 juin, Monsieur Michel Guérin conteste la réduction de l'emprise des constructions dans la zone Ubr.

Le 13 juin, Monsieur Michel Troussard demande : « Quel est l'état futur de l'allée des Lavandes » ?

Le 13 juin, Monsieur O. Chalenson signale que la prolongation du chemin des grives sur sa propriété entraînerait la réfection du mur, il propose l'installation d'une barrière de type DFCl.

Documents sous enveloppes remis au commissaire enquêteur le 13 juin

Madame Nicole Reinard

Madame Martine Simi

Dans ces documents, les intervenantes reprennent et précisent leurs déclarations du 06 juin.

Le 19 juin

Madame Sylvie Vivian, 39 allée des quatre Termes et Monsieur Jean-Michel Gaglione, 93 allée des Lauriers marquent leur opposition à l'emplacement réservé n°26, liaison entre l'avenue des Quatre Termes et l'allée des Lauriers. Il n'y a pas de chemin existant à cet endroit mais une haie de cyprès qu'il importe de conserver, de plus si l'axe médian de la future voie de 7m suit les limites de parcelles, la bordure de la voie se situerait à 0,50m de la maison qui est en retrait de 4 m. Ils proposent d'une

part de reporter la future voirie au nord des parcelles voisines où un chemin est déjà tracé et d'autre part d'assurer le maillage prévu par l'emplacement n°22 par un lien direct vers l'emplacement réservé n° 22 à partir du projet des 40 logements. Enfin, Madame Vilain propose, à titre d'étape, de limiter l'emprise des constructions à 10% au lieu de 20%.

E 1900056/ -12

Madame Marie-Louise Le Bourhis ,19 chemin des Ecureuils, parcelle 765 et au nom de sa fille : Madame Frédérique Bertrand, 21 chemin des Ecureuils, parcelle 761 et Monsieur et Madame Michel et Laurence Soulhiard, 17 chemin des Ecureuils, parcelle 747. L'emplacement réservé n° 15 correspond au Chemin des Ecureuils. Ce chemin empierré est en très mauvais état. Au droit des propriétés des intéressés l'emprise a été cédé à la collectivité publique, il semblerait que ce ne soit pas le cas sur l'ensemble du tracé, ils souhaitent que le chemin soit goudronné et entretenu. En revanche, ils ne souhaitent pas la continuité du chemin correspondant à l'emplacement réservé n° 14 qui ouvrirait au trafic routier vers le sud de l'agglomération.

Monsieur Jean-Claude Couissimier, 1 allée Théodore Aubanel, propriétaire de la parcelle 1029, a cédé à ses enfants les parcelles 944, 945, et 1030. Il s'est vu opposer un refus de partage de cet ensemble afin de construire deux maisons pour son fils et sa fille en raison d'un aléa au risque d'inondation . Le commissaire enquêteur l'invite à reconsidérer le partage en tenant compte de ce risque et de présenter une nouvelle demande à l'issue de la présente procédure de révision du PLU.

Madame Martine Simi revient accompagnée de sa fille Stéphanie et de Madame Sylvie Depas, 87 allée de la Farigolle. Madame Depas témoigne des difficultés de circulation que risque d'engendrer la réalisation d'une voirie sur l'emplacement réservé n° 25. Madame Stéphanie Simi dépose un document listant 13 questions.

Madame Danièle Juillan , 650 chemin du Grand Croigne en zone Ar, Propriétaire non exploitante de terrains et de bâtiments agricoles, souhaite transformer un bâtiment (ancienne bergerie) en gîte rural.

Sur le site du registre numérique

Monsieur Ludovic Blanc, 11 chemin des Grives a déposé une lettre accompagnée de photographies. Il marque sa « totale opposition au projet » et tout particulièrement aux emplacements réservés n° 16 et 17.

Permanence du 28 juin

Monsieur Roland Liagre, 34 avenue des Quatre Termes, a constaté qu'une partie du plan de sa propriété est colorée en jaune et marquée de pointillés. Il s'agit d'une zone concernée par les risques liés au ruissellement pluvial, aléa faible et modéré et du tracé d'un ravin. Cet emplacement a fait l'objet de remblais et ne devrait plus être considéré

E 1900056/ -13

comme tel. Informé de la proposition d'utiliser ce terrain comme substitution au tracé de l'emplacement 17, Monsieur Liagre marque sa totale hostilité à cette suggestion.

