



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 5 octobre au 7 novembre 2016

RELATIVE À

**LA DECLARATION DE PROJETS VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
- COMMUNE DE PEYNIER -**

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Monsieur Gabriel NICOLAS**

DESTINATAIRE :

Monsieur le Maire de la Commune de PEYNIER

COPIES :

Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MARSEILLE

Gabriel NICOLAS
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

2^{ème} partie – Observations et conclusions motivées

A-Observations du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

- Rappel succinct de l'objet de l'enquête p 2
- La procédure p 2
- Le dossier p 3
- La participation du public p 3
 - 1. Son information
 - 2. L'ambiance de l'enquête publique

Le bilan

B- Conclusions motivées p 3-8

Conclusions sur les éléments favorables et défavorables du projet

3^{ème} partie - Avis du commissaire enquêteur

- Commentaires p 9-10
- Avis du commissaire enquêteur p 10

A - Observations et conclusions motivées

A-Observations du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

- Rappel succinct de l'objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet la Déclaration de Projet (DP) valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Peynier. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité (article L123-14 Code de l'urbanisme).

Ce projet est destiné, sur une parcelle acquise par la commune en 2009, à dynamiser l'économie de la commune. Ces terres d'environ 15 ha en partie agricoles (9 ha), sont aujourd'hui interdites à la construction. Sur ce site, de multiples projets porteurs d'emplois y sont envisagés : construction d'un EHPA puis d'un EHPAD, des activités tertiaires, une crèche d'entreprises, une cuisine centralisée, des logements (dont des logements sociaux), collectifs et individuels ...

- La procédure

1) Par décision n° E16000088/13 du 29 juillet 2016, le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de PEYNIER.

2) Par arrêté n° 180 du 12 septembre 2016, Monsieur le Maire de la commune de PEYNIER a prescrit l'enquête publique sur la déclaration de projets valant mise en compatibilité du POS. Sont applicables pour l'enquête publique : les articles L.123-1 à L.123-2 et R.123-1 concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique, ainsi que les articles L.123-3 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-27 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête.

Les diverses procédures ont été respectées, tant pour le cadre juridique, dans la forme, les délais, que dans l'information du public et le déroulement de l'enquête.

Les principales étapes procédurales lors de l'élaboration de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols ont été les suivantes :

- Réalisation du dossier de déclaration de projet du Plan d'Occupation des Sols
- Transmission du dossier aux personnes publiques associées
- Organisation d'une réunion d'examen conjoint le 5 avril 2016
- Rédaction d'un procès-verbal d'examen conjoint le 19 avril 2016
- Décision du Président du Tribunal administratif de Marseille en date du 29 juillet 2016 désignant Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Jean-Marie ISNARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant
- Arrêté municipal n°180 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols, en date du 12 septembre 2016.
- Le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols a été soumis à la présente enquête publique par le Maire de Peynier, dans les formes prévues par le Code de l'environnement.
- Cette enquête publique est intervenue avant l'approbation de la déclaration de projet et a permis au public de donner son avis et déposer ses remarques, de consulter l'ensemble des pièces ou d'obtenir des informations du commissaire enquêteur.

- L'enquête publique a eu lieu du Mercredi 5 octobre 2016 au Lundi 7 novembre 2016 inclus.
 - Un procès verbal d'enquête a été adressé le 10 novembre 2016 au Maire de Peynier
 - Le 24 novembre 2016, le commissaire enquêteur a reçu les réponses du Maire aux questions posées dans le procès verbal.
 - Le commissaire enquêteur a rendu son rapport, ses conclusions et son avis au Maire de Peynier le 6 décembre 2016, et a transmis une copie au Préfet des Bouches-du-Rhône ainsi qu'au Président du tribunal administratif de Marseille.
- Le dossier

Le dossier complet a été établi en tenant compte des remarques émises suite à la dernière présentation du PLU. Il a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête conformément à l'arrêté municipal. Hormis l'imprécision de la carte des compensations en terre agricoles AOC, les remarques orales ou écrites émises à son sujet ne concernaient que le flou actuel dans la description et les modalités de réalisation des divers projets de construction, une fois obtenue l'autorisation d'urbaniser le site.

