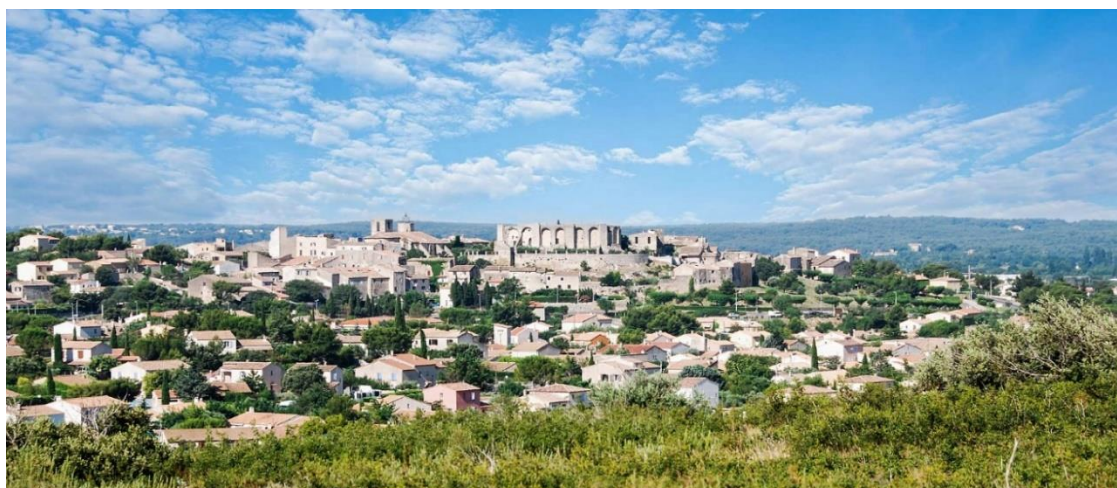


Département des Bouches du Rhône

Ville de LANÇON-PROVENCE



Enquête Publique

Modification n°1 du PLU de la commune de LANÇON-PROVENCE

Du lundi 2 novembre 2020 au mercredi 2 décembre 2020

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Tribunal administratif de Marseille
Dossier N° E20000060/13

Décision du 06 octobre 2020

Aix-en-Provence, le 4 janvier 2021

Le Commissaire Enquêteur,

Pierre GALLAND

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS

Dossier N° E20000060/13



Préambule

1. Rappel du projet	P 4
----------------------------	------------

A. Général.

B. Objet et contenu du projet.

2. Déroulement de l'enquête	P 6
------------------------------------	------------

A. L'information du public.

1) Par arrêté n°24/20 du 13/10/2020.

2) Communication.

B. Les permanences.

C. Entretiens menés au cours de l'enquête.

D) Clôture de l'enquête.

3. Observations formulées

P.10

A. Par le public et la Municipalité.

B. Par les PPA.

4. Observations du commissaire enquêteur

P.18

A. Adaptation de la prise en compte du risque feux de forêt.

B. Traduction réglementaire du risque inondation.

C. Autres modifications du règlement écrit.

D. Autres modifications des documents graphiques.

E Correction du plan des servitudes.

AVIS FAVORABLE avec réserves

I. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Préambule :

Lançon-Provence est une commune des Bouches-du-Rhône qui s'étend sur un vaste territoire de 6 900 ha s'étirant du hameau des Quatre Termes sur les hauteurs de Coudoux, jusqu'à quelques centaines de mètres au bord de l'étang de Berre, elle est traversée par la chaîne d'Eguilles d'est en ouest sur 10 kms. Hormis le partie sud, proche de cet étang, le reste de la commune est vallonné, notamment le village où une petite chaîne de colline de 2 kms appelée « Coste Longue » (135 m), traverse la partie orientale du village.

Elle est constituée d'un chef-lieu et de deux hameaux, Val de Sibourg et Les Baïsses. Le premier est situé à 8 kms à l'est, ancré dans un vallon au nord de la chaîne de La Fare, tandis que le second est situé à 7 kms au sud du massif, au cœur de la plaine agricole Gravons constituant la rive nord de l'étang de Berre. Le centre historique du village est perché sur un promontoire rocheux au cœur de la plaine de Salon. Les extensions urbaines, à dominante d'habitat, se sont développées dans la périphérie, et dans la continuité du village, délimité à l'ouest par le canal ouest, et au sud par la RD 113, En rive droite du canal se trouvent deux parcs d'activités, « les Sardenas » et « La Coudoulette ».

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune fait partie de la Métropole Aix-Marseille-Provence (Territoire du Pays Salonais). Cet Etablissement de Coopération Intercommunale (EPCI) succède à six intercommunalités dont la Communauté d'Agglopolé Provence de laquelle faisait partie auparavant la commune de Lançon-Provence.

1. Rappel du projet.

A/ Général :

Le présent projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme entre dans le cadre de la procédure de modification du document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de Lançon-Provence, c'est-à-dire le Plan Local d'Urbanisme qui a fait l'objet d'une révision générale n°1 prescrite le 11 décembre 2014 et approuvée le 13 décembre 2017 (délibération n°17-091). Le champ d'application de la procédure de modification d'un document d'urbanisme est défini à l'article L.153 du code de l'urbanisme

Par courrier en date du 17/09/2020, le Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais a sollicité du Tribunal administratif de Marseille la désignation d'un commissaire enquêteur pour mener à bien l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lançon-Provence. Par décision du 06/10/2020 enregistrée sous le N°E20000060/13, la Première Vice-Présidente du Tribunal administratif de Marseille a désigné comme commissaire enquêteur M. Pierre GALLAND.

B/ Objet et contenu du projet :

La procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Lançon-Provence porte sur les points suivants :

B.1/ L'adaptation de la prise en compte du risque feux de forêt sur le territoire communal au regard des dispositions du Porter à Connaissance de l'Etat de 2017 :

Les règles applicables actuellement ne sont pas adaptées à la prise en compte de l'urbanisation existante (secteurs indicés f2) mais également aux secteurs de projet (secteur indicés f1p), et sont en contradiction avec les dispositions prévues au PAC, notamment en matière d'accès.

Au sein du règlement écrit, les modifications apportées visent à détailler les dispositions concernant les constructions et installations interdites ou soumises à des conditions

particulières au sein de ces secteurs directement au sein des dispositions générales. De ce fait, les règles spécifiques aux secteurs indicés f2 et f1p sont retirées du règlement de chacune des zones concernées et sont remplacées par un renvoi aux dispositions générales.

Les dispositions applicables en secteurs f2 et f1p du PLU en vigueur sont remplacées par les dispositions issues du PAC de l'Etat ainsi que pour celles concernant les accès, la desserte par les réseaux et les matériaux de construction.

Par contre, la rédaction des dispositions spécifiques à l'indice f1 n'est pas modifiée.

Pour les trois OAP Reïssous, Les Pinèdes / La Coulade et Cité Scolaire, un paragraphe complémentaire rappelle les dispositions à respecter au sein des secteurs indicés F1p, à savoir : forme urbaine compacte, réflexion d'ensemble, réduction de la vulnérabilité.

Plus particulièrement pour l'OAP Les Pinèdes / La Coulade où la municipalité souhaite implanter un EHPAD, il est précisé que l'équipement devrait se situer au plus près de l'urbanisation existante afin de ne pas le situer en frange du massif et faciliter son accessibilité en cas de nécessité d'évacuation.

B.2/ Modifications concernant la rectification d'erreurs matérielles et imprécisions relatives à la traduction réglementaire du risque inondation :

La commune de Lançon-Provence est concernée par un risque d'inondation lié à la fois au débordement des cours d'eau de l'Arc et de la Touloubre et aux phénomènes de ruissellement pluvial.

Ces phénomènes ont fait l'objet d'études ayant permis de caractériser le risque de la commune à travers une cartographie qui sert de base à la réglementation développée dans le PLU en vigueur.

En particulier le risque d'inondation par ruissellement a fait l'objet de 2 types d'études l'une hydrogéomorphologique et l'autre hydraulique

Concrètement, dans le PLU, cette réglementation se décline à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique.

Il est apparu que certains secteurs à enjeu apparaissaient en aléa modéré (zone marron clair) après l'étude hydrogéomorphologique, qui ne donne aucune information en termes de hauteur de submersion, de vitesse d'écoulement ou d'occurrence et dont les apports n'avaient donc pas été modélisés.

Ce zonage pouvait compromettre la réalisation des projets envisagés, alors même qu'ils n'avaient pas fait l'objet d'une étude hydraulique pour qualifier précisément l'enjeu dans le PLU en vigueur.

Deux secteurs sont concernés par ces modifications :

- Secteur Caracava, en zone UC, situé le long de l'allée Francisco Caracava, à proximité du rond-point RD 113 / RD 19, où la réalisation d'un pôle médical est envisagée, projet d'intérêt général pour la commune. Il ressort de l'étude hydraulique que la zone concernée est en dehors des veines d'écoulement et qu'elle se trouve donc classée en aléa résiduel.
- Secteur du Château de Beaumétanne, situé au sud de la commune, en bordure de la RD 10, où s'est fait jour un projet d'hébergement touristique en rez-de-chaussée d'un bâtiment existant. Au terme de l'étude, le bâtiment se trouve hors zone inondée en crue centennale et donc également classé en aléa résiduel.

Par ailleurs, les cartes des plus hautes eaux annexées au zonage n'indiquent pas les sens d'écoulement des eaux. Cette précision apparaissant nécessaire à l'instruction des autorisations d'urbanisme les cartes sont complétées avec cette information.

Enfin concernant le règlement écrit, plusieurs dispositions relatives aux remblais, ouvertures et sous-sols doivent être précisées.

B.3/ Autres modifications du règlement écrit :

La commune a identifié un certain nombre de sujets au sein des dispositions réglementaires dont elle estime qu'ils perturbent l'instruction des permis de construire :

- Les règles concernant l'édification des locaux de stockage des containers d'ordures ménagères,
- Les dispositions relatives au coefficient du biotope,
- Le lexique,
- Les règles de mesure de la hauteur des constructions,
- Les dispositions relatives au stockage de matières dangereuses en zones UDa et UDb,
- L'édification des clôtures en zone A,
- Les règles d'implantation des constructions en zone A et N,
- Le caractère de la zone Na,
- Les marges de recul par rapport à la RD 113,

B.4/ Autres modifications des documents graphiques :

- Modification du secteur de diversité commerciale n°1 : ce secteur apparaissant trop étendu et concernant des espaces où il n'existe pas de commerces, la commune souhaite rectifier le périmètre de ce secteur afin de cibler les axes réellement commerçants.
- Emplacements réservés : la commune souhaite supprimer trois emplacements réservés, en réduire quatre et en créer deux.

B.5/ Corrections du plan des servitudes :

Il est apparu que le report des servitudes au sein du PLU en vigueur était erroné.

Il comprend des servitudes de catégorie PT1 et PT2 relatives à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles.

Le plan original relatif aux servitudes radioélectriques émanant du ministère de la Défense est annexé au PLU en vigueur.

2. Déroulement de l'enquête.

A/ L'information du public.

A.1/ Par arrêté N°24-20 du 13 octobre 2020,

Le Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lançon-Provence du lundi 02 novembre 2020 au mercredi 02 décembre 2020 soit pendant 31 jours consécutifs (Affiche Avis d'enquête publique Annexe C.1).

A.2/ Communication.

Un affichage réglementaire a été fait dans le hall de la mairie de Lançon-Provence, à l'annexe du Val de Sibourg ainsi qu'aux Baïsses à compter du 19 octobre 2020 (certificat d'affichage Annexe C.3).

De plus un affichage (affiche au format A3) a été fait sur tous les panneaux d'affichage municipaux, soit 15 panneaux (rapport d'information de la Police Municipale Annexe C3).

Une affiche a également été apposée au siège du Conseil de territoire du Pays Salonais, sis 281 Boulevard Maréchal Foch 13666 Salon-de-Provence, à compter du 16 octobre 2020 (certificat d'affichage Annexe C.4).

La publicité a également été effective :

- Sur le site internet du Conseil de Territoire du Pays Salonais par la publication de l'Avis d'Enquête Publique (Annexe C 2) et par une alerte (capture d'écran Annexe C.7),

- Sur le site internet de la commune de Lançon-Provence par une alerte (capture d'écran Annexe C.7),
- Sur les panneaux lumineux défilant de la commune (attestation de programmation Annexe C.8),

Parutions dans la presse (Annexe C.6) :

La Provence : les 16 octobre et 5 novembre 2020.
La Marseillaise les 16 octobre et 4 novembre 2020,

Toutes ces informations et leur mode de diffusion ont pu concrètement et personnellement être constatés par le Commissaire enquêteur.

B/ Les Permanences et Registres.

Les permanences se sont déroulées dans un très bon climat.

Les cinq permanences ont été tenues :

A Lançon-Provence :

- Lundi 02 novembre 2020, de 9h00 à 12h00 (ouverture enquête),
- Vendredi 13 novembre 2020 de 13h30 à 17h00,
- Mardi 17 novembre 2020 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 02 décembre 2020 de 13h30 à 17h00 (clôture enquête),

A Salon-de-Provence, 190 rue du Commandant Sibour :

- Mardi 24 novembre 2020 de 13h30 à 17h00 heures

Le public a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur deux registres en Mairie de Lançon-Provence ainsi qu'au Conseil de Territoire du Pays Salonais, Direction de l'Aménagement du Territoire (siège de l'enquête).

Le dossier d'enquête publique a également été rendu disponible durant l'enquête publique sur les sites internet du Conseil de Territoire de Pays Salonais et de la commune de Lançon-Provence respectivement aux adresses suivantes :

<https://www.agglopo-le-provence.fr/> ; <http://www.lancon-proven.ce.fr/>

Un registre a également été mis à disposition sous format numérique sur le site web suivant : <https://www.registre-numerique.fr/modification-1-PLU-lancon-provence>

Le public pouvait également prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur ce registre dématérialisé ou par mail à l'adresse suivante : modification-1-PLU-lancon-provence@mail.registre-numerique.fr

Registre papier et permanences.

Mairie de Lançon-Provence.

Sur ce registre et sur la durée de l'enquête, le bilan s'établit comme suit :

- ❖ Visites : 12
- ❖ Contributions : 11
- ❖ Dépôt de documents : 4 (à l'appui d'une contribution)

La première visite a eu lieu à l'occasion de la première permanence du commissaire enquêteur, le 2 novembre 2020.

Les visites et observations sur le registre se sont surtout concentrées les jours de permanence du commissaire enquêteur, les visiteurs étant à la recherche d'explications et éclaircissements sur un dossier assez technique.

Lors de la permanence de clôture, quatre visites ont été enregistrées.

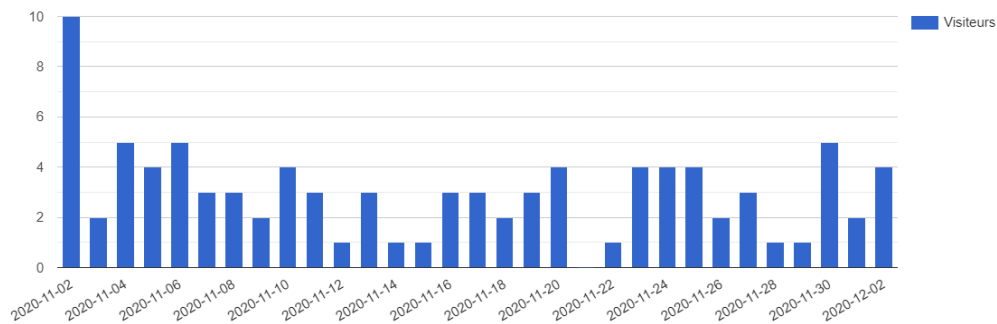
Conseil de territoire du Pays Salonais.

Ainsi que l'on pouvait s'y attendre, l'intérêt du public pour l'opération étant surtout local, aucune visite n'a été enregistrée au siège de l'enquête.

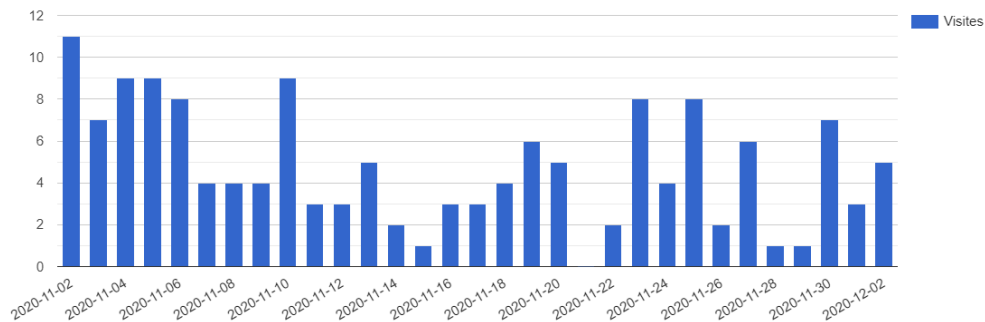
Registre numérique.

Le registre numérique a connu une consultation beaucoup plus importante.

93 visiteurs, représentant 40 personnes (une même personne pouvant venir à plusieurs reprises à plusieurs jours d'intervalle), et leur fréquentation par journée se répartit comme ci-dessous :



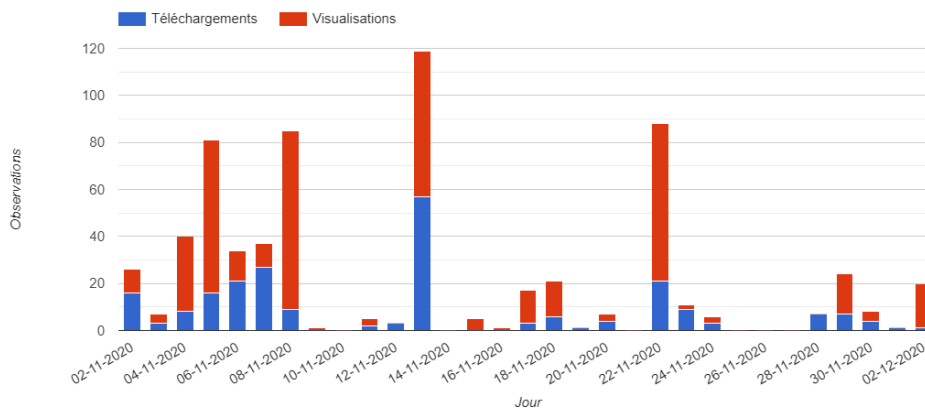
147 visites détaillées par journée comme ci-dessous :



Ces visites ont donné lieu à

- Téléchargements de documents : 229
- Visualisations de documents : 426

Selon l'histogramme ci-dessous :



C/ Entretiens et visites menés à l'occasion de l'enquête :

- 09/10/2020 : rencontre avec Mme Karine TRIEP-CAPDEVILLE, Chargée de Projets au Conseil de Territoire du Pays Salonais. Fixation des dates, heures et lieux des permanences.
- 16/10/2020 : remise du dossier papier de modification n°1 du PLU au siège du Conseil de Territoire. Examen des modalités de publicité de l'enquête.
- 16/10/2020 : rencontre avec Mme Géraldine MICHEL, Service Urbanisme de la mairie de Lançon-Provence. Modalités de l'affichage et des permanences.
- 29/10/2020 : au Conseil de Territoire du Pays Salonais entretien avec Mmes. Maud BRUNEAU, Division Planification Urbaine, et Fanny GALIANA, Cabinet CITADIA Conseil, sur l'économie générale du projet. Remise de deux exemplaires papier du dossier.
- 02/11/2020 : rencontre avec MM. Michel MILLE, Maire de Lançon-Provence et Sébastien GUIRAUD, Adjoint à l'Urbanisme
- 17/11/2020 : Entretien avec MM. Michel MILLE, Maire, et Lionel TARDIF, 1^{er} Adjoint. Evocation du projet de création d'EHPAD dans le secteur Les Pinèdes.
- 17/11/2020 : visite du hameau de Val de Sibourg (secteurs affectés d'un indice F1 et F2) avec le CIQ.
- 26/11/2020, avec Mme Géraldine MICHEL du service Urbanisme de la mairie de Lançon-Provence, visite exhaustive de tous les emplacements réservés concernés par la modification n°1 du PLU,

D/ Clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête le 2 Décembre 2020 à 17h00, à la Mairie de Lançon-Provence, le registre d'enquête et ses annexes a été clôturé par mes soins. J'en ai pris possession le soir même.

Le registre qui avait été déposé au Conseil de territoire du Pays Salonais m'a été remis le lundi 7 décembre 2020 à la Mairie de Lançon-Provence lors du rendez-vous de remise du PV de synthèse.

Après analyse, faite au fil de l'eau, j'ai adressé le 07 décembre 2020 par courrier au Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais le P.V de synthèse. Je l'ai remis en main propre le même jour à M. Nicolas SALVAGNO, Directeur du Pôle Développement Urbain Pôle au Conseil de Territoire du Pays Salonais lors d'une réunion, à la Mairie de Lançon-Provence.

Observations du Commissaire enquêteur au dernier jour de l'enquête :

S'agissant d'une modification du Plan Local d'Urbanisme de très nombreuses visites, en particulier sur le registre numérique, pour s'informer de la nature des modifications. La qualité du dossier présenté au public a été particulièrement appréciée et les cartes et plans ont concentré l'attention des visiteurs.

Le sujet le plus souvent évoqué et particulièrement sensible : le zonage résultant du risque feux de forêt et l'intégration dans le PLU, et ses conséquences, du Porter à Connaissance de L'Etat.

L'importante action de publicité et de communication, ainsi que la grande variété de leur mode de diffusion (presse, affichage permanent y compris sur le panneau à défilement, sites internet) durant tout le déroulement de l'enquête publique ont permis la plus complète information possible sur le projet de la commune.

Une réunion s'est tenue au Conseil de Territoire du Pays Salonais le 15 décembre 2020 afin d'analyser les différents éléments de réponse à apporter, tant aux observations recueillies auprès du public qu'aux avis des P.P.A.

3. Observations formulées et réponses de la Métropole.

A/ Observations consignées sur les registres et courrier reçu de la Municipalité.

A.1/ Observations consignées sur les registres.

Toutes les observations formulées durant l'enquête publique pour la modification n°1 du PLU de Lançon-Provence, du 02/11/2020 au 02/12/2020 sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Elles ont été inscrites par les visiteurs sur les registres d'enquête, papier et numérique.

Elles sont classées par thème et selon l'ordre chronologique pour chacun des thèmes et ont fait l'objet de ma part d'une première série d'observations avant réception des réponses de la Métropole :

**Thème 1 risque inondation,
Thème 2 risque feux de forêt,
Thème 3 emplacements réservés,
Thème 4 constructibilité,
Thème 5 divers,**

Thème/ N°d'ordre	Nom/ Référence/ Date	Résumé de la demande	Observations Com. Enquêteur	Réponses du maître d'ouvrage
1/1	MILANI Robert Registre papier 02/11/2020	S'étonne que des constructions se fassent sur des zones rouges au sud de l'avenue Caracava (zone inondable dans les années 80)	<i>Le sud de l'avenue Caracava est en zone A. Le périmètre de l'OAP Caracava couvre un secteur classé UC pour une superficie de 1,70ha, il est en aléa résiduel ou faible.</i>	Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la Métropole
1/9	PERRATON Claire NORTHSUD Architecture	p/c des propriétaires du Domaine de la Cadenière, consorts TOBIAS,	<i>Le domaine de la Cadenière est en zone marron clair et présente donc un risque d'inondation modéré,</i>	Effectivement le Domaine de la Cadenière est situé en zone de risque. Inondation. A ce titre il

	Registre papier 02/12/2020	<p>Projet d'augmenter la surface des bâtiments de cave de vinification. Le zonage oblige à une cote altimétrique à +1m du terrain naturel.</p> <p>Il n'est pas envisageable pour une cave en activité d'avoir une différence de hauteur dans ces bâtiments d'exploitation.</p> <p>Intérêt économique de ce projet.</p> <p>Possibilité de faire une étude « hydrogéologique ».</p>	<p><i>selon une étude hydrogéomorphologique, mais n'a pas fait l'objet d'une étude hydraulique permettant de déterminer précisément l'aléa.</i></p> <p><i>Le § 5.1.4 Article MC2 du règlement, prévoit effectivement que la cote de référence mentionnée est égale à 1 m au-dessus du terrain naturel.</i></p> <p><i>A l'image de ce qui a été fait au Domaine de la Beaumetane, une étude hydraulique pourrait permettre de rechercher une solution plus adaptée.</i></p>	ne peut être fait exception des prescriptions relatives à la prise en compte du risque.
1/12	PEUX Jérôme Registre Papier & Registre Numérique 02/12/2020	<p>Maison en zone jaune (UCf2)</p> <p>Demande que, dans les maisons avec étage et garage au niveau du plancher existant, la transformation dudit garage en habitation ne soit pas prise en compte dans la surface maximum de 20 m2 pour les extensions.</p> <p>Ainsi la surface de 20 m2 d'emprise au sol au plancher autorisée pour les extensions ne concernerait que les « nouvelles extensions » de plancher hors habitation (ex : un garage).</p>	<i>Souhaite transformer le garage actuel (13 m2) en habitation et construire un nouveau garage.</i>	<i>Les prescriptions relatives à la prise en compte du risque inondation ont été définies en accord avec la doctrine départementale de l'Etat. Il ne peut être fait exception à ces mesures sauf accord préalable des services de l'Etat.</i>
2/2	CIQ Val de Sibourg Registre papier 13/11/2020	<p>Conteste le zonage UCf1 pour le hameau de Val de Sibourg qui empêche toute nouvelle construction/extension sur des terrains urbanisés et construits depuis les années 80.</p> <p>Seul quartier de la commune à subir une zone d'inconstructibilité.</p> <p>Le tracé de la zone UCf1 est incompréhensible dans sa forme et sa méthodologie impliquant un traitement au cas par</p>	<p><i>Demande récurrente de la part du CIQ de Val de Sibourg.</i></p> <p><i>Dans le PLU approuvé en décembre 2017, une dérogation avait été obtenue pour la construction de piscines.</i></p> <p><i>Lors de l'enquête publique relative à ce document, le commissaire enquêteur avait suggéré « un recul de quelques mètres dans la limite UCF1 et UCF2 pourrait permettre de</i></p>	<i>La présente modification n'a pas pour objet la redéfinition des zonages relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt. Cette évolution pourra être réexaminée dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme et en cohérence avec le niveau d'aléa.</i>

		<p>cas. La limite de la zone constructible ne s'applique pas par rapport à celle de la zone naturelle, mais par rapport à l'assiette de l'habitat construit voisin. L'inconstructibilité des terrains peut varier de zéro à plus de 50 % suivant que l'habitat existant se situe en fond de terrain, limite face aux massifs forestiers, ou en bordure de la voie publique.</p> <p>L'ensemble du Val de Sibourg répond à toutes les mesures de défendabilité : voies de desserte pour les pompiers, application des OLD, proximité du canal de Marseille et de deux citernes, raccordement des terrains au canal de Provence.</p> <p>Le CIQ demande pour les habitations situées au plus proche de la voie publique de s'étendre vers les massifs, dans la limite de la surface applicable en zone F2. Les parcelles étant toutes construites et la surface constructible limitée à 250 m² + 25 m² d'annexes, les extensions seraient limitées.</p> <p>Demande la création d'un DFCI ceinturant le hameau.</p>	<p><i>satisfaire quelques extensions en façade «</i></p> <p><i>Existence de quartiers en zone F1p.</i></p>	
2/4	VIOLA Xavier Registre papier 13/112020	<p>Demande d'information sur la parcelle AK 133 en secteur UCF2.</p> <p>Souhaite savoir s'il est en droit de construire à environ 100 m de la voie publique et également de démolir le blockhaus présent sur le terrain.</p> <p>Souhaite connaître l'interprétation du terme « construction au plus près de la voie publique ».</p>	<p><i>Sur le document joint, la construction envisagée serait à 120 m de la voie publique.</i></p> <p><i>A l'article 5.2.4 du règlement la phrase : « En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes » mérite effectivement d'être explicitée.</i></p>	<p><i>Les prescriptions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt sont issues du Porter à Connaissance de l'Etat. L'interprétation du terme « construction au plus près de la voie publique » doit s'apprécier au cas par cas en fonction des spécificités de la parcelle concernée, en particulier en fonction de la topographie.</i></p>

2/6	MONTAGNEUX Pascal Registre numérique 19/11/2020	Possède un terrain en secteur UCf2. La parcelle a été divisée en deux et la partie vendue a été déclarée inconstructible au motif que le chemin desservant la propriété fait plus de 100 m (130 exactement) et 3,50 m de large et non 5,00 m comme exigé. Souhaite savoir si la règle des 5,00 m est maintenue et précise que le risque de feu n'existe plus du fait de la disparition de la pinède suite au projet « Jardin de Mathilde »	<i>La règle des 5,00 m ne figure plus au règlement. Elle a été remplacée par les dispositions du PAC : largeur minimale utilisable de 3 m, aires de stationnement exclues (largeur utilisable de 6 m) Il s'agit d'une voie sans issue dont il conviendrait d'évaluer l'aire de retournement. La construction du lotissement « Jardin de Mathilde » n'a pas éliminé la totalité de la pinède.</i>	<i>Effectivement la réglementation a évolué conformément au dernier Porter à Connaissance de l'Etat. La « construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique ». Concernant l'évolution du zonage La présente modification n'a pas pour objet la redéfinition des zonages relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt. Cette évolution pourra être réexaminée dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme et en cohérence avec le niveau d'aléa.</i>
2/8 & 11	LUBRANO-LAVADERA Bernard & Lydie Registre papier 25/11 & 02/12/2020	Interrogation sur la constructibilité de leur terrain dans le secteur de la Coulade Terrain en trois parcelles situé Chemin de Costelongue	<i>Actuellement classé en zone AF1</i>	<i>En zone f1 les nouvelles constructions sont interdites.</i>
2/10	ROCHE Jacques Registre papier 02/12/2020	Propriétaire sur zone AD à côté du stade. Ferme La Goiranne. Tous les terrains autour sont en zone AF1 alors qu'il s'agit de prés, de nombreux canaux d'irrigation, sous-bois ou forêt. Souhaite le déclassement et revenir en zone agricole normale.		<i>La présente modification n'a pas pour objet la redéfinition des zonages relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt. Cette évolution pourra être réexaminée dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme et en cohérence avec le niveau d'aléa.</i>
3/3 & 7	DUBOCAG/E Bernard Registre papier 13/11 & 23/11/2020	Emplacement réservé n°29. Souhaite récupérer l'intégralité de la parcelle AL 39 comme indiqué, sans un morcellement comme le laisserait supposer le pointillé. Constata une erreur dans la numérotation de la parcelle qui est répertoriée sur la note de présentation AL 29 qui	<i>Demande qui apparaît légitime. La parcelle est exclue de l'emplacement réservé n°29. Elle faisait partie de ce fait du secteur AU2 bF1p. Il peut paraître logique qu'elle retrouve le secteur UCF2</i>	<i>La présente modification n'a pas pour objet la redéfinition des zonages relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt. Cette évolution pourra être réexaminée dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme et en cohérence avec le niveau d'aléa.</i>

		est en réalité la parcelle AL 39. Constata qu'elle ne fait plus partie de l'OAP Cité Scolaire mais veut savoir si elle est classée UCF2		
4/5	Epoux FERNANDEZ Registre papier 17/11/2020	Souhaite connaître la constructibilité de la parcelle D 915 Quartier Garamay	<i>Cette parcelle se trouve en secteur Agricole donc réservée à l'exploitation agricole</i>	<i>En zone agricole seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou l'extension des constructions à destination d'habitation.</i>
5/10	ROCHE Jacques Registre papier 02/12/2020	- La Ferme La Goiranne, à cause du pigeonnier, est classée en Grande Demeure alors qu'il s'agit d'une propriété agricole sans intérêt Souhaite sortir de cette catégorie. - Située en zone (hachurée en vert) de protection Art L123-1-5 7° zone également à contrainte.	<i>Cette requête pourrait être étudiée.</i> <i>Ce domaine a été restauré au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme</i>	<i>Il ne peut être donné une suite favorable à cette demande. En effet, il n'est pas possible de revenir sur une prescription de ce type en procédure de modification.</i> <i>Cette évolution pourra être réexaminée dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme</i>

A.2/ Courrier reçu de la Municipalité.

Par courrier en date du 02/12/2020 adressé au commissaire enquêteur, la Municipalité, sous signature du premier adjoint, expose vouloir apporter quelques justificatifs concernant l'adaptation de la prise en compte du feu de forêt en zone F1p.

Elle souligne que la réglementation en zone F1, dont elle a délimité de façon stricte l'application, est nécessaire mais que de nombreux projets sont pénalisés par ces règles et notamment la construction d'ERP sensibles dans la zone 1AU1bF1p.

Elle déclare souhaiter que les équipements publics sur ce site puissent déroger aux règles applicables en zone F1p.

A ce titre, elle indique que la zone 1AU1bF1 ne rentre pas complètement dans les caractéristiques du zonage feu :

- L'emplacement prévu est ceinturé par des habitations déjà existantes,
- Le parcellaire actuel est situé dans une dent creuse, entouré de villas,
- La pente descendante est dans le sens du mistral,
- Le terrain est dépourvu en totalité de végétation haute,

Elle propose de faire étudier une étude à la parcelle en concertation avec le SDIS pour démontrer que les règles interdisant les ERP sensibles dans cette zone ne sont pas justifiées.

L'approbation de la modification n°1 du PLU serait reporté le temps de réaliser cette étude.

Observations du commissaire enquêteur : La municipalité a, dans cette zone au sein de l'OAP Les Pinèdes, le projet d'implanter un EHPAD.

Ce projet est particulièrement intéressant et correspond à un besoin sur le territoire.

Pour m'être rendu sur le terrain, je confirme en tous points les caractéristiques de la parcelle mises en avant par la municipalité.

La parcelle est bordée par un lotissement d'un côté et par la gendarmerie de l'autre ; elle comporte un parking à sa base.

Le terrain ne comporte qu'une végétation basse, de type garrigue.

La proposition d'étude complémentaire me paraît donc devoir être examinée avec attention et serait à même d'éclaircir la situation et mettre fin à la controverse.

Toutefois, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité juridique du dispositif, il ne serait sans doute pas opportun de lier cette étude à un report de l'approbation de la modification n°1 du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage : La Métropole précise que cette emprise foncière est indicée F1P ce qui signifie qu'elle est soumise à des règles édictées par le Porter à Connaissance préfectoral du Risque incendie de forêt. Si l'indice de ce tènement foncier doit être modifié, il ne pourra l'être que dans le cadre d'une nouvelle modification du document d'urbanisme. Cette proposition ne peut donc être envisagée à l'heure actuelle. Et en ce qui concerne le souhait de la Commune de pouvoir déroger aux règles édictées par le PAC préfectoral, la Métropole, en l'état, ne peut se prononcer sur cette proposition. Comme précisé au commissaire-enquêteur lors de sa remise du PV de synthèse et lors de sa récente rencontre avec le bureau d'études, une réunion est programmée avec la DDTM Salon, le Pôle Risque feu de forêt (DDTM Marseille), le SDIS13 et bien sûr la Commune afin d'évoquer, le 11 janvier prochain, la question de la gestion de l'aléa du risque feu de forêt sur ce secteur communal.

B/ Observations faites par les P.PA :

B.1/ Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

a/Risque feux de forêt.

- Les dispositions réglementaires doivent préciser les règles édictées aux chapitres 5.2.6 et 5.2.7 (défendabilité et matériaux de construction),

Réponse du maître d'ouvrage : le règlement sera modifié pour prendre en compte cette demande.

- Pour les zones à risque F1p les occupations du sol interdites suivantes doivent être ajoutées : ERP sensibles et ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie,

Réponse du maître d'ouvrage : le règlement sera modifié pour prendre en compte cette demande.

- Zone AF1 :

- Tous les ERP et toutes les ICPE doivent être interdits conformément au PAC préfectoral,
- Pour les constructions ou installations nouvelles et pour les extensions ou changements de destination supprimer le membre de phrase suivante : « situées à moins de 200 mètres d'un massif forestier, sauf si elles sont rendues nécessaires par une activité visant à réduire le risque »,
- Seules peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole à l'exclusion des nouvelles habitations avec cette nouvelle rédaction : « sont autorisées les aménagements et constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles pastorales ou forestières , à l'exclusion de toute création de logement , sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des constructions existantes et d'être desservis par la voirie et le réseau d'eau permettant l'intervention des services de secours dans les conditions normales »,

- Zone NF1 : les remarques formulées pour la Zone AF1 s'appliquent également,

- Page 95 zone AF1 et page 103 zone NF1 du règlement, remplacer 5.2.1 par 5.2.6 et 5.2.2 par 5.2.7,

Réponse du maître d'ouvrage : le règlement sera modifié pour prendre en compte ces demandes.

b/Risque inondation.

- Dans la retranscription réglementaire, la création de sous-sol n'est ouverte exclusivement, et de façon dérogatoire, que pour la création de parking collectif et non à l'ensemble des projets. Leur accès, ouvertures et émergences devront se situer à la cote des plus hautes eaux (PHE) + 0,50m.

Réponse du maître d'ouvrage : le règlement sera modifié pour prendre en compte cette demande.

- Limiter l'emprise des constructions dans les zones jaunes à 30% de la surface inondable de la parcelle support du projet.

Réponse du maître d'ouvrage : La métropole prend acte de cet avis et étudiera la possibilité de prendre en compte cette demande.

- Pour être compatibles avec le Plan de Gestion du Risque Inondation, les zones définies dans les OAP Commerces RD19 et Caravaca doivent se situer en dehors de la zone inondable définie pour la crue de référence.

Réponse du maître d'ouvrage : Cette évolution ne figure pas dans les objets de la présente modification. Cette évolution pourra être réexaminée dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

c/Rectifications apportées au règlement écrit et aux documents graphiques.

- Pour la zone Na, préciser les conditions de l'extension mesurée des constructions existantes.

Réponse du maître d'ouvrage : les conditions de l'extension sont déjà précisées dans le règlement (cf. p102). La redéfinition des conditions d'extension ne fait pas partie des objets de la modification.

- La liaison inter-quartier, compromise par la réduction de l'emplacement réservé n°8, figure au PADD,

Réponse du maître d'ouvrage : La suppression d'une partie de l'ER n°8 ne remet pas en cause la création d'une voie interne Nord/Sud dans la mesure où cette voie est indiquée dans l'OAP avec laquelle l'opération d'aménagement d'ensemble devra être compatible.

- La notice de présentation présente des erreurs matérielles dans la numérotation des emplacements réservés n° 33 & 34 (p. 88 & 89),

Réponse du maître d'ouvrage : les modifications nécessaires à la rectification de ces erreurs matérielles seront apportées au dossier.

- Demande de précision au sujet de l'extension, du cimetière St Symphorien (ER n° 34) sur la parcelle D934,

Réponse du maître d'ouvrage : la commune souhaite anticiper les besoins d'extension de son cimetière.

B.2/ Office National des Forêts (ONF).

- Toute occupation sur les terrains relevant du régime forestier est soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations envisagées avec la gestion des forêts prévue par l'aménagement forestier,
- Les limites des forêts publiques relevant du régime forestier doivent figure en annexe des PLU à titre informatif (art. 151-53 du code de l'urbanisme),
- Les forêts doivent figurer en zone N, le classement en EBC est inutile,
- Quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, il est préconisé de créer une contrainte d'urbanisme imposant un recul de constructions de 30 à 50 m de largeur en limite de forêt,
- Des accès à la forêt doivent être prévus pour des engins d'exploitation de fort tonnage,

Réponse du maître d'ouvrage : la Métropole prend acte de ces remarques qui ne concernent pas les objets de la présente modification. Ces évolutions pourront être examinées dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

B.3/ GRTgaz.

- Dans le règlement écrit doivent être précisées :
 - Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi),
 - Les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité,
 - L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet dans la zone d'un ouvrage,
 - La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT),
 - GRTgaz exploitant quatre canalisations différentes et une installation annexe sur le territoire de la commune pour lesquelles ont été instituées des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) relatives à la maîtrise de l'urbanisation, la mention des zones de danger au § 5.4 peut être supprimée,
 - Faire figurer en tête du règlement de chacune des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ».
- Règlement graphique : sur les planches 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.5 les zones de danger doivent être remplacées par les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages de GRTgaz (SUP I1 dont la gestion est assurée par la DREAL PACA).
- Emplacements réservés :
- Plan des Servitudes d'Utilité Publique : La représentation des SUP de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan.
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique :
 - Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) doit être précisé en précisant la largeur de la zone non-aedificandi et non-sylvandi des canalisations.Les distances de la servitude I1 (SUP relative à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP en plus de la SUP d'implantation et de passage (arrêté préfectoral du 13/12/2018).

Réponse du maître d'ouvrage : la Métropole prend acte de ces remarques qui ne concernent pas les objets de la présente modification. Ces évolutions pourront être examinées dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

B.4/ Géosel Manosque.

- Page 43 du règlement remplacer « Gazoduc SAGESS » par « GEOSEL – Canalisation de transport d'hydrocarbures liquides PSM.
- Page 44 § 3 du règlement rajouter GEOSEL à la suite de GRT Gaz.

Réponse du maître d'ouvrage : la Métropole prend acte de ces remarques qui ne concernent pas les objets de la présente modification. Ces évolutions pourront être examinées dans le cadre d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme.

B.5/ SDIS 13.

- Risque inondation : préciser les caractéristiques attendues des « moyens d'assèchement adéquats » (débit, type...) et définir clairement le seuil d'alerte.
- Créer un § 12.6 dans l'article 12 : « Conditions de desserte par les réseaux « indiquant que « Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect de règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur ».

Réponse du maître d'ouvrage : le règlement écrit sera modifié pour prendre en compte les remarques du SDIS 13.

4. Observations du commissaire enquêteur.

Ces observations s'accompagnent de recommandations à destination du maître d'ouvrage.

Les réponses du maître d'ouvrage, Conseil de Territoire du Pays Salonais aux observations de public et des Personnes Publiques Associées (P.P.A) sont globalement satisfaisantes.

A/ Adaptation de la prise en compte du risque feux de forêt.

La prise en compte du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) qui datait de 2017, et qui n'était que partielle dans le P.L.U en vigueur était une nécessité.

Il s'avère toutefois, et la DDTM l'a bien relevé, que cette prise en compte n'a pas été totale.

La municipalité, dans son souci de réaliser un projet d'EHPAD au sein de l'OAP Les Pinèdes, secteur inclus dans un zonage F1p, entendait adapter le règlement en conséquence pour permettre cette implantation.

Cette adaptation ouvrait la porte à trop de possibilités, potentiellement plus qu'en F2, et ne pouvait, au stade actuel, être validée ; tous les ERP sensibles doivent donc être mentionnés dans les occupations du sol interdites.

Il en est de même dans les secteurs AF1 et NF1 où tous les ERP et tous les ICPE doivent être interdits ainsi que toute nouvelle construction à occupation humaine permanente.

Il convient effectivement de s'en tenir à la stricte retranscription des dispositions issues du de PAC de l'État et de préciser également que les dispositions réglementaires générales en matière de défendabilité et de matériaux de construction s'appliquent à l'ensemble des zones F1, F2 & F1p.

* *
*

Sur la demande de la municipalité de reporter l'approbation de la modification n°1 du PLU, le temps de réaliser une étude à la parcelle, en concertation avec le SDIS, pour démontrer que les règles interdisant les ERP sensibles dans cette zone (1AU1bF1P) ne sont pas justifiées, je pense que cette demande devrait être examinée avec attention.

En effet, la municipalité développe des arguments intéressants sur les caractéristiques de la zone, que, pour m'être rendu sur place, je partage pour la plus grande partie.

Par contre, il ne me paraît pas souhaitable, au risque de se retrouver dans une impasse juridique, de retarder l'approbation du document d'urbanisme pour ce faire.

J'observe que la Métropole s'est convertie à cet avis et qu'elle a programmé une réunion prochaine avec la DDTM et le SDIS pour évoquer la question de la gestion de l'aléa du risque feu de forêt sur ce secteur communal.

A cet égard, il peut sembler opportun de ne pas limiter cet exercice à ce seul secteur mais de l'étendre à d'autres zones et en particulier au Val de Sibourg où les résidents qui sont eux aussi soumis à un zonage F1 disposent également d'arguments qui sont tout aussi valables et qu'ils ont développé dans leur contribution sur le registre d'enquête papier.

* *
*

D'autre part, le projet de règlement modifié prévoit (p.30) qu'en « zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes ».

Cette disposition qui remplace celle antérieure qui prévoyait notamment que « les bâtiments doivent être situés à moins de 30 m de la voie ouverte à la circulation publique » me paraît trop imprécise et sujette à des interprétations diverses.

Lors de mes permanences, j'ai été questionné à plusieurs reprises sur sa signification exacte et j'ai eu du mal à satisfaire la curiosité de mes demandeurs compte tenu du caractère assez vague du terme.

Cette notion de « au plus près » me paraît donc devoir être explicitée.

B/ Traduction règlementaire du risque inondation.

B.1/ Modifications apportées au règlement graphique.

Les modifications proposées sont tout à fait bienvenues.

Elles résultent de deux études hydrauliques qui ne soulèvent aucune contestation et permettront de réaliser deux projets très intéressants, l'un d'intérêt général dans le secteur dit Caracava par la réalisation d'un pôle médical, l'autre à but touristique au Château de Beaumetane.

La méthodologie utilisée, identique à celle mise en œuvre pour réaliser l'étude hydraulique menée dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur, est tout à fait intéressante.

Elle pourrait être à nouveau mobilisée pour certains secteurs, tel La Cadenière, qui n'ont bénéficié que de la cartographie produite par la méthode hydrogéomorphologique qui, en dehors de toute modélisation, ne fournit aucune information en termes de hauteur de submersion, de vitesse d'écoulement ou d'occurrence.

Le complément des cartes des plus hautes eaux en mentionnant le sens d'écoulement des eaux est également opportun

B.2/ Modifications apportées au règlement écrit.

Sans observation sauf à prendre en compte la remarque de la DDTM qui prévoit que la création de sous-sol n'est possible que pour la création de parking collectif avec un accès à la cote PHE + 0,50 m.

C/ Autres modifications du règlement écrit.

Ces modifications sont principalement destinées à faciliter l'instruction des permis de construire.

Sans observations.

D/ Autres modifications des documents graphiques.

D.1/ Modification du secteur de diversité commerciale n°1.

A l'exception d'un centre de coworking qui offrira également une restauration à midi (« Chez Louise »), ce secteur, sud de la rue Nostradamus et de la rue Victor Hugo, ne compte actuellement aucun commerce ni activité de service.

Il est essentiellement à vocation résidentielle, et la configuration des lieux ne permet pas d'envisager qu'il puisse trouver une vocation commerciale.

Son exclusion du secteur de diversité commerciale n°1 me paraît donc tout à fait justifiée.

D.2/ Modifications d'Emplacements réservés.

Les observations formulées ci-dessous découlent d'une visite sur le terrain par le commissaire enquêteur accompagné par le Service Urbanisme de la Mairie de Lançon-Provence.

➤ *Suppression de l'ER n°21 :*

Le propriétaire a mis en œuvre le droit de délaissement qui consiste à enjoindre à la collectivité publique d'acquiescer le bien faisant l'objet de la réserve (art L 123.9 du code de l'urbanisme).

Cet emplacement, en bordure de la RD 15 se prêtait mal à la création d'un espace vert.

Une partie de la parcelle est déjà construite et un projet de construction d'un office notarial est envisagé.

Suppression confirmée.

➤ *Suppression de l'ER n°22 :*

Également en bordure de la RD 15 où la circulation est assez intense et donc mal située pour la création d'un espace vert.

La parcelle devrait accueillir prochainement un bâtiment comprenant 4 appartements et deux commerces.

Suppression confirmée.

➤ *Suppression de l'ER n°30 :*

La parcelle a été vendue par son propriétaire et divisée en deux, l'une sera à bâtir et l'autre est actuellement occupée par une entreprise.

Suppression confirmée.

➤ *Réduction de l'ER n°8 :*

Le secteur 1AU1cf1p et qui fait partie de l'OAP les Pinèdes / la Coulade, a été acquis par un promoteur et devrait accueillir un lotissement de 80 lots.

Le permis de construire accordé prévoit un cheminement d'une largeur de 5,50m + 2,30m, qui, bien que moins rectiligne que le tracé antérieur, pourra servir de liaison inter quartier.

➤ *Réduction de l'ER n°19 :*

La réduction de l'ER ne devrait pas compromettre la création du bassin de rétention des eaux pluviales. La précédente délimitation amputait des parcelles et compromettait leur construction. L'espace libéré sera végétalisé.

➤ *Réduction de l'ER n°29 :*

La configuration de la parcelle exclue (AL 39) se prêtait mal à son utilisation dans l'opération dans laquelle elle était incluse.

Elle devrait être récupérée en totalité et son intégration dans le secteur UCF2 apparaît logique.

➤ *Réduction de l'ER n°11 :*

Compte tenu des constructions de part et d'autre de la voie, l'emprise de 8m n'était plus envisageable. Le projet initial de faire déboucher cette voie sur la RD113 était sans intérêt pour les riverains qui ont une sortie sur une autre voie.

➤ *Création de l'ER n°33 :*

Il s'agit seulement d'une partie de la parcelle AT 105 pour permettre une extension logique dans le prolongement du centre technique municipal actuel.

➤ *Création de l'ER n°34 :*

Il s'agit de l'éventuelle extension du futur cimetière de Saint-Symphorien dont la commune a déjà acquis les emprises. La parcelle souhaitée, D 93, est la propriété de gens du voyage qui l'occupent dans des conditions illégales.

E/ Correction du plan des servitudes.

Les corrections envisagées ne soulèvent aucune difficulté.

Il y a lieu de faire droit aux demandes de GRTgaz concernant :

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique : matérialisation de tous les ouvrages sur le plan (SUP I1 & SUP I3,
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique :
 - Rappel du détail de la SUP I3 en précisant la largeur de la zone non aedificandi et non-sylvandi des canalisations,
 - Distances de la servitude I1,

II AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu l'arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays Salonais n°24/20 du 13/10/2020 portant organisation d'une enquête publique sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lançon-Provence,

Après avoir examiné le déroulement de l'enquête publique, j'ai observé que :

- La procédure s'est déroulée dans des conditions normales et réglementaires en respectant le Code de l'Environnement et plus particulièrement dans ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants, et le code de l'urbanisme,
- Le dossier d'enquête publique a été apte à fournir au public une bonne information permettant une bonne compréhension des enjeux et des conséquences sur le site et son environnement,
- Les registres d'enquête papier ont été mis à la disposition des habitants de Lançon-Provence ainsi que du Pays Salonais et qu'ils ont eu également la possibilité de formuler leurs observations sur un registre numérique et une adresse mail dédiée pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publicités légales de l'annonce de l'enquête ont été réalisées, par voie de presse, par affichage et par internet conformément à la réglementation,
- Le commissaire enquêteur a tenu les cinq permanences programmées,

J'en ai constaté le bon déroulement pendant toute la durée de l'enquête et l'absence de tout incident.

Considérant que :

- le public, qui a marqué un vif intérêt pour le projet de modification n°1 du PLU ne serait-ce qu'à travers les très nombreuses consultations du dossier en ligne, et qu'il a pu s'exprimer librement et complètement et notamment auprès du commissaire enquêteur,
- les personnes publiques associées ont été régulièrement informées du projet de modification n°1 du PLU et qu'elles ont émis des observations claires et argumentées en formulant des recommandations ou en proposant pour certaines des modifications qui tendent à améliorer le règlement écrit et que je préconise de suivre,
- les réponses apportées par l'autorité organisatrice répondent de manière détaillée et circonstanciée aux questions soulevées,
- le projet de modification n°1 du PLU est conforme aux objectifs du PADD ainsi qu'à ceux d'économie et de protection des espaces agricoles et naturels,
- les mesures retenues dans le projet n'entraînent aucune extension de zone urbaine au détriment des zones agricoles ou naturelles,

J'estime que :

- ❖ la prise en compte du risque feux de forêt sur le territoire de la commune de Lançon-Provence par l'intégration des recommandations du Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) était une nécessité et qu'elle donc particulièrement opportune,
- ❖ ces modifications renforceront la cohérence du document d'urbanisme et permettront de mieux encadrer l'urbanisation existante ainsi que les secteurs de développement futurs,

- ❖ le remplacement des dispositions applicables dans les secteurs F1p et F2 du PLU en vigueur par les dispositions issues du PAC de l'Etat apportera une sécurité juridique indispensable mais qu'elle doit être achevée d'où mes réserves ci-dessous,
- ❖ que la rectification d'erreurs matérielles et imprécisions concernant la traduction réglementaire du risque inondation à partir de nouvelles études hydrauliques permettra de réaliser deux projets très intéressants dont l'un d'intérêt général,
- ❖ la présentation d'une cartographie détaillant les côtes des plus hautes eaux au sein des zones inondables en précisant les sens d'écoulement des eaux favorisera la délivrance des autorisations d'urbanisme,
- ❖ les autres modifications du règlement écrit apportent des précisions intéressantes, lèvent un certain nombre d'ambiguïtés et faciliteront l'instruction des permis de construire,
- ❖ la modification du secteur de diversité commerciale n°1 ne remet pas en cause l'objectif de maintenir une animation commerciale dans le centre bourg,
- ❖ la réduction ou la suppression de certains emplacements réservés ne compromettent pas l'implantation d'équipements publics essentiels,
- ❖ les créations d'emplacements réservés sont destinées à mieux répondre aux besoins de la commune et concernent des terrains soit dont l'augmentation est très réduite soit n'ont pas de valeur agricole ou environnementale particulière,

J'émet un AVIS FAVORABLE

pour la modification n°1 du PLU de la commune de Lançon-Provence avec les réserves suivantes :

- **Risque feux de forêt** :
 - Préciser dans les dispositions réglementaires les dispositions en matière de défendabilité et de matériaux de construction des chap. 5.2.6 & 5.2.7,
 - Pour les zones à risque F1p ajouter les ERP sensibles et ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie, parmi les occupations du sol interdites,
 - Interdire tous les ERP et les ICPE dans les zones AF1 et NF1,
- **Risque inondation** :
 - N'ouvrir la création de sous-sol que pour la création de parking collectif et avec un accès à la cote des plus hautes eaux + 0,50 m,

Fait à Aix-en-Provence, le 04 janvier 2021,

Le commissaire enquêteur,

Pierre GALLAND