Madame Irène Peters 15, chemin des Ecureuils, est favorable à l'emplacement réservé n°15, elle souhaite savoir si son habitation sera raccordée au réseau d'assainissement.

Monsieur Christophe Agen, 10 chemin des Ecureuils, est favorable à la réalisation de la voirie dans l'emplacement réservé n°15 et sa continuité par l'emplacement réservé n° 20.

Monsieur Emeric Michel représentant la Société Midi Concassage, expose l'activité de son entreprise dans la carrière du secteur des Roches, zone NcrF. A la formulation présentant le caractère de la zone (page 156) pour le secteur NcrF dans le projet de règlement, il propose d'indiquer : « *les activités liées aux installations classées et leurs conditions nécessaires aux activités de carrière, de traitement, production, transformation de granulats, de stockage et de recyclage des déchets du BTP.* »

Monsieur Jean-Claude Fontaine propriétaire de la parcelle CP100 en zone NybrF1 souhaite connaître la constructibilité de sa parcelle sur laquelle il n'y a actuellement aucune construction.

Monsieur Marcel Brun , 575 ancien chemin de Berre ,dépose un document exposant sa situation personnelle qui l'amène à contester la disposition du projet de règlement indiquant : « *En cas de division d'une unité foncière l'accès aux lots devra être commun* ».

Monsieur Gérard Lavillenie, 97 allée des Lauriers, est le propriétaire de l'une des parcelles sur lesquelles est projetée la construction de 43 maisons individuelles. Son voisin , Monsieur Chaffardt serait également vendeur. Il apparaît que les deux parcelles voisines qui devraient être incorporées au projet sont colorées en jaune ce qui indique des risques liés au ruissellement pluvial, aléa faible et modéré.

Madame Sylvie Vivian et Madame Nicole Reinard reviennent pour déposer une pétition revêtue de 18 signatures différentes qui demande notamment de supprimer les emplacements réservés où il n'existe pas de chemin existant, de réduire le pourcentage d'emprise au sol, d'augmenter les espaces verts et de préserver la végétation existante.

E 1900056/- 14

Sur le registre d'enquête :

Monsieur et Madame Amans s'opposent à la trame viaire proposée et à l'importance de la densification.

Monsieur J.André déplore « la perte de 10% de droit à bâtir ».

Un anonyme formule la même observation.

Monsieur Michel Troussard habitant la parcelle CN 308, signale que la voie devant son domicile mesure 5,80 m.

Monsieur et Madame Gros rappellent le document déposé le 07 juin.

Monsieur Jean-Claude Fontaine et un avis anonyme demandent de prévoir la rénovation du chemin des Mésanges.

Monsieur Olivier Chodorge reprend les observations faites lors de sa visite du 13 juin.

Madame Maryse Pont, née Durand , à propos de l'emplacement réservé n°46 (Création de 10 logements sociaux) en zone Acar, demande que le pourcentage d'emprise soit inférieur à 40%

Monsieur Bernard Jaugey a calculé qu'une emprise de 20% permet de construire une maison de 200 m2 de plancher sur un terrain de 250 m2 .

Nathalie (pas de patronyme indiqué) affirme qu'il faut arrêter « l'artificialisation » (sic) des sols, maintenir « les corridors écologiques », que l'hôtel devrait être installé en centre ville.

Monsieur Michel Motzkeit souhaite maintenir le niveau de la population de Lambesc à 10 000 habitants, il conteste l'implantation de l'hôtel hors du centre ville.

Madame Sylvie Vivian publie le document remis le 28 juin .

II-4 Observation des personnes associées

Département des Bouches -du Rhône :

Dans une lettre du 13 mai 2019 (annexe n° 14), outre des considérations sur la nécessaire concertation avec la Direction des Routes, il est souhaité « des éléments d'appréciation sur la réelle possibilité de produire dans (le) secteur de Boimeau des logements à loyers modérés. »

Préfecture des Bouches-du-Rhône (DDTM)

Par sa lettre du 18 juin 2019 (annexe n°13), le préfet des Bouches-du-Rhône constate que le risque feu de forêt n'est pas pleinement intégré dans le secteur Boismau.

Que la densité prévue par le SCOT préconise une densité de 30 logements par ha et que la densité retenue pour le secteur Boismau de 10 logements à l'hectare s'avère insuffisante.