- La participation du public
- a. L'information du public sur l'enquête s'est effectuée conformément à la réglementation qui a été scrupuleusement suivie (article R.123-14 du Code de l'environnement)
 - b. L'ambiance de l'enquête a été bonne. Aucun incident ne s'est produit. A noter cependant le passage répété de certains représentants d'associations. Les remarques voire attaques directes, redondantes d'associations ou d'individuels, ont trop souvent été teintées de connotations politiques, ce qui aurait pu parfois, dans leur excès, décrédibiliser l'argument avancé.

Le bilan montre l'intérêt pour le projet avec une mobilisation notable des habitants, et en particulier des riverains et des associations. L'enquête publique a généré le passage de 63 personnes. Le commissaire enquêteur a reçu 23 documents et 1 pétition.

B- Conclusions motivées

Des besoins pour la commune de Peynier

Les projets de constructions envisagés ont le triple objectif au profit de la commune, de répondre à des besoins actuels et à court terme, de dynamiser l'économie et de créer des emplois.

Ce projet d'aménagement d'ensemble du site répond à un déficit régional avéré en lits médicalisés et en logements sociaux dans le Pays d'Aix. Il permettra aussi aux plus âgés de rester sur la commune. Il a également pour ambitions de retenir les actifs et d'en attirer de nouveaux en leur proposant des logements adaptés à la taille des ménages et à leurs possibilités de financement. Enfin des constructions destinées aux activités tertiaires compléteront le panel des projets prévus

sur le site. Enfin l'accord d'urbanisation puis la vente, donneront à la commune une capacité financière en apurant une grande partie de ses dettes.

Un projet d'intérêt général

Le projet envisagé par la mairie de Peynier présente un réel intérêt d'ordre général :

- Il prévoit la création d'établissements destinés aux personnes âgées alors que la commune n'en dispose pas, et que la CPA est en déficit de lits. A terme, il s'agit de disposer d'un véritable parcours d'établissements complémentaires co localisés, proposé aux personnes âgées : établissement pour séniors, EHPA et EHPAD.
- Il crée des logements individuels ou collectifs correspondant à la taille actuelle des ménages, dont des logements sociaux pour anticiper l'accroissement de la population au delà de 3500 habitants.
- Il met en synergie les divers projets de construction prévus : résidences pour personnes âgées, logements d'habitation, crèche, services à la personne, activités tertiaires ...

Le projet présenté est indéniablement d'intérêt général.

L'avis défavorable de la CCIMP

La CCIMP fonde son avis défavorable sur une vision déjà mise en avant, lors de l'enquête pour un précédent PLU. Pour elle, d'une part les activités actuelles de la ZI doivent être dynamisées et nécessitent du foncier pour préserver sa vocation, et d'autre part il existe ailleurs dans le Pays d'Aix des terrains pour les projets proposés. Créer un EHPA sur ce terrain, à Peynier, c'est acter la fin de l'extension vers le sud de la zone d'activités, sans offrir aux résidents et visiteurs la proximité de commerces.

Je suis contre cet avis qui relève d'une vision macro économique excessive, sans tenir compte des besoins de la municipalité et des enjeux du projet. Et ce d'autant que l'argument de l'extension de la ZI arrêtée vers le sud ne tient pas, car la présence des hameaux existants, la Treille et la Corneirelle, est déjà un arrêtoir majeur de l'extension de la ZI dans cette direction. Par ailleurs on est là au cœur du problème de l'amputation possible du pouvoir de décision des municipalités, dernier maillon de contact, en prise directe avec la réalité du terrain. Plus les dossiers sont étudiés de « loin », et moins les intérêts des principaux concernés sont pris en compte, au nom d'un intérêt général incompris par le plus grand nombre, car souvent traités selon une logique de gestion des coûts et non des besoins.

Le problème de fond

Il convient préliminairement de noter qu'il n'y a aucune incohérence ni infraction aux lois dans les choix effectués. Les procédures ont été respectées et en particulier diverses solutions d'implantation ont été étudiées et un choix assumé a été fait. Ce choix qui a été expliqué dans le dossier de présentation, peut évidemment être discuté, mais pendant l'enquête, il a été contré uniquement en évoquant d'autres possibilités, sans aucune étude de la solution différente avancée. C'est le syndrome de l'indispensable incinérateur qu'il faut construire, mais chez le voisin. Le véritable problème de fond et d'inquiétude compréhensible pour la majorité des riverains, est l'existence d'un projet en lieu et place de l'actuel terrain non construit. Les riverains bénéficient aujourd'hui d'un cadre exceptionnel avec face à eux 15ha de friches et de forêts. Le projet va tout bouleverser en amenant des « vis-à-vis » et une circulation accrue.

