

PLU de la ville de PEYNIER



1A. RAPPORT DE PRESENTATION MODIFICATION N°1

PLU approuvé le 21/03/2017

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 27/12/2017
- Modification n°1 approuvée le 15/10/2020 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Modification n°1 – PLAN LOCAL D'URBANISME Peynier

Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Peynier.

Le projet de modification n°1 du PLU a fait l'objet **d'une procédure d'examen au cas par cas**. Il s'agit d'une saisine auprès de l'autorité environnementale pour avis, afin de déterminer si une procédure d'évaluation environnementale (prévue à l'article L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme) doit être réalisée.

Par décision n°CU-2019-2467 du 23 décembre 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur décide que la présente modification de droit commun n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale. Cette décision est jointe au dossier.

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, au titre de l'article L.153-40 du même code, ainsi qu'aux Maires des communes concernées le 28 février 2020. En outre, le projet a été notifié le 23 juin 2020 à la Direction Immobilière Territoriale Grand Sud de la SNCF. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, cette notification a été faite préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Aucune observation n'a été formulée par ces personnes publiques associées et consultées.

Après notification aux personnes publiques associées, le présent dossier a été soumis à enquête publique.

Par arrêté du 22 juin 2020 (arrêté n°20_CT2_043), Madame la Présidente du Territoire du Pays d'Aix, Vice Présidente de la Métropole a porté organisation de l'enquête publique et a fixé les dates de déroulement du 15 Juillet 2020 à 9 heures au 30 Juillet 2020 à 12 heures, soit pendant 16 jours consécutifs.

A l'issue de cette enquête et suite à l'avis favorable émis par le Commissaire Enquêteur dans son rapport et ses conclusions motivées du 17 août 2020, le Conseil Municipal de la commune de Peynier a été saisi pour avis, préalablement à l'approbation de cette modification n°1 par le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ce projet n'a pas été modifié à l'issue de l'enquête publique.

L'autorité délibérante du Conseil de la Métropole approuve le projet en date du 15 Octobre 2020, au titre de l'article L.153-43 du code de l'urbanisme.

SOMMAIRE

Préambule	4
I. Note de présentation générale	5
I.1. Objet de la modification n°1	5
I.2. Justification du choix de la procédure	6
I.3. Déroulement de la procédure	7
II. Le document d'urbanisme communal	10
II.1. Rappel du contexte communal	
II.2. Rappel des orientations du PLU approuvé	
III. Motifs et objets de la modification de droit commun n°1 du PLU	11
III.1. Le recalage des espaces boisés classés (EBC)	12
III.2 La vérification et la modification des emplacements réservés (ER)	15
IV. Présentation des documents modifiés	21
IV.1. Les modifications du règlement écrit	21
IV.2. Les modifications du règlement graphique	25

Préambule

Depuis le 1er janvier 2018, la gestion des PLU communaux relève de la compétence de la Métropole, en attendant l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi). Si la Métropole est compétente en matière de documents d'urbanisme, il était prévu que les compétences non transférées par les communes aux EPCI continueraient d'être exercées par celles-ci jusqu'au 1er janvier 2018. A la fin de cette situation transitoire, la Métropole Aix-Marseille-Provence devient compétente et dispose d'un statut particulier fixant des compétences propres au Conseil de la Métropole et aux Conseils de Territoire.

Depuis le 1^{er} juillet 2018, la Métropole assure le plein exercice de la compétence transférée.

Par l'article L.134-13 du code de l'urbanisme, le Conseil de Territoire est chargé de la préparation et du suivi de l'élaboration et de toute procédure d'évolution du projet de PLU.

Concernant la commune de Peynier,

Par courrier du 13 avril 2018, le Maire de la commune a saisi le Conseil de la Métropole afin de solliciter du Président l'engagement d'une procédure de modification n°1 du PLU.

Par délibération du 28 juin 2018, le Conseil de la Métropole AMP a sollicité de son président l'engagement de la procédure de modification n°1 du PLU. Cette procédure est engagée par le Président de la Métropole, par arrêté n°19/052/CM pris en date du 26 février 2019.

Cet arrêté précise les conditions fixées par la Métropole, en matière de communication aux PPA et au public : le projet de modification n°1 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant d'être soumis à l'enquête publique ; le dossier d'enquête publique comprendra le projet de modification, l'exposé et la justification de ses motifs ainsi que les avis émis, le cas échéant, par les PPA ; les observations du public seront enregistrées et conservées en mairie, et mises en ligne sur un registre numérique ouvert à cet effet ; à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé de façon mineure pour tenir compte des avis émis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil de Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ainsi, la Métropole se substitue de plein droit à la Commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure de modification n°1.

I. Note de présentation générale

I.1. Objet de la modification n°1

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peynier a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2017. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 27 décembre 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays d'Aix est en cours d'élaboration, et une fois approuvé, se substituera au PLU de la commune de Peynier. Le PLU communal continue d'évoluer parallèlement à l'élaboration du PLUi.

Conformément à l'article L.153-36 du CU, « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque, l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Objectif de la procédure :

1. Corrections d'erreurs matérielles relevées dans le tracé d'Espaces Boisés Classés (recalage des EBC),
2. Réaffichage et modification des emplacements réservés au bénéfice du Département et/ou de la Commune,

Le présent rapport a pour objet d'explicitier les fondements des évolutions induites par cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

LEGENDE	
TEXT	: texte modifié ou nouveau texte
TEXT	: texte supprimé
TEXT	: texte inchangé

I.2. Justification du choix de la procédure

Le PLU de la commune de Peynier a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 27 décembre 2017. Suite à cette procédure, après quelques mois d'application du PLU et à l'expérience, il est apparu nécessaire de corriger des erreurs matérielles écrites et graphiques, et d'améliorer les outils de maîtrise de l'urbanisation en zone UD, dans certains secteurs en procédant à une nouvelle évolution du PLU.

La modification n°1 concerne :

- La correction d'erreurs matérielles relatives à l'ajustement d'EBC, la liste des ER et leur représentation graphique ;
- La vérification, et, le cas échéant, la modification, de la liste des emplacements réservés (ER), notamment ceux au bénéfice du Département des Bouches-du-Rhône, figurant dans le règlement écrit du PLU, et, de leur transcription dans le règlement graphique.

Ainsi, des compléments sont apportés pour corriger les erreurs matérielles du PLU dans le cadre de la présente modification, et actualiser l'emprise, comme la liste des emplacements réservés qui y sont définis.