Que l'opportunité de créer des logements sociaux semble ne pas avoir été saisie, en effet la disposition générale de 30% de logements sociaux à partir de 12 logements n'est pas ou peu opérante

Que dans le secteur du Langoustier au titre du risque feu de forêt, il convient de dissocier les 2 sous-secteurs du projet.

III ANALYSE

III.1 La publicité et l'information du public

Les conditions dans lesquelles a été assurée la publicité relative aux enquêtes satisfont aux exigences réglementaires

Le commissaire enquêteur a été destinataire des copies des avis parus dans la presse locale et il a pu constater l'affichage de l'avis à l'entrée et à l'intérieur des locaux communaux.

E 1900056/ - 16

Le dossier est clair et complet, la notice de présentation exprime les objectifs de la collectivité.

III.2 Réponses de la collectivité aux observations et questions :

Observation n° 1 Monsieur Bernard Jauge a été informé du projet de construction de 40 maisons individuelles allée des Lauriers, il s'inquiète des difficultés de circulation à venir et de la prise en compte de risques d'incendie accrus.

Réponse de la collectivité : demande étrangère aux objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc.

Avis CE : Un tel projet existe bien à l'intérieur du secteur Boimau. Il sera examiné dans la réponse à l'observation n°8.

Observation n°2 Monsieur René Mathieu (10 ancien chemin de Berre, parcelle 922) souhaite connaître la possibilité de réaliser un accès sur le chemin du Vallon Rouge en cas de division de sa parcelle, compte tenu de l'existence d'un talus d'environ 2 m.

Réponse de la collectivité : demande étrangère à la modification n°1 de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambec.

Recommandation CE : étudier la demande de l'intéressé et lui répondre.

Observation n°3 Monsieur Marc Turkesteene conteste l'utilité de l'emplacement réservé n° 26, liaison entre l'allée des Quatre Termes et l'allée des Lauriers.

Observation n° 4 Madame Martine Simi, Madame Stéphanie Simi, Madame Nicole Reinard, Monsieur Michel Troussard, Madame Sylvie Vivian , Monsieur Norbert

Nurizzo, Monsieur Robert Chaffard, Monsieur Maurice Borgazzi contestent les emplacements réservés n°25 et 26, liaison entre l'allée des Lauriers et l'allée des Lavandes. Cette liaison n'aurait pas d'utilité et serait contrainte par un passage étroit dans sa continuité en zone UCbr.

Observation n°5 Monsieur et Madame Buffet, Monsieur et Madame Fossey, Monsieur Pierre Seguin, Monsieur Michel Guérin contestent les emplacements réservés n°16 et n° 17, liaison entre le chemin des Grives et l'avenue des Quatre Termes. Ils suggèrent

E 1600056/ -17

une possibilité « plus directe » par le 34 avenue de Quatre Termes déjà déboisée et remblayée.

Réponse de la collectivité aux observations 3, 4 et 5 : Tous ces emplacements figurent sur le PLU en vigueur, approuvé en mai 2017. Dans le cadre de la procédure en cours, ils ne font l'objet d'aucune modification. La desserte présentée dans l'OAP sur le secteur de Boimau mentionne clairement qu'elle s'appuiera en premier lieu sur les chemins existants et que dans un second temps, il est envisagé de compléter ce maillage viaire par le biais des emplacements réservés visés ci-dessus. Ace stade une étude de faisabilité confirmera ou pas le tracé et le gabarit. Ce schéma de principe figure en p 14 du document « orientations d'aménagement et de programmation avant/après modification » qui a été soumis à l'enquête publique. Proposition de maintien de ces emplacements réservés.

Avis CE : Le projet soumis à la présente enquête publique mentionne « la mise à jour de la liste des emplacements réservés ». Avis défavorable à l'emplacement réservé n°17 : liaison entre le chemin des Grives et l'avenue des Quatre Termes ; avis défavorable aux emplacements réservés 24 (liaison entre l'allée des Lauriers et l'allée des Lavandes) et 25 (allées des Lavandes).

Observation n°6 Monsieur Roland Liagre, 34 avenue des Quatre Termes est opposé à la substitution de l'emplacement n°17 sur sa propriété. Une partie de sa propriété est marquée en jaune (zone concernée par un risque lié au ruissellement pluvial) et en pointillé (ravin), cet emplacement a fait l'objet d'un remblai et ne doit plus être considéré comme tel.

Réponse de la commune : demande étrangère aux objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc.

Recommandation CE : modifier les documents d'urbanisme pour tenir compte de l'existant.

Observation n° 7 Monsieur et Madame Chodorge, Monsieur Olivier Chodorge ne sont pas opposés à une liaison entre l'allée des Lauriers et le chemin de l'Olivier mais ils souhaitent une clarification de l'emprise de l'emplacement réservé n°22.

Réponse de la collectivité : Cet emplacement permettra d'assurer la jonction entre l'allée des Lauriers et le chemin de l'Oliveraie, voies existantes, et par conséquent de fluidifier la circulation dans ce quartier appelé à se densifier.

E1900056/ -18

Avis CE : Avis favorable au maintien de l'emplacement réservé n°22.

Recommandation CE : Informer la famille Chodorge de l'emprise de cet ER

Observation n° 8 Monsieur Gérard Lavillenie, 97 allée des Lauriers , est le propriétaire d'une des parcelles sur lesquelles est projetée la construction de 43 maisons individuelles. Son voisin, Monsieur Chaffard, serait également vendeur. Toutefois, il apparaît que les deux parcelles voisines qui devraient être incorporées au projet sont colorées en jaune (risque lié au ruissellement pluvial). Un tel projet peut-il être réalisé sur un terrain inondable ou dont le comblement s'opposerait au flux des eaux ?

Réponse de la collectivité : demande étrangère aux objectifs de la modification du PLU de la commune de Lambesc.

Avis CE : maintenir l'inconstructibilité des terrains inondables et préserver les écoulements naturels des eaux.

Observation n° 9 Madame Marie-Louise Le Bourhis, Madame Frédérique Bertrand, Monsieur et Madame Michel, Madame Laurence Soulhiard souhaitent que le chemin des Ecureuils actuellement en mauvais état soit goudronné et entretenu. Ils ne souhaitent pas la continuité du chemin correspondant à l'emplacement réservé n° 14 qui ouvrirait au trafic routier vers le sud de l'agglomération.

Réponse de la collectivité : demande étrangère aux objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc.

Avis CE : L'accès par une voirie publique adaptée aux terrains constructibles ou déjà construit est une condition essentielle de la réalisation de l'objectif de densification du secteur Boimau

Recommandation CF : Etablir la propriété privée et publique de ce chemin et réaliser une voie publique de desserte.

Observation n° 10 Madame Irène Peters est favorable à l'emplacement réservé n° 15, elle souhaite savoir si son habitation sera raccordée au réseau d'assainissement.

Réponse de la collectivité : l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'extension de l'ensemble des réseaux publics ce qui permettra aux riverains de se raccorder.

Avis CE : Favorable

E 1900056/ -19

Observation n°11 Madame Véronique Rabe, copropriétaire de la parcelle CN206, donnant sur le chemin des Mésanges, demande si ce terrain peut être raccordé au réseau d'eau potable.

Réponse de la collectivité : demande hors périmètre de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc.

Recommandation CE : Informer l'intéressée.

Observation n°12 Monsieur Jean-Claude Fontaine et un anonyme (registre numérique) demandent de prévoir la rénovation du chemin des Mésanges .

Réponse de la collectivité : Demande étrangère aux objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc.

Avis CE : Le CE prend acte de cette réponse.

Observation n°13 Monsieur Marc Turkesteene envisage l'installation d'un bureau d'agence pour son activité professionnelle. Le projet de règlement de la zone 1AUcrF1p interdit la construction de locaux à usage d'artisanat et de commerce. Les locaux destinés à l'exercice de professions libérales peuvent-ils être autorisés ?

Réponse de la collectivité : L'exercice d'une profession libérale sera possible dans cette zone.

Recommandation CE : Inscrire cette possibilité dans le règlement.

Observation n°14 Monsieur Gabriel Dof 8, chemin des Grives s'interroge sur les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement et sur l'évacuation des eaux pluviales.

Réponse de la collectivité et avis CE : Idem à l'observation n° 10.

Observation n°15 Monsieur O. Chalenson signale que la prolongation du chemin des Grives entraînerait la réfection d'un mur, il propose l'installation d'une barrière type DFCI.

Observation n° 16 Madame Nicole Peloché n'est pas opposée à l'emplacement n° 19 mais s'inquiète pour la clôture, sera-t-elle remplacée ou indemnisée

E 1900056/ -20

Observation n°17 Monsieur Gabriel Dof montre sur un plan cadastral l'emprise de chemin des Grives sur les parcelles 479, 815, 108 provoquant des délaissés en bout de parcelles. Ces délaissés seront-ils indemnisés ?

Réponse de la collectivité aux observations 15, 16 et 17 : Ces questions seront traitées dans le cadre des travaux et des négociations foncières

Avis CE : le CE prend acte de cette réponse.

Observation n°18 Monsieur Marcel Brun, 575 ancien chemin de Berre, souhaite procéder à un lotissement de sa propriété, il conteste la proposition de règlement qui indique : « En cas de division d'une unité foncière, l'accès aux lots créés devra être commun. »

Réponse de la collectivité : Proposition du maintien de cette règle qui évitera la multiplication des accès sur une voie de circulation publique ou privée

Avis CE : Favorable au maintien de cette disposition.

Observation n°19 Le Département des Bouches-du-Rhône souhaite connaître les éléments d'appréciation sur la réelle possibilité de produire dans le secteur de Boimau des logements à loyers modérés.

Réponse de la collectivité : Cette ex zone NB1 (constructibilité sur des parcelles de 4000 m²) est essentiellement composée de villas individuelles avec annexes. La carte figurant en page 14 de la notice de présentation du projet de modification l'illustre. Ce

sont les terrains repérés en orange qui sont pressentis pour accueillir des opérations de mixité sociale et certains tènements offrent cette possibilité.

Avis CE : Le document cité ne répond en rien à la question posée, il s'agit d'un plan général d'évolution souhaitée. (annexe n° 12)

Recommandation CE : Pour répondre à la question du Département, il conviendrait de repérer les parcelles ou regroupement de parcelles susceptible de recevoir les opérations de mixité sociale et de chiffrer le nombre d'habitations à loyers modérés qui pourraient être réalisées.

Observation n°20 La Préfecture des Bouches -du-Rhône constate que le risque feu de forêt n'est pas pleinement intégré dans le secteur Boimau : bornes d'incendies, aires de retournement, surveillance du défrichage,...

E 1900056/ -21

Réponse de la collectivité : La collectivité rappelle les dispositions de l'article 1AUcrF1p-3 accès et voirie.(Annexe n° et projet de règlement page) et l'action du garde champêtre pour la surveillance du défrichement.

Avis CE : Les dispositions citées devraient satisfaire les services de la Préfecture quant aux intentions de la collectivité, toutefois les documents ne montrent pas d'emplacements réservés pour l'aménagement des aires de retournement, et il aurait été souhaitable d'indiquer dans un document la répartition des bornes d'incendie. Au cours de la visite des lieux, le commissaire enquêteur n'a pas pu constater l'action efficiente du garde champêtre.

Observation n°21 La Préfecture remarque que la densité retenue de 10 logements à l'hectare, n'est pas conforme aux prescriptions du SCOT de 30 logements à l'hectare et que la disposition générale de 30% de logements sociaux pour les opérations de 12 logements au moins n'est pas ou peu opérante.

Réponse de la collectivité : La collectivité cite la prescription n° 115 P54 du SCOT du Pays d'Aix et précise que le quartier de Boimau présent un habitat diffus sans aucun collectif. L'objectif de densification doit tenir compte de cette forme et du contexte paysager. L'objectif est de permettre la réalisation d'opérations denses sur « les dents creuses » et une densification moindre, mais réaliste, sur les unités foncières déjà bâties. Le projet de modification est donc conforme aux objectifs du SCOT.

Avis CE : L'affirmation de la conformité du projet de modification avec les objectifs du SCOT tels que rappelés est téméraire.

Recommandation CE : Augmenter le pourcentage de LLS à plus de 30% pour les opérations dont le nombre de logements devra être inférieur à 12.

Observation n° 22 Les voiries prévues aux emplacements réservés n°17, n°26 et n° 21 débouchent sur l'avenue des Quatre Termes, n'est-il pas dangereux de multiplier les accès sur cette voie ?

Réponse de la collectivité : Demande étrangère aux objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc.

Avis Ce : Nécessité de prendre en compte les observations contenues dans la lettre du 13 mai 201 du Département des Bouches-du-Rhône.

E 1900056/ -22

Observations concernant le secteur du Langoustier :

Observation n°23 Monsieur François Berga signale que le projet d'hôtel et le camping sont réglementés par le même zonage 1AUtr F1. L'article 2 autorise « les habitations légères et de loisirs ». Dans le cas où le projet d'hôtel n'aboutirait pas, ne peut-on pas craindre que de telles constructions puissent être réalisées à cet endroit ? Ne peut-on pas envisager deux zones distinctes ?

Réponse de la collectivité : Le secteur 1AUtrF1p a pour vocation globale l'accueil d'activités d'hébergement touristique. Proposition de maintenir le secteur en l'état.

Observation n°24 Au titre du risque feu de forêt, la Préfecture propose de dissocier les deux sous-secteurs du projet.

Réponse de la collectivité : Le camping est classé au PLU en vigueur en secteur 2AUtrF1p. Le classement en secteur 1AUtrF1p n'apporte aucun changement dans la prise en compte du risque qui a été évalué au stade de l'élaboration du PLU. Proposition de maintien de l'indice initial.

Recommandation CE sur les réponses aux observations 23 et 24 : Dissocier les opérations du secteur du Langoustier en deux sous-secteurs afin de préciser l'interdiction des habitations légères hors du camping et prendre en compte le risque feu de forêt spécifique à l'activité camping dans ce espace boisé.

Observations concernant les ajustements mineurs :

Observation n°25 Monsieur Christian Durand, propriétaire des terrains concernés par l'emplacement réservé n° 33 considère que cette disposition fait perdre de la valeur à son terrain. Peut-il prétendre à une indemnisation ?

Observation n°26 Monsieur Jean-Abel Cornéglio, Monsieur Michel Guérin contestent la modification de l'emprise en zone Ubar qui passe de 40% à 30%.

Réponse de la collectivité : Cette réduction concerne l'ensemble du secteur UB. Elle est motivée par le souhait de garantir une cohérence avec le tissu urbain existant et de favoriser le maintien ou la création d'espaces verts. Proposition de maintien de cette nouvelle règle.

Avis CE : Favorable au maintien de cette règle.

E 1900056/ -23

Observation n°27 Monsieur Jean-Abel Cornéglio vient avec un dossier concernant l'emplacement réservé n° 45. Cet emplacement est réservé pour la « création de 30 logements sociaux », or, l'intéressé montre la photographie d'un permis de construire accordé le 07/05/2019 et affiché pour la construction de 56 logements. N'y a-t-il pas incohérence à accorder ce permis quelques jours avant l'ouverture de l'enquête publique pour un programme non conforme au projet de modification du PLU ?

Réponse de la collectivité : demande étrangère aux objectifs de la modification n° 1 du PLU de la commune de Lambesc.

Avis CE : le projet soumis à l'enquête publique prévoit la « mise à jour des emplacements réservés ». Cette demande entre donc dans l'espace de la modification demandée. Le permis de construire non conforme aux documents soumis à l'enquête publique doit être annulé. Avis défavorable au maintien de l'emplacement réservé n°45.

Observations à caractère général :

Observation n° 28 Un anonyme note sur le registre d'enquête : « l'espace boisé 333/334 a disparu »

Réponse de la collectivité : La présente procédure n'a pas pour objet de modifier la consistance des espaces boisés classés. Il s'agit d'une erreur de reprographie qui sera corrigée dans le document soumis pour approbation.

Avis CE : Le CE prend acte de la réponse de la collectivité.

Observation n° 29 Madame Mari-Josée Charfe s'interroge sur le statut des voiries du quartier Calendal, certaines rues ont été intégrées dans le domaine public, d'autres sont toujours la propriété des riverains. Qu'en sera-t-il des voiries dans le quartier Boimau ?

Réponse de la collectivité : 1^{ère} partie de la question : demande étrangère aux objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc. 2^{nde} partie de la question : Les voiries de Boimau sous lesquelles la collectivité procèdera à l'extension des réseaux d'eau, d'assainissement et de collecte des eaux pluviales seront intégrées

E 1900056/ -24

dans le domaine public. **Avis CE :** Le CE prend acte de la réponse, la demande correspond à des craintes exprimées par plusieurs citoyens au vu de leurs expériences.

Observation n°30 Madame Danièle Juillan 650, chemin du Grand Groigne, en zone Ar, propriétaire non-exploitante souhaite transformer une ancienne bergerie en gîte rural.

Réponse de la collectivité : demande étrangère aux objectifs de la modification du PLU de la commune de Lambesc.

Avis CE : La demande se situe en dehors des espaces concernés par le projet de modification et la demanderesse n'est pas elle-même exploitante agricole.

Observation n° 31

Monsieur Emeric Michel représentant la Société Midi Concassage, expose l'activité de son entreprise dans la carrière du secteur des Roches, zone NcrF. A la formulation présentant le caractère de la zone (page 156) pour le secteur NcrF dans le projet de règlement, il propose d'indiquer : « *les activités liées aux installations classées et leurs conditions nécessaires aux activités de carrière, de traitement, production, transformation de granulats, de stockage et de recyclage des déchets du BTP.* »

Réponse de la collectivité : demande étrangère aux objectifs de la modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc

Avis CE : Les caractéristiques des zones Nr figurent page 156 du document « règlement avant/après ».

Recommandation CE : Compléter le règlement tel que sollicité par l'entreprise.

E 1900056/ -25

Commentaire du CE sur ces réponses : la collectivité a choisi de répondre sur la forme à de nombreuses observations et questions. L'absence de réponses attendues au fond amène le commissaire enquêteur à formuler des avis défavorables au maintien des emplacements réservés n° 17, 24, 25 et 45 et à reprendre plusieurs recommandations dans ses conclusions.

A Marseille le 18 juillet 2019

Le commissaire enquêteur

Jean-Luc Pingrenon

Enquête publique

Enquête préalable

en vue de modifier le plan local d'urbanisme

Commune de Lambesc

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Considérant le bon déroulement de l'enquête publique conformément à l'arrêté du 09 mai 2019
- Considérant la bonne information du public par l'insertion des avis d'enquête dans les quotidiens locaux et son affichage à l'intérieur et à l'extérieur des locaux municipaux.
- Considérant que le public a pu s'exprimer au moyen des registres ouverts et auprès du commissaire enquêteur

- Considérant que les formalités réglementaires préalables à l'enquête ont été respectées.
- Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Lambesc répond aux souhaits de densification de l'habitat dans le quartier Boimau, d'ouverture à l'urbanisation du quartier du Langoustier, de rectification d'erreurs matérielles, de la mise à jour de la liste des emplacements réservés.
- Considérant que le projet de modification n°1 de la commune de Lambesc ne définit pas de façon suffisamment précise l'emprise des emplacements réservés pour la réalisation des futures voiries dans le quartier Boimau

E 1900056/ -27

- Considérant l'incohérence entre le projet d'emplacement réservé n°45 prévu pour la construction de 30 logements et la délivrance d'un permis de construire pour 56 logements.
- Considérant que dans le quartier du Langoustier, la zone future 1AUcrF1p correspond pour une part à des terrains en partie boisée et pour une autre part à une partie cultivée et que la destination économique est différente il conviendrait de partager cette zone en deux sous-secteurs.
- Considérant que le projet de modification n°1 de la commune de Lambesc méconnaît les objectifs du SCOT du Pays d'Aix.

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la modification n°1 de la commune de Lambesc assorti des réserves et prescriptions suivantes :

avis défavorable au maintien des emplacements réservés n° 17 (création d'une liaison entre le chemin des Grives et l'avenue des Quatre-Terms) n° 24 (création d'une liaison entre l'allée des Lauriers et l'allée des Lavandes) et n°25 (aménagement de l'allée des Lavandes).

Avis défavorable au maintien de l'emplacement réservé n° 45 (création de 30 logements sociaux, quartier de Lavaldenan)

Recommandations :

Prise en compte des remarques figurant dans les lettres du 13 mai 2019 du Département des Bouches-du- Rhône et du 18 juin 2019 de la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

Respecter les objectifs du SCOT du Pays d'Aix, repérer les parcelles ou groupement de parcelles susceptibles de recevoir des opérations de mixité sociale, relever le quota de 30% et diminuer le seuil de 12 logements par opération.

Respecter les zones inondables lors d'attribution de permis de construire et maintenir les écoulements des eaux pluviales.

E 1900056/ -28

Prise en compte de la demande de l'entreprise Midi Concassage et compléter le règlement de la zone Nr.

Préciser la possibilité d'installation dans la zone 2AUcrF1p des professions libérales.

A Marseille le 18 juillet 2019

Le commissaire enquêteur

Jean-Luc Pingrenon

E 1900056~~B~~-28

Prise en compte de la demande de l'entreprise Midi Concassage et compléter le règlement de la zone Nr.

Préciser la possibilité d'installation dans la zone 2AUcrF1p des professions libérales.

A Marseille le 18 juillet 2019

Le commissaire enquêteur



Jean-Luc Pingrenon