Un déficit de concertation

La succession très rapprochée de 2 enquêtes publiques est perçue comme une volonté de sortir le projet du contexte général du PLU dont l'enquête publique spécifique va démarrer sans tarder. Les raisons qui ont poussé à ce choix devraient donc être plus clairement notifiées et expliquées pour couper court aux bruits et interprétations qui entretiennent un climat de défiance vis à vis de la municipalité, et inquiètent les riverains prompts à interpréter et relayer les rumeurs.

Des réunions ont été organisées (Cf. annexe du rapport). Pourtant un manque de concertation préalable à l'enquête est trop souvent dénoncé pour être nié, sachant qu'il y aura toujours en communication un décalage entre l'émetteur et la perception du récepteur, surtout si le message ne lui convient pas.

Cette critique pourrait démontrer une sensibilité et un intérêt à participer de manière active aux décisions qui pourraient affecter la vie de la commune. Le manque de concertation mis en avant tout au long de l'enquête, pourrait en partie se régler en associant systématiquement en amont des décisions, la population à travers les représentants des associations. Car si une réunion publique d'information peut être constructive, il n'en n'est pas de même s'il s'agit de concertation. Faites en petit comité, ces dernières peuvent éventuellement précéder une réunion publique d'information une fois les décisions arrêtées.

L'aménagement du site ne se fera que progressivement, sans doute sur une décennie voire davantage. La population et les associations pourraient être mieux intégrées en préambule de tout avant projet, d'une part pour les rassurer, et d'autre part pour limiter, en faisant accepter en concertation et donc en accord, les incontournables nuisances qui apparaîtront tant lors des travaux qu'au quotidien lorsqu'ils seront achevés.

Les établissements pour personnes âgées

La CPA est en déficits pour l'offre d'établissements pour personnes âgées. L'opportunité de créer sur le site de la Treille/la Corneirelle une résidence séniors correspond aux demandes des associations et entreprises commerciales (en annexes du rapport : lettres d'intention envoyées), sur cet emplacement valorisé par la proximité des transports en commun, bus à la demande et les activités existantes. Après un EHPA il est envisagé un EHPAD. Le parcours des personnes âgées sera donc complet à terme sur ce site, ce qui sera un gros atout pour préparer et faciliter les transitions des résidents (accords entre les établissements), leur stabilité géographique et sur le plan psychologique.

Les critiques ont été nombreuses sur le choix de l'emplacement. En effet, deux écoles s'opposent à ce sujet : ceux qui prônent les EHPA en cœur de ville et les défenseurs des emplacements en périphérie. Dans le 1^{er} cas l'espace disponible et le coût du foncier limitent souvent les possibilités de jardin et de places de parking. A l'inverse, un EHPA décentré aura davantage d'opportunités de parc, d'accès privatifs et de parkings. L'argument de la sortie à pied vers les commerces, des pensionnaires, est un faux problème. La tendance est d'entrer de plus en plus tard dans un EHPA, et le pensionnaire qui ne se satisfait pas d'un parc n'est pas la norme. Dans les faits, peu sortent seuls à pied en ville, d'autant que des moyens complémentaires des transports en commun, sont généralement mis en place pour les emmener et les récupérer pour des achats ou escapades. En revanche, il faut un espace de promenade extérieur (jardin, parc) et intérieur (déambulation), la tranquillité, des places de stationnement pour le personnel et pour les visiteurs, ce qu'offre rarement un cœur de ville. L'effectif des salariés n'est pas neutre compte tenu des normes : 1 pour 1 pour les handicapés, 0,7 ETP (équivalent temps plein) pour 1 pour des séniors. Ainsi avec une soixantaine de lits prévus, on peut estimer localement l'accroissement quotidien de circulation à environ une quarantaine de voitures pour le personnel, une dizaine de voitures de visiteurs, 2 ou 3 ambulances, et 2 ou 3 camionnettes. Sans commune mesure avec les flux impressionnants qui m'ont été annoncés et ont été dénoncés tout au long de l'enquête.

Les délais

Le PLU a déjà été retoqué 3 fois (en 2007, 2009 et 2014) par le tribunal administratif, suite en particulier à des actions de l'opposition municipale et des 2 principales associations de riverains (Leï Michelins et le CIQ de la Treille/la Corneirelle). Pour cette enquête de DP, elles dénoncent la volonté des élus de la majorité de sciemment décorréliser la DP du PLU pour « passer en force » en sortant le projet du contexte général de la commune, puis dans un 2^{ème} temps seulement, de lancer l'enquête pour le PLU.