Cette modification de droit commun n°1 a donc pour objectifs :

- de recalculer le périmètre des espaces boisés classés (EBC) de façon à le faire correspondre au cadastre et au zonage du PLU, suite à une inadéquation constatée sur les planches graphiques du PLU,
- de modifier les emplacements réservés :
 - o en supprimant les ER n°2 et n°2bis, substitués à un ER n°2 nouvellement créé ;
 - o en supprimant l'ER n°11 ;
 - o en créant les ER n°32, 33 et 34.

Les pièces du PLU seront modifiées en conséquence : rapport de présentation, règlement écrit et liste des ER, documents graphiques.

La procédure de modification selon les articles L.153-36 à L.153-45 du code de l'urbanisme est une procédure d'ajustement technique du PLU car elle ne peut en changer l'économie générale et par conséquent aucun élément structurant du document comme le PADD n'est modifié.

Les changements apportés au PLU de la commune de Peynier s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Car si tel était le cas, on devrait recourir à une révision du PLU.

La modification se décline en deux procédures possibles : la modification de droit commun, soumise à enquête publique, régie par les articles L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme et

la modification simplifiée, procédant de la mise à disposition, régie par les articles L.153-45 et suivants du même code.

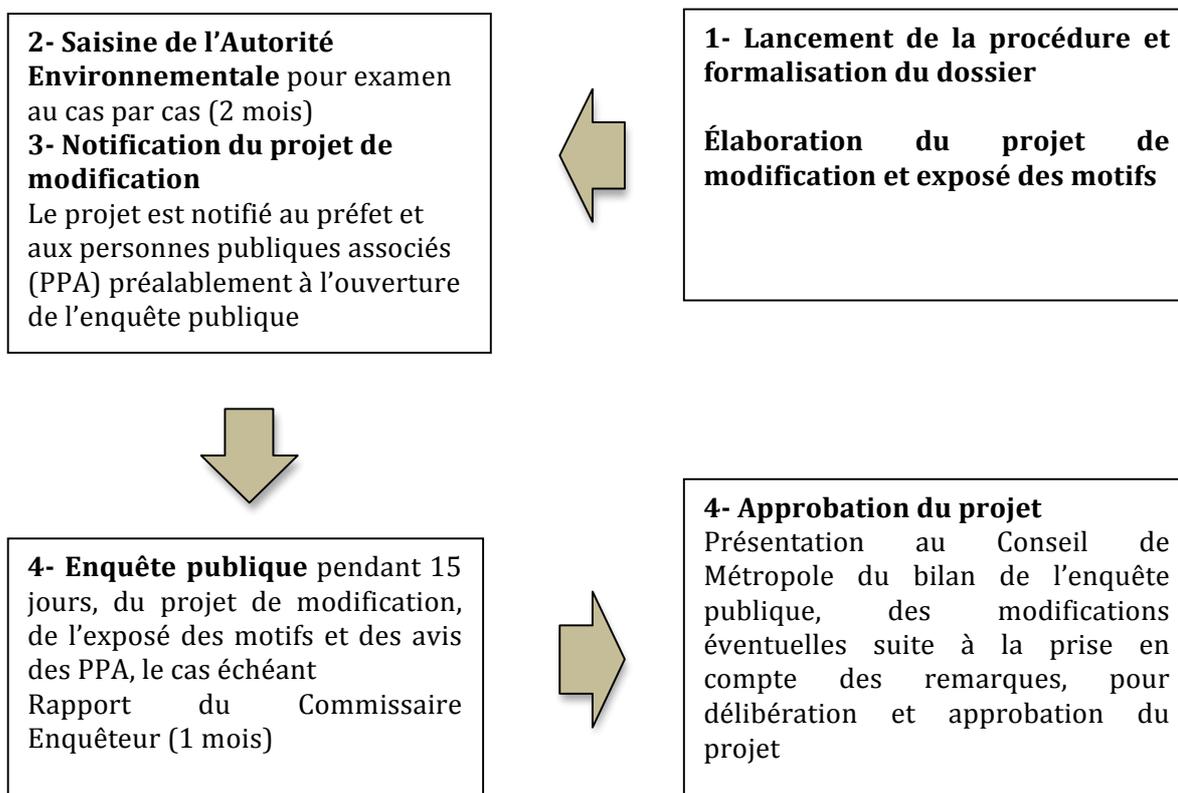
Compte-tenu d'une potentielle diminution des possibilités de construction, par la modification d'emplacements réservés et l'ajustement des EBC sans en changer la superficie, il convient de s'assurer d'une bonne information du public quant aux incidences sur le plan foncier de ces modifications.

La procédure de modification de droit commun avec enquête publique est donc la procédure adaptée à l'objet de l'évolution du PLU.

I.3. Déroulement de la procédure de modification

La procédure est conduite en application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, et sur le contenu de l'arrêté de la Métropole n°19/052/CM du 26/02/2019 prescrivant la modification n°1 et les modalités de communication du dossier au public.

Déroulement schématique de la procédure



Cadre réglementaire (Extrait du code de l'urbanisme)*Pour une modification de droit commun***Art. L.153-31 du CU (modifié par la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art.9)**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Art. L.153-36 du CU (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Art. L.153-40 du CU (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.123-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Art. L.153-41 du CU (modifié par la Loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art.97 (V))

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Art. L.153-43 du CU (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Art. L.153-44 du CU (créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

*Publicité et entrée en vigueur des actes***Art. R.153-20 (créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)**

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° la délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;

4° la décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L.153-58 ;

5° la délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53.

Art. R.153-21 (modifié par Décret n°2016-1613 du 25 novembre 2016- art.1)

Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié :

1° au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus ;

2° au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3500 habitants et plus ;

(...)

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

II. Le document d'urbanisme communal

II.1. Rappel du contexte communal

Commune forestière et agricole de la Haute Vallée de l'Arc, Peynier présente un territoire de 2475 ha, situé au sud de la montagne Ste Victoire qui s'étend de la plaine de l'Arc aux pentes de la chaîne du Regagnas. La commune accueille en 2017 une population de 3612 habitants (source INSEE RP2017, population légale).

La commune de Peynier appartient au Territoire Métropolitain structuré administrativement depuis le 1^{er} janvier 2016 avec la création de la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP). La commune est membre du Conseil de Territoire du Pays d'Aix.

Le PLU approuvé le 21 mars 2017 a permis d'élaborer un véritable projet de développement du territoire et un nouveau cadre réglementaire. Il a très rapidement fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 pour traiter de certains articles dont la rédaction est difficile d'interprétation, d'erreurs matérielles et d'une sous-évaluation des règles de densité dans les zones UC et 1AUH.

