
Observations projet de reclassement du site E.Leclerc – passage de UCe à UZe

À partir de asl fregate [REDACTED]

Date Mer 10/09/2025 17:42

À PLU MTPM <mtpm.plu@metropoletpm.fr>

Cc [REDACTED]

ASL Patrimoine B
[REDACTED]

83260 La Crau

Monsieur Bernard Mundet
Commissaire enquêteur
Enquête publique révision PLU
Mairie de La Crau
15, Bd de la république
83260 La Crau

La Crau, le 10 septembre 2025

Objet : Observations projet de reclassement du site E.Leclerc – passage de UCe à UZe

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'Association Syndicale Libre Patrimoine B, conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, **a pour mission de défendre l'intérêt collectif des colotis et de veiller à la préservation de leur cadre de vie.**

À ce titre, **il lui appartient de conduire des actions d'intérêt commun** en vue notamment « **de prévenir (...) les nuisances** » et « **de mettre en valeur des propriétés** », telles que prévues par ce texte.

Dans ce cadre, nous souhaitons, par la présente, formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de La Crau.

1. Nuisances subies au quotidien

Depuis l'ouverture du site le 6 octobre 2022, les nuisances n'ont cessé de s'accroître pour les colotis. Elles sont le fruit et la conséquence d'une organisation mise en place par la société SODICRAU, gestionnaire de l'enseigne E.Leclerc La Crau. Cette organisation entretient et aggrave des nuisances récurrentes et multiples, touchant notamment :

- **les livraisons** (horaires matinaux avant 6h, prolongations l'après-midi, week-ends et jours fériés),
- **le bruit et les manutentions** (transpalettes, palettes, presse à carton, conteneur frigorifique),
- **le stockage extérieur et les déchets** (palettes de marchandises, benne à déchets),

- **les installations techniques** (alarmes, machineries, dégazages),
- **les atteintes visuelles** (éclairages, envois d'emballages)
- **les comportements des salariés** (portières, discussions, musique, attitudes intrusives).

Le détail précis de ces nuisances figure dans le courrier officiel adressé à la société SODICRAU, joint en P.J pour compléter la présente observation.

Si ces nuisances existent déjà alors que le site est **en zone UCe**, **leur reclassement en UZe ne ferait que les pérenniser et les intensifier**, en contradiction avec la vocation pavillonnaire initialement définie pour notre secteur.

2. Risques liés au reclassement en UZe

Le projet de révision du PLU **prévoit la création d'un îlot UZe** (zone à dominante commerciale et tertiaire) **au sein de la zone actuelle UCe** (secteur pavillonnaire résidentiel).

Un tel reclassement aurait pour effet :

- **de pérenniser** des nuisances déjà avérées,
- d'ouvrir la voie à de **nouvelles nuisances**,
- **d'aggraver l'incompatibilité** entre habitat résidentiel et activité commerciale,
- **de contredire la vocation initiale du secteur UCe**, définie par le PLU comme un tissu pavillonnaire à dominante d'habitat.

3. Incohérences avec le PADD et le Code de l'urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de La Crau fixe clairement comme objectifs :

- la **réduction des nuisances sonores**,
- la **préservation du cadre de vie et de l'environnement pavillonnaire**,
- le respect d'un **équilibre entre développement économique et habitat résidentiel**.

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme impose, quant à lui, de garantir cet équilibre et de **prévenir les nuisances de toute nature**.

Or, à notre connaissance, **aucune étude d'impact n'a été produite lors de l'implantation initiale** de la société SODICRAU, ni pour justifier aujourd'hui ce projet de reclassement. Nous avons demandé cette étude auprès de SODICRAU et sommes, à ce jour, **en attente d'une réponse**.

Par ailleurs, **plusieurs incohérences sont constatées** dans l'exploitation actuelle du site :

- le **stockage extérieur** (palettes, déchets, conteneurs) **n'est pas défini dans le permis de construire initial**,
- la **presse à carton n'est pas définie dans le permis de construire initial**, alors qu'elle génère des nuisances sonores importantes, **la société SODICRAU reconnaît que la presse est surdimensionnée**,

- le **conteneur frigorifique, installé plusieurs mois par an**, génère des nuisances sonores importantes de jour comme de nuit. **Sa conformité au regard de la durée de sa présence et de ses impacts acoustiques et environnementaux mérite d'être clarifiée.**

Ces carences et irrégularités renforcent l'incohérence du projet de reclassement et son incompatibilité avec les orientations du PADD.

4. Demandes de l'ASL

En conséquence, nous demandons :

- le **maintien du site E.Leclerc la Crau en zone UCe**, cohérent avec la vocation résidentielle du secteur et la tranquillité des riverains.
- le **retrait du projet** de reclassement en UZe, incompatible avec l'environnement pavillonnaire.
- en tout état de cause, **la réalisation préalable d'une étude d'impact complète**, incluant les nuisances sonores, la circulation des véhicules, les flux et la desserte des poids lourds, l'hygiène, la sécurité, les impacts visuels et **l'impact environnemental.**

Conclusion

Nous vous remercions de bien vouloir prendre **en considération ces observations**, qui traduisent nos préoccupations légitimes face à un projet de reclassement **lourd de conséquences pour notre cadre de vie.**

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Pour le Bureau de l'ASL Patrimoine B

JM DESCHAMPS PRÉSIDENT

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J Deschamps', with a stylized flourish at the end.

Reçu en permanence du 24/09/2025

ASL Patrimoine B
260 Impasse de la Frégate
83260 La Crau

Monsieur le Maire
15 Bd de la république
83260 La Crau

La Crau, le 10 septembre 2025

Objet : Transmission d'un courrier adressé à la société SODICRAU
– nuisances subies par les colotis du lotissement Patrimoine B

Monsieur le Maire,

Nous vous adressons, pour information, copie du courrier que nous avons transmis ce jour à la société SAS SODICRAU, exploitant le supermarché E.Leclerc de La Crau.

Ce courrier présente les **nuisances récurrentes** auxquelles **un nombre significatif de colotis** du lotissement *Patrimoine B* **sont confrontés quotidiennement**, constituant de véritables **troubles anormaux de voisinage**. Certaines de ces nuisances s'avèrent en contradiction avec les prescriptions prévues par les **arrêtés municipaux applicables** et le **Code de la santé publique** :

- **Arrêté municipal n°2023-0790** du 12 septembre 2023, réglementant les horaires de livraison et imposant le respect de la tranquillité publique ;
- **Arrêté municipal n°2022-0889** du 6 octobre 2022, autorisant l'ouverture de l'établissement sous réserve du respect strict des conditions de sécurité, d'accessibilité et du maintien en conformité des installations techniques ainsi que des aménagements susceptibles de modifier les conditions de desserte de l'établissement ;
- **Code de la santé publique, article R.1336-5**, interdisant les bruits de nature à troubler la tranquillité du voisinage ou la santé de l'homme.

Il nous paraît essentiel que vous soyez destinataire de ce document, afin que la commune, sous votre autorité, soit pleinement informée de la situation et des démarches engagées.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce signalement et restons à votre disposition pour tout échange.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Bureau de l'ASL Patrimoine B

ASL Patrimoine B
260 Impasse de la Frégate
83260 La Crau

Monsieur le Directeur
SAS SODICRAU – E.Leclerc La Crau
219 Rue Marcel Matteucci
83260 La Crau

La Crau, le 07 septembre 2025

Objet : Nuisances rapportées par les colotis – rappel et mise en conformité

Monsieur le Directeur,

Conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004, les Associations Syndicales de Propriétaires ont pour mission de défendre l'intérêt collectif des colotis.

Dans ce cadre, les colotis du lotissement Patrimoine B nous ont signalé, depuis plusieurs années, différentes nuisances directement liées au fonctionnement de votre établissement exploité par la SAS SODICRAU, sous l'enseigne E.Leclerc La Crau.

Soucieux de préserver la coexistence entre l'activité commerciale de votre établissement et la tranquillité du cadre pavillonnaire de la zone UCe "Patrimoine", nous vous adressons le présent courrier de rappel afin que soient mises en œuvre les mesures nécessaires pour prévenir et faire cesser ces nuisances.

1. Nuisances rapportées par les colotis

Livraisons :

- avant 6h du matin
- se prolongeant jusqu'au milieu voire fin d'après-midi
- le dimanche et jours fériés
- hors quai de livraisons (devant les habitations et sur le parking du magasin)
- moteurs de véhicules et groupes frigorifiques laissés en marche lors des livraisons

Bruit et manutentions :

- va-et-vient fréquents de transpalettes de 5h30 à 20h30
- manipulations de palettes provoquant des bruits secs et intrusifs dès 5h30
- utilisation de la presse à carton à des horaires inappropriés (6h–20h30), y compris le week-end

Stockage et déchets :

- stockage extérieur de palettes de marchandises, îlots réfrigérés et bac à déchets alimentaires
- stockage extérieur de déchets d'emballage (nuisance visuelle et conditions d'évacuation)
- présence d'un conteneur frigorifique (cycles moteurs jour et nuit, manutentions associées)
- benne à déchets type D.I.B (exposition visuelle et conditions d'évacuation)

Installations techniques :

- déclenchements intempestifs de l'alarme lors des fermetures (nuit et dimanches)
- machinerie en toiture (climatisations, ventilations) audible jour et nuit
- dégazage de CO₂ effectué sans dispositif de récupération et directement sur la voie publique

Atteintes visuelles et au voisinage :

- éclairage dirigé vers les habitations avoisinantes
- emballages atteignant les propriétés riveraines au moindre souffle de vent

Comportements des salariés :

- claquements de portières dès 4h du matin à proximité des habitations
- conversations bruyantes et musique à fort volume lors de leur arrivée
- arrivées de véhicules à vitesse excessive et bruyantes devant les habitations
- attitude intrusive de certains salariés filmant les colotis depuis leur téléphone
- comportements bruyants (musique, discussions fortes) lors de manutentions effectuées devant les habitations

2. Rappel de la réglementation applicable

Nous vous rappelons que :

- Votre société est implantée en zone UCe « Patrimoine », correspondant à des quartiers pavillonnaires de moyenne densité, privilégiant une mixité des fonctions urbaines, sous réserve que ces activités demeurent compatibles avec le cadre pavillonnaire existant (PLU de La Crau).
- L'arrêté municipal n°2023-0790 du 12 septembre 2023 : interdiction des livraisons avant 6h et impose la coupure des moteurs à l'arrêt.
- L'arrêté municipal n°2022-0889 du 6 octobre 2022 conditionne l'ouverture de l'établissement au respect permanent des prescriptions applicables à son exploitation, notamment en matière d'aménagements et de conformité.
- L'article R1336-5 du Code de la santé publique dispose : « Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme... »
- La Cour de cassation (7 mars 2023, n° 22-80.743) a jugé que le directeur d'un établissement peut être tenu responsable des nuisances de livraison lorsqu'il est établi qu'elles pouvaient être prévenues ou limitées par les moyens dont il disposait.

3. Règles de bon voisinage et engagements attendus

Afin de garantir le respect du cadre pavillonnaire et la tranquillité des colotis du lotissement Patrimoine B, nous vous demandons :

Cadre réglementaire :

- respecter le PLU en vigueur et veiller à ce que l'activité commerciale demeure pleinement compatible avec le caractère pavillonnaire de la zone UCe « Patrimoine »
- assurer le respect des arrêtés municipaux applicables (livraisons, d'aménagements et conformité)
- respecter les prescriptions du Code de la santé publique (bruit)

Organisation des livraisons :

- organiser les flux afin d'éviter des livraisons étalées sur toute la journée
- arrêter les livraisons le dimanche et jours fériés
- utiliser exclusivement le quai de livraison
- arrêter systématiquement les moteurs des véhicules et groupes frigorifiques (livraison et stationnement)

Stockage et manutentions :

- cesser le stockage extérieur
- supprimer les va-et-vient de transpalettes devant les habitations, hors besoins strictement indispensables
- limiter les manipulations de palettes dans le respect de la tranquillité des colotis
- utiliser la presse à carton uniquement aux jours et horaires appropriés

Déchets et équipements :

- retirer le conteneur frigorifique « Petit Forestier »
- retirer la benne à déchets
- prévenir les déclenchements intempestifs d'alarmes
- disposer des panneaux antibruit pour la machinerie en toiture
- arrêter tout dégazage de CO₂ sans dispositif de récupération

Voisinage et cadre de vie :

- rediriger l'éclairage vers votre enseigne et non vers les habitations
- prévenir la dispersion des emballages et cartons

Comportements des salariés :

- rappeler à vos salariés leurs obligations de discrétion et de respect du voisinage (bruit, musique, portières, conduite, attitudes intrusives), afin d'éviter tout trouble aux colotis

4. Demandes

Afin de mieux comprendre le cadre légal de l'implantation de votre établissement en zone UCe, nous vous demandons de nous préciser si une étude d'impact a été réalisée et, le cas échéant, de nous en communiquer les références.

La communication de cet élément permettrait à l'ASL et aux colotis de mesurer les nuisances subies depuis l'ouverture du magasin le 6 octobre 2022 et de les situer au regard des troubles anormaux du voisinage.

Dans le cadre de sa mission de défense de l'intérêt collectif des colotis, l'ASL doit pouvoir constater et documenter les nuisances subies. Il est attendu de votre société la SAS SODICRAU, ainsi que de vos salariés, qu'ils respectent cette démarche de transparence et s'abstiennent de toute entrave aux constatations ou relevés effectués par les colotis.

Nous vous invitons à prendre toutes dispositions préventives et correctives afin que vos pratiques soient pleinement conformes à la réglementation et aux engagements rappelés ci-dessus.

Nous adressons copie de ce courrier à Monsieur le Maire de La Crau, afin que les services municipaux soient également informés de la situation.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour le Bureau de l'ASL Patrimoine B

Deschamps

JM DESCHAMPS Président ALS Horizon Patrimoine secteur B