Le choix de 2 enquêtes publiques successives a été fait pour répondre à 2 impératifs. D'une part l'échéance en décembre 2016 de la réunion de la commission départementale d'attribution des lits pour les EHPA et d'autre part le passage systématique fin mars 2017 au règlement national d'urbanisme (RNU) pour les communes n'ayant pas de PLU approuvé.

1. la commission d'attribution des lits :

Pour pouvoir être déposés, les dossiers présentés pour les projets d'EHPA doivent en particulier remplir 3 conditions indispensables : un terrain disponible, évidemment urbanisable, et désigner un organisme commercial intéressé. Le terrain appartient à la commune, et la mairie a eu des contacts et a reçu des lettres d'intention (Cf. annexes). Reste donc le point capital de l'urbanisation possible de la parcelle, aujourd'hui en partie agricole. D'où la présente demande de projet avec mise en compatibilité du plan d'occupation des sols. A noter qu'en étant éligible, et le dossier présenté devant la commission, rien n'assure l'obtention effective de lits. Mais l'EHPA étant un des projets majeurs du site, la municipalité met tout en oeuvre pour préparer au plus tôt sa candidature argumentée.

2. le passage au RNU :

Le 27 mars 2016, les communes n'ayant pas de PLU approuvé, passeront légalement au règlement national d'urbanisme et n'auront donc plus la main sur leur urbanisme. D'où le lancement d'une 2^{ème} enquête publique pour l'approbation du PLU qui a été arrêté en juillet 2016, afin de disposer des résultats avant la date échéance.

Des projets flous

Les observations exprimant une crainte a priori vis-à-vis de projets non encore arrêtés ne peuvent être retenues à ce stade. En effet les projets ne sont pas finalisés. Il n'existe même pas d'avants projets sommaires. Pendant l'enquête, j'ai volontairement présenté et expliqué ce qui était prévu avec un croquis succinct constitué de « patateïdes » pour bien montrer que rien n'était encore figé, et en particulier les accès, voies et sens de circulation.

Outre l'intégration paysagère du projet dans l'urbanisation existante, une problématique importante sera l'aménagement du site en tenant compte de la gestion des eaux pluviales.

Les nuisances possibles et risques ne sont pas à occulter dans les mesures correctives à prendre :

- réalisation d'une étude d'impact sur la biodiversité, préalable au dépôt des permis d'aménager
- protection de la ripisylve du Verdalaï
- prise en compte du risque eaux pluviales par la création, sur des lieux et tailles à définir, des noues paysagères et de(s) bassin(s) de rétention
- prise en compte de l'aléa feu de forêts
- respect des masques visuels depuis la RD6 et/ou anti bruits
- respect des normes de construction, en particulier des hauteurs maximums (préconisations de constructions en zone classée NAT)
- recherche de limitation des inévitables nuisances pour les riverains

Des espaces agricoles détruits mais compensés

9 ha de terres agricoles, en plusieurs parcelles disjointes doivent devenir urbanisables. La compensation proposée est une zone d'une trentaine d'ha reconnue par l'INAO comme potentiellement agricole immédiatement, et desservie par le canal de Provence. L'argument récurrent présenté pendant l'enquête de DP par les opposants au projet, concernant la zone située dans le Régagnas avec ses terres jugées peu profondes et non irriguées, est un autre débat pour l'enquête sur le PLU.

Les avis des personnes rencontrées

Il y a lieu de préciser que le peu d'engouement d'un public favorable au projet, ne doit pas être considéré comme tel. En effet, le projet du site de la treille/la Corneirelle interpelle d'autant moins les habitants de Peynier que le projet est décentré, et qu'il y a parfois une confusion entre cette enquête de DP et celle qui va immédiatement suivre pour le PLU, comme en attestent certaines visites hors sujet ou de demandes d'informations plus générales sur le PLU. A l'évidence les seules personnes réellement intéressées sont les propriétaires des lotissements de La Treille et du hameau des Michels, mais surtout du hameau mitoyen de la Corneirelle. Tous nourrissent quelques craintes relatives aux projets de constructions envisagés, une fois l'accord d'urbanisation obtenu. La grande majorité des remarques porte sur des craintes concernant des points non arrêtés, puisque les études couteuses liées à l'aménagement du site (étude d'impact et loi sur l'