La commune est couverte par la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône (décret du 10 mai 2007), ainsi que par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Pays d'Aix approuvés le 17 décembre 2015. La loi ALUR a clarifié la hiérarchie des normes et renforcé le rôle intégrateur du SCoT, qui intègre les documents de planification de rang supérieur.

Le territoire communal s'organise autour de 3 entités : le village provençal, le hameau des Michels et la zone d'activités. Longtemps centrée autour du château et de l'Eglise, l'urbanisation de Peynier s'est développée aux abords des entrées du village et vers la route des Michels.

La plaine agricole est importante, consacrée à la culture viticole, aux céréales, melons et courges. Les vergers, oliveraies et champs de lavande sont également présents autour du village. Les deux tiers sud de la commune sont couverts de massifs forestiers (pinèdes, chênaies et garrigues).

Ces composantes géographiques et paysagères contribuent à une qualité paysagère et environnementale sur le territoire de Peynier, que l'aménagement du territoire doit prendre en compte. « La commune veut décider de l'avenir de son territoire et s'inscrire dans une dynamique de prise en compte du développement durable » (extrait du rapport de présentation du PLU).

II.2. Rappel des orientations du PLU approuvé

Le projet exprime les volontés communales pour l'avenir du territoire. La commune a la volonté de conforter son statut au sein du Pays d'Aix. Dans ce cadre, le PADD s'est construit autour de 3 orientations :

- Peynier : un territoire attractif au développement équilibré
- Peynier : un territoire dynamique, une économie à affirmer et à diversifier
- Peynier : un territoire de caractère dans un écrin paysager

Le PADD s'articule sur les axes suivants :

Orientation 1- Peynier : un territoire attractif au développement équilibré

- Objectif 1 : maîtriser la croissance démographique pour un développement apaisé de la commune
- Objectif 2 : offrir un véritable parcours résidentiel pour les habitants de la commune
- Objectif 3 : accompagner la croissance démographique par la mise en place d'équipements adaptés

- Objectif 4 : améliorer les modes de transport alternatifs à la voiture en cohérence avec le fonctionnement du village

Orientation 2- Peynier : un territoire dynamique, une économie à affirmer et à diversifier

- Objectif 1 : soutenir l'économie résidentielle et développer la zone d'activités
- Objectif 2 : affirmer et dynamiser la vocation agricole

Orientation 3- Peynier : un territoire de caractère dans un écrin paysager

- Objectif 1 : préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles comme éléments du cadre de vie et socle de la Trame verte et bleue
- Objectif 2 : mettre en valeur les atouts paysagers propres à la commune
- Objectif 3 : prendre en compte les sensibilités du territoire : les risques naturels et les nuisances

Objectifs qualitatifs et quantitatifs :

- Qualitatifs : stabiliser les besoins en logements et rationaliser la production pour répondre à un besoin en logements de taille petite et moyenne et en logements sociaux ; renforcer le village par la création de logements collectifs à proximité immédiate du centre ancien ; confirmer le secteur d'extension de la Treille, inscrit au SCoT en vigueur.
- Quantitatifs : renforcer la ZA de Rousset-Peynier par diversification des activités et offre de services aux entreprises ; assurer la pérennité de l'activité agricole et développer les espaces en AOC ; réduire d'environ 15% les superficies totales affectées à l'urbanisation par rapport au POS.

III. Motifs et objets de la modification n°1 du PLU

Par arrêté n°19/052/CM pris en date du 26 février 2019, le Président de la Métropole a prescrit une modification du PLU selon une procédure de droit commun, avec enquête publique.

Cette modification propose essentiellement une correction d'erreurs matérielles dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLU. Sont concernés les Espaces Boisés classés (EBC) et les Emplacements Réservés (ER).

Rappel de la chronologie de l'élaboration du PLU opposable

La commune de Peynier a prescrit la révision de son POS valant élaboration d'un PLU par délibération du Conseil Municipal du 19 juillet 2011. Le projet de PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mai 2013.

Par décision du Tribunal Administratif du 11 décembre 2014, le PLU est annulé.

Par délibération du 30 juin 2015, la révision du POS valant élaboration du PLU est à nouveau engagée.

Le PLU actuellement en vigueur est approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 27 décembre 2017.

Le POS, en tant qu'ancien document réglementaire, et le PLU approuvé en 2013, au titre de document de travail, permettent de retracer une chronologie de l'élaboration du document d'urbanisme, et par comparaison de relever les éventuelles erreurs matérielles contenues dans le document en vigueur, notamment pour les EBC et les ER.

III.1. Le recalage des espaces boisés classés (EBC)

Sur certains secteurs du territoire, le règlement graphique (ou plan de zonage) du PLU opposable fait apparaître une possibilité de décalage des limites des EBC avec les limites cadastrales. Après analyse et vérification, le contour de certains EBC montre bien un glissement sur le document graphique qui laisse apparaître que l'EBC ne suit plus les tracés cadastraux qui avaient été pris comme calage.

Ces décalages sont la conséquence d'un mauvais positionnement de la couche géographique des EBC par rapport au cadastre et au découpage parcellaire de la commune de Peynier. Un glissement de la couche des EBC vers le Sud-Ouest a induit l'application de la règle relative aux EBC sur des espaces qui ne sont pas concernés et qui pour certains accueillent des constructions existantes. L'application de la règle (article L.113-2 du CU) pouvant induire une contradiction avec le projet urbain, il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle afin de respecter la localisation des boisements protégés.

- La majorité des espaces relevant d'une protection par la délimitation d'un EBC sont des secteurs classés en zone naturelle (N) en partie Sud et Ouest du territoire. Ceux-ci ne font pas l'objet de modification.
- Certains EBC participent à la préservation d'espaces boisés localisés au sein d'un espace urbanisé ou en limite d'un espace accueillant des constructions. Ces espaces protégés participent au maintien des continuités écologiques. Le décalage du périmètre de l'EBC peut nuire au maintien de ces continuités mais aussi poser problème dès lors qu'il empiète sur une construction, la règle empêchant alors toute intervention d'entretien ou d'évolution de l'espace bâti. Il convient donc de rétablir la cohérence du PLU entre règlement écrit et règlement graphique.

Dans le cadre de la modification, les EBC sont ajustés à la double condition que la superficie soit inchangée et que le périmètre reste constant; la modification correspondant alors exclusivement à une modification par glissement de la zone de l'EBC pour correspondre au calage d'origine sur les parcelles cadastrales concernées. D'autre part, les ajustements d'EBC sont opérés dès lors que la modification n'induit pas une superposition de l'EBC avec un emplacement réservé qui nécessiterait alors un ajustement du tracé par réduction de l'EBC, ce qui induirait non plus une modification mais une révision du PLU.

Les secteurs concernés qui nécessitent un réajustement de la couche des EBC pour faire coïncider le périmètre de l'EBC avec le cadastre et le zonage sont les suivants :

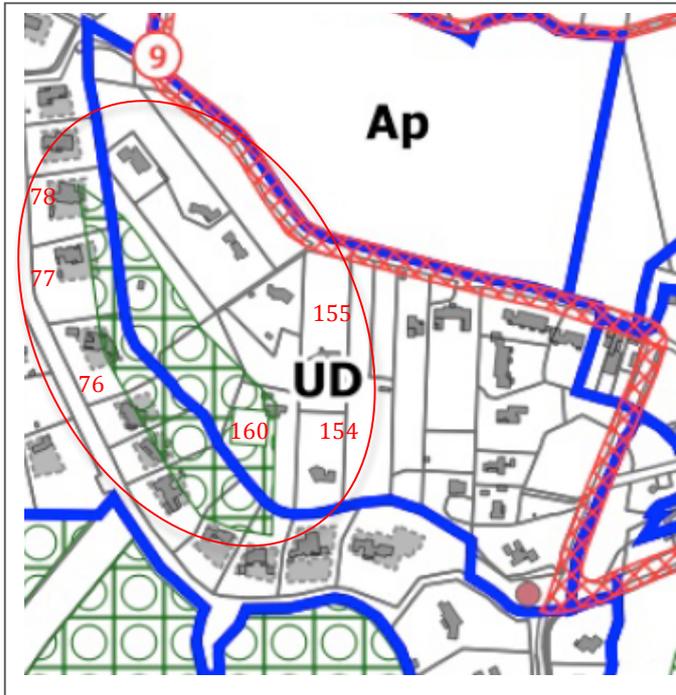
- le secteur du lotissement « le domaine les Michels » (en limite de zone UD et UC)
- le secteur situé au Sud du chemin de la Treille (en zone agricole, située en limite de zone 1AUh)

Pages suivantes sont présentés les extraits de plan, avant et après modification n°1 du PLU.

Présentation des secteurs concernés

Secteur du lotissement « le Domaine les Michels »

Extrait du PLU avant modification n°1

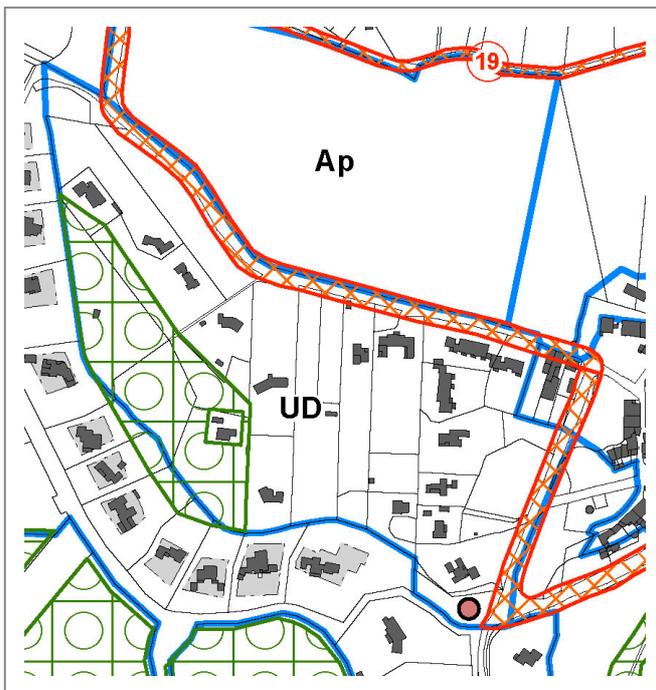


La représentation graphique de l'EBC est mal positionnée ; elle empiète sur les constructions existantes du fait d'un glissement de la couche.

La forme de cet EBC dans son tracé graphique a pour origine la limite Est des parcelles du lotissement « le Domaine les Michels » n° 78, 77 et 76. Un deuxième repère correspond à la fenêtre dans l'EBC sur la parcelle n°160 qui devrait couvrir les constructions. Enfin à l'Est, la limite de l'EBC devrait s'appuyer sur la limite de la parcelle n°154 et 155 pour partie.

Surface EBC avant modification :
16 131 m²

Extrait du PLU après modification n°1

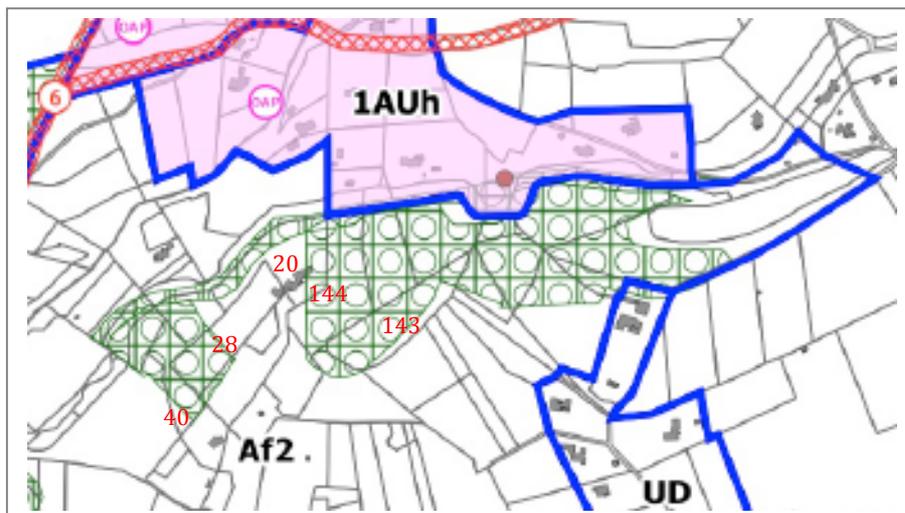


Après correction, la représentation graphique de l'EBC est correctement positionnée sur les espaces à préserver et sur les limites cadastrales énoncées ci-dessus. La position de la fenêtre figurant dans l'EBC correspond à l'emplacement de la construction existante sur la parcelle n°160. On peut de ce fait considérer que le calage de cet EBC correspond bien aux objectifs de préservation du PLU opposable.

Surface EBC après modification :
16 131 m²

Secteur au Sud du chemin de la Treille

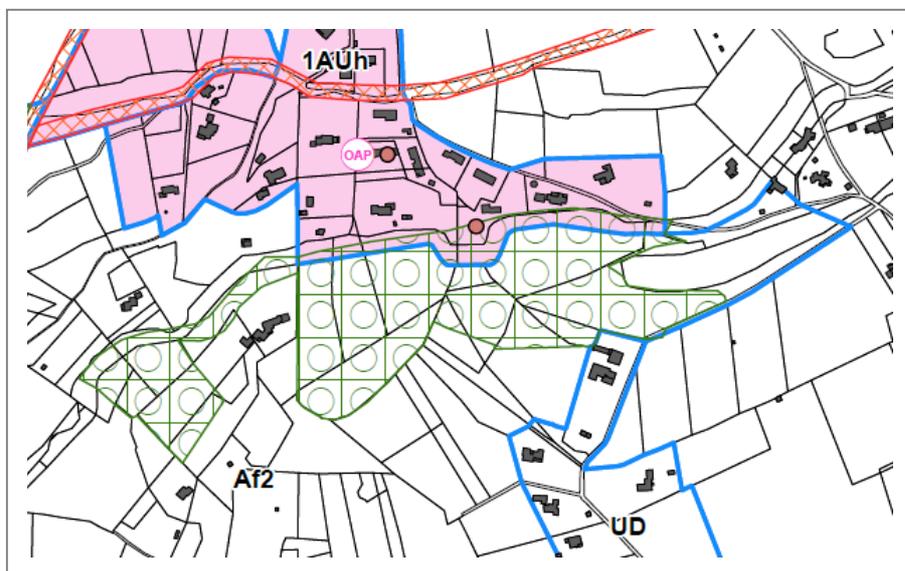
Extrait du PLU avant modification n°1



Surface EBC avant modification : 70 437 m²

La représentation graphique de l'EBC est mal positionnée ; elle empiète sur les constructions existantes du fait d'un glissement de la couche.
La forme de cet EBC dans son tracé graphique a pour origine la limite Ouest et Sud des parcelles n° 144 et 143. Un deuxième repère correspond aux limites des parcelles n°28 et 40. L'EBC mord sur la parcelle n°20 côté Est, parcelle qui recouvre une construction impactée par l'EBC.

Extrait du PLU après modification n°1



Surface EBC après modification : 70 437 m²

Après correction, la représentation graphique des EBC est correctement positionnée sur les espaces à préserver et sur les limites cadastrales énoncées ci-dessus. L'ajustement permet à la construction existante sur la parcelle n°20 de ne plus être impactée par l'EBC.
On peut de ce fait considérer que le calage de cet EBC correspond bien aux objectifs de préservation du PLU opposable.

III.2. La vérification et la modification des emplacements réservés (ER)

La liste des emplacements réservés figurant dans le PLU approuvé semble comporter des erreurs, notamment dans les ER établis au bénéfice du Conseil Départemental relatifs à la voirie. A cette occasion, l'ensemble des ER inscrits sur le territoire communal sont vérifiés.

Après vérification, de la liste des ER et de leur représentation graphique dans le PLU en vigueur, il n'y a pas d'incohérence entre le règlement écrit et le règlement graphique.

Il y a par contre des différences entre la liste des ER du PLU en vigueur et la liste des ER du PLU qui figurait dans le projet de document d'urbanisme élaboré en 2013. Il s'agit de vérifier si ces différences sont le résultat d'une omission ou si elles sont l'objet d'une volonté communale pouvant correspondre à une suppression d'ER suite à la réalisation ou l'abandon du projet d'aménagement.

Les numéros des ER correspondent aux numéros figurant au PLU 2013. Ils n'ont pas été reportés dans le PLU en vigueur.

- ER n°1 (figurant au POS) : avenue de la Libération (RD.908),
- ER n°13 (figurant au POS n°16) : voie à aménager et sortie sur la RD908 dans l'agglomération. Il s'agit de la rue Pétronio, élargissement de voie.
- ER n°20 (figurant au POS n°26) : carrefour à aménager au quartier Ste Anne
- ER n°22 (figurant au POS n°30) : aménagement de voirie quartier la Treille
- ER n°27 (ne figurant pas au POS) : aménagement de la route de Belcodène
- ER n°28 (ne figurant pas au POS) : desserte du secteur UEc par les réseaux EP et EU
- ER n°29 (ne figurant pas au POS) : parking de desserrement pour le stationnement du village, rue des Amandiers
- ER n°32 (figurant au POS n°47) : parking de persuasion sur la ligne TC Trets/Aix selon le PDU en entrée de village, et parc public
- ER n°33 (ne figurant pas au POS) : : réalisation des réseaux EP et EU
- ER n°34 (ne figurant pas au POS) : jeu de boules et stationnement
- ER n°37 (ne figurant pas au POS) : habitat/commerce en rez-de-chaussée

Les ER au bénéfice du Département

Après consultation des services du Conseil Départemental, les emplacements réservés figurant au règlement écrit et graphique du PLU en vigueur nécessitent des ajustements.

- La suppression de l'emplacement réservé n°1 qui figurait au POS et n'avait pas été reporté au PLU, est bien confirmée par le Conseil Départemental. Les travaux ont été réalisés.
- L'emplacement réservé n°2 qui concerne la RD908 section entrée Ouest en agglomération a été maintenu au bénéfice du Département, ce qui est une erreur. Le Conseil Départemental demande son inscription au bénéfice de la Commune. Ainsi, l'ER n°2 et l'ER n°2bis doivent être modifiés pour ne former qu'un seul ER inscrit au bénéfice de la Commune. Son emprise concernera la RD908 section entrée Ouest en agglomération jusqu'au panneau de sortie de l'agglomération.
- Par anticipation, le Conseil Départemental souhaite également supprimer l'ER n°11 car les travaux d'aménagement du carrefour de desserte du Verdalaï sont en cours d'achèvement.

Les ER au bénéfice de la Commune

Les emplacements réservés listés ci-dessus, du n°13 au n°37 ont été vérifiés avec les services municipaux compétents de Peynier.

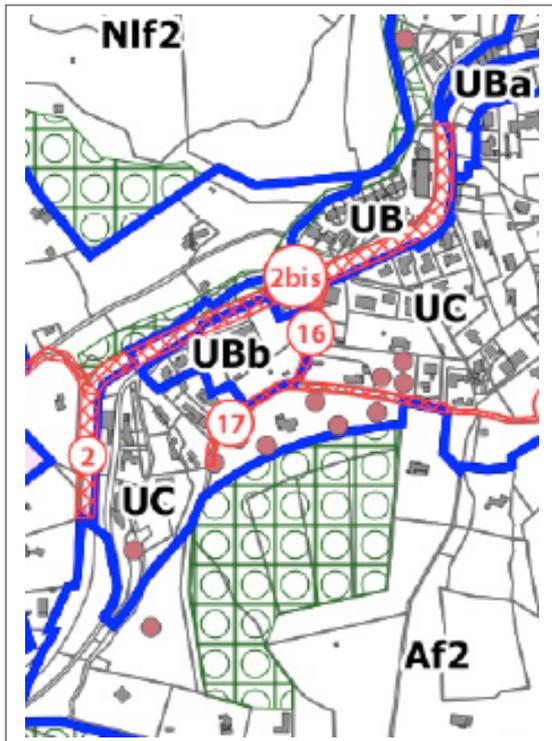
Ainsi, la suppression des ER n°22, 27, 28, 29, 32, 33, et 34 est confirmée. Soit les travaux ou les aménagements ont été réalisés, soit le PLU a utilisé d'autres outils de planification notamment l'emprise de l'ER n°32 a été classée en zone Ne (zone naturelle à destination d'équipements publics).

Trois ER sont à réintégrer : les ER n°13 et n°20 qui concernent des aménagements de voirie ont été omis lors de l'élaboration du PLU. L'ER n°37 est également à réintégrer mais pour une destination de création de logements de type social sur la parcelle n°AC176 en zone UA du PLU.

Modification de la planche graphique (règlement graphique du PLU)Les ER au bénéfice du Département

La modification a pour objet :

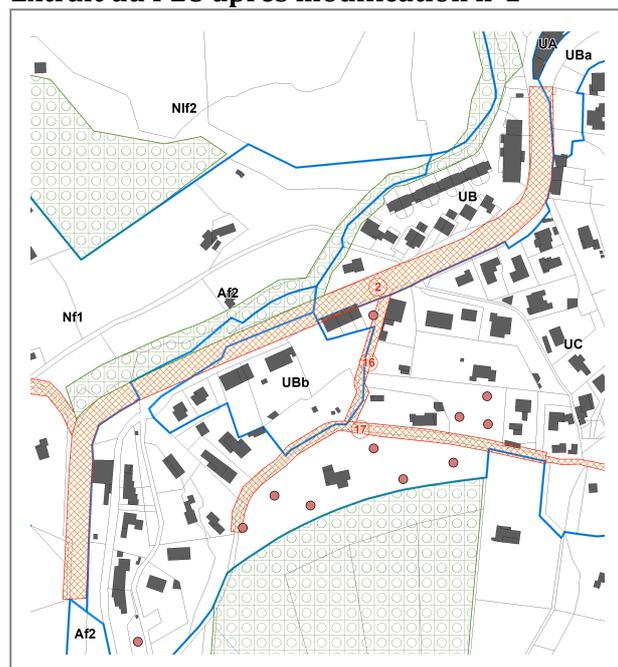
- le transfert au bénéfice de la Commune d'un ER inscrit au bénéfice du Département dans le PLU en vigueur (ER n°2) par la fusion des ER n°2 et n°2bis
- la suppression d'un ER (ER n°11).

Les ER n°2 et n°2bis, concernant la RD908Extrait du PLU avant modification n°1

Avant modification, l'ER n°2 est inscrit au bénéfice du Département ;

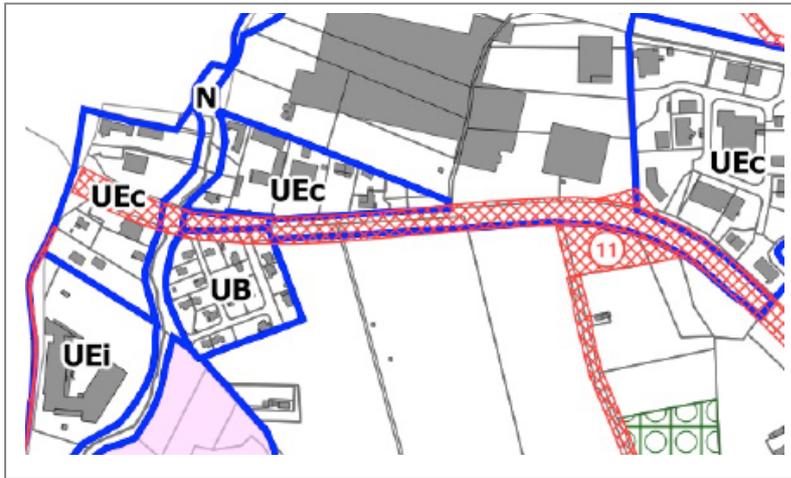
L'ER n°2bis est inscrit au bénéfice de la Commune.

Après modification, les ER n°2 et n°2bis sont fusionnés en un seul ER n°2 inscrit au bénéfice de la Commune

Extrait du PLU après modification n°1

ER n°11, desserte du Verdalaï

Extrait du PLU avant modification n°1



L'ER n°11 concerne l'aménagement du carrefour de desserte de la Zone d'activités du Verdalaï (UEc) et du hameau de la Treille, pour une emprise de 6604 m².

Extrait du PLU après modification n°1

Après modification, l'ER n°11 est supprimé du fait de la réalisation de l'aménagement.

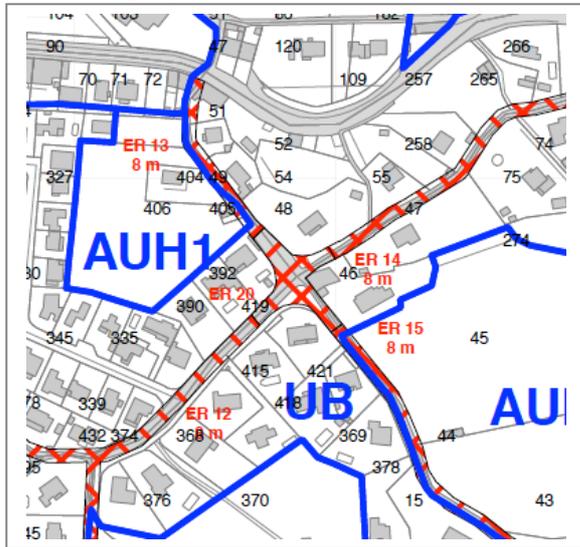


Les ER au bénéfice de la Commune : création de 3 ER

La modification a pour objet de créer trois ER au bénéfice de la Commune (ER n°32, 33, 34).

Les ER n°13 et n°20 inscrits dans le projet de PLU en 2013, non reportés dans le PLU en vigueur

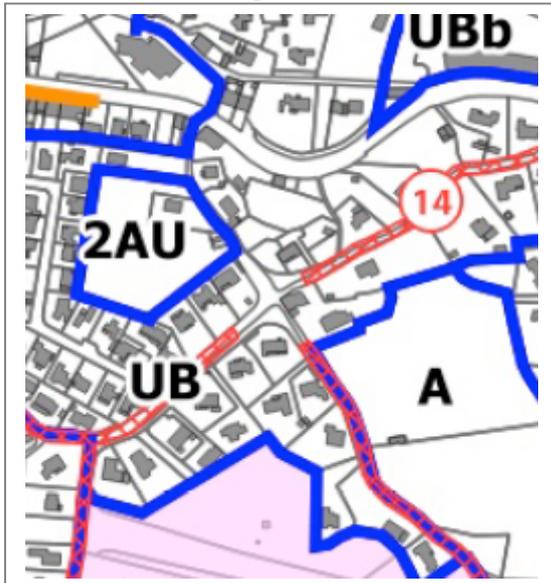
Extrait du projet de PLU en 2013



L'ER n°13 concerne l'aménagement d'une voie et sortie sur RD908 dans l'agglomération, emprise 8 m.

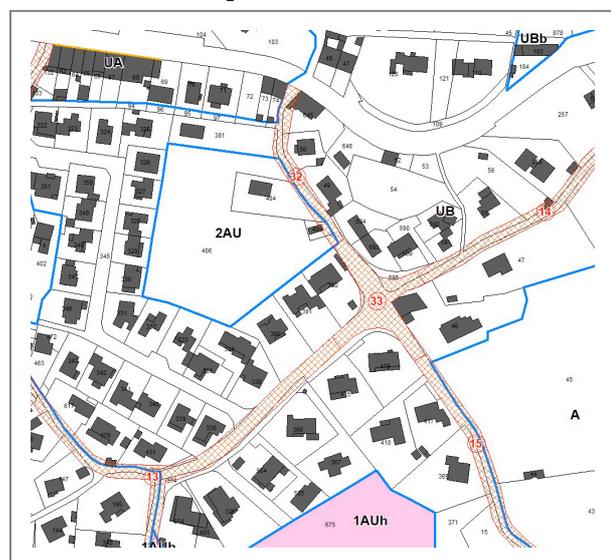
L'ER n°20 concerne un carrefour à aménager quartier Sainte Anne, emprise 1254 m².

Extrait du PLU en vigueur avant modification n°1



Les ER n°13 et n°20 n'ont pas été reportés dans le PLU en vigueur. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Extrait du PLU après modification n°1

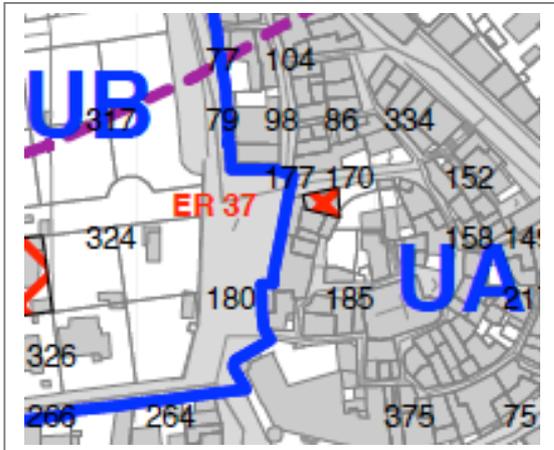


Après correction, les ER sont intégrés dans le PLU :
ER n°32 : aménagement d'une voie et sortie sur la RD908, emprise 8 m.

ER n°33 : aménagement d'un carrefour au quartier Sainte Anne, emprise 1254 m².

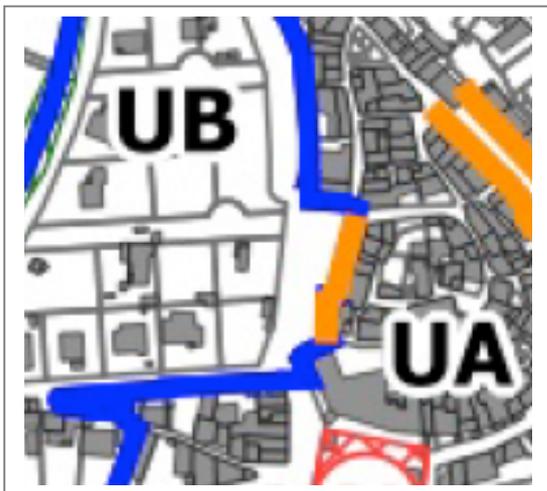
ER n°37 inscrit dans le projet de PLU en 2013, non reporté dans le PLU en vigueur

Extrait du projet de PLU en 2013



L'ER n°37 concerne la réalisation d'un ouvrage public de type habitat et/ou commerce (en rez de chaussée), pour une emprise de 75 m².

Extrait du PLU en vigueur avant modification n°1



L'ER n°37 n'a pas été reporté dans le PLU en vigueur. Il s'agit d'une erreur matérielle.

Extrait du PLU après modification n°1

Après correction, l'ER est intégré dans le PLU :

ER n°34 : création d'un habitat social, rue des Remparts, sur la parcelle AC176, pour une emprise de 75 m².



Modification de la liste des emplacements réservés (règlement écrit du PLU)

Suite à la suppression et la création d'emplacements réservés, la liste des emplacements réservés figurant dans le règlement écrit du PLU en vigueur est modifiée.

La liste des ER est modifiée de la façon suivante :

Les textes supprimés au dossier de PLU en vigueur figurent **en rouge barré**.

Les textes complémentaires au dossier de PLU en vigueur figurent **en bleu**.

N° ER	Dénomination	Bénéficiaires	Surface (m ²) ou largeur de plateforme
1	Desserte Devançon	Commune	4 m
2	Route Départementale 908, secteur en entrée Ouest de l'agglomération	Département	16 m
2-bis	Route Départementale 908, secteur en Agglomération	Commune	16 m
2	Route Départementale 908, section entrée Ouest en agglomération jusqu'au panneau de sortie de l'agglomération	Commune	16 m
3	Route Départementale 56 b du village jusqu'à la RD6	Département	16 m
...
11	Aménagement du carrefour de desserte de la ZA du Verdalaï (UEC) et du hameau de la Treille	Département	6 604 m²
...
32	Aménagement d'une voie et sortie sur la RD908	Commune	8 m
33	Aménagement d'un carrefour au quartier Sainte Anne	Commune	1254 m ²
34	Création d'un habitat social, rue des Remparts, sur la parcelle AC176	Commune	75 m ²

IV Présentation des documents modifiés

Le présent rapport de présentation complètera le rapport de présentation du PLU en vigueur.

IV.1 Règlement écrit

Liste des ER du PLU avant modification n°1

N° ER	Dénomination	Bénéficiaire	Surface (m ²) ou largeur de plateforme
1	Desserte Devançon	Commune	4m
2	Route Départementale 908, secteur en entrée Ouest de l'agglomération	Département	16m
2bis	Route Départementale 908, secteur en Agglomération	Commune	16m
3	Route Départementale 56 b du village jusqu'à la RD6	Département	16m
4	Route Départementale 57 a à l'Ouest du village, vers les Michels	Département	16m
5	Route Départementale 57 à l'Est du village	Département	16m
5bis	Route Départementale 57 à l'Est du village (en zone aggloméré)	Commune	16m
6	Route Départementale 56 c - Aménagements	Département	16m
7	Carrefour Routes Départementales 57 a et 56 c,	Département	2 316 m ²
8	Route Départementale 57 a, Aménagement de la traversée du Hameau des Michels	Département	16m
9	Route Départementale 57 a, du Hameau des Michels vers Fuveau	Département	16m
10	Route Départementale 56 b, au Nord de la RD6, vers Rousset	Département	20m
11	Aménagement du carrefour de desserte de la ZA du Verdalaï (UEC) et du hameau de la Treille	Département	6 604m ²
12	Route Départementale 6, aménagement	Département	32m
13	Voie à aménager quartier Sainte Anne	Commune	8m
14	Liaison à aménager quartier Notre Dame Sud rue Alphonse Daudet	Commune	8m
15	Voie de desserte à aménager avec aire de retournement	Commune	8m
16	Voie de desserte à aménager chemin du Bouquet	Commune	8m
17	Voie de desserte à aménager avec aire de retournement chemin du Bouquet	Commune	8m
18	Liaison agglomération cimetière à élargir	Commune	6m
19	Liaison Route Départementale 56c et 57a au Nord des Michels	Commune	8m
20	Liaison Route Départementale 908, chemin de Pourrachon, avec une aire de retournement de défense contre l'incendie	Commune	8m

21	Aménagement de voirie, quartier La Lecque	Commune	12m
22	Aménagement de voirie, quartier Sainte Croix	Commune	4m
23	Aménagement de voirie chemin de Saint Zacharie	Commune	8m
24	Projet de désenclavement de la zone artisanale	Commune	12m
25	Extension du cimetière et aménagements	Commune	2 040m ²
26	Aménagement Stationnement et espaces verts	Commune	2294m ²
28	Extension de la STEP et Réalisation d'une roselière pour l'épuration des eaux usées	Commune	13 880 m ²
29	Création d'une canalisation de rejet des eaux usées après épuration	Commune	8200m ²
30	Elargissement du chemin de La Treille	Commune	8m
31	Création d'Aire de croisement rue des Charets	Commune	525 m ²

Liste des ER du PLU après modification n°1

N° ER	Dénomination	Bénéficiaire	Surface (m²) ou largeur de plateforme
1	Desserte Devançon	Commune	4m
2	Route Départementale 908, section entrée Ouest en agglomération jusqu'au panneau de sortie de l'agglomération	Commune	16m
3	Route Départementale 56 b du village jusqu'à la RD6	Département	16m
4	Route Départementale 57 a à l'Ouest du village, vers les Michels	Département	16m
5	Route Départementale 57 à l'Est du village	Département	16m
5bis	Route Départementale 57 à l'Est du village (en zone aggloméré)	Commune	16m
6	Route Départementale 56 c - Aménagements	Département	16m
7	Carrefour Routes Départementales 57 a et 56 c,	Département	2 316 m²
8	Route Départementale 57 a, Aménagement de la traversée du Hameau des Michels	Département	16m
9	Route Départementale 57 a, du Hameau des Michels vers Fuveau	Département	16m
10	Route Départementale 56 b, au Nord de la RD6, vers Rousset	Département	20m
12	Route Départementale 6, aménagement	Département	32m
13	Voie à aménager quartier Sainte Anne	Commune	8m
14	Liaison à aménager quartier Notre Dame Sud rue Alphonse Daudet	Commune	8m
15	Voie de desserte à aménager avec aire de retournement	Commune	8m
16	Voie de desserte à aménager chemin du Bouquet	Commune	8m
17	Voie de desserte à aménager avec aire de retournement chemin du Bouquet	Commune	8m
18	Liaison agglomération cimetière à élargir	Commune	6m
19	Liaison Route Départementale 56c et 57a au Nord des Michels	Commune	8m
20	Liaison Route Départementale 908, chemin de Pourrachon, avec une aire de retournement de défense contre l'incendie	Commune	8m
21	Aménagement de voirie, quartier La Lecque	Commune	12m
22	Aménagement de voirie, quartier Sainte Croix	Commune	4m

23	Aménagement de voirie chemin de Saint Zacharie	Commune	8m
24	Projet de désenclavement de la zone artisanale	Commune	12m
25	Extension du cimetière et aménagements	Commune	2 040m ²
26	Aménagement Stationnement et espaces verts	Commune	2294m ²
28	Extension de la STEP et Réalisation d'une roselière pour l'épuration des eaux usées	Commune	13 880 m ²
29	Création d'une canalisation de rejet des eaux usées après épuration	Commune	8200m ²
30	Elargissement du chemin de La Treille	Commune	8m
31	Création d'Aire de croisement rue des Charets	Commune	525 m ²
32	Aménagement d'une voie et sortie sur la RD 908	Commune	8 m
33	Aménagement d'un carrefour au quartier Sainte Anne	Commune	1 254 m ²
34	Création d'un habitat social, rue des Remparts, sur la parcelle AC176	Commune	75 m ²

IV.2. Règlement graphique

La planche générale du PLU est modifiée pour corriger certains emplacements réservés (n°2 et n° 2bis fusionnés en un seul emplacement réservé ER n°2), supprimer l'ER n°11 et intégrer les nouveaux emplacements réservés (ER n° 32, 33, 34).

La planche générale du PLU est modifiée pour ajuster les Espaces Boisés Classés (EBC) au parcellaire en adéquation avec les espaces boisés à protéger existants.

Règlement graphique du PLU avant modification n°1



Règlement graphique du PLU après modification n°1

LÉGENDE:

PLU

-  Zonage du PLU
-  Zone d'orientation et d'aménagement et de programmation
-  Emplacement réservé
-  Espaces boisés classés
-  Espaces verts protégés
-  Espace avec prescription particulière de hauteur
-  Polygone d'implantation

CADASTRE & BÂTI

-  Bâti remarquable
-  Linéaire de commerces
-  Nouveau bâti identifié
-  Bâti
-  Parcelles du cadastre

ADMINISTRATIF

-  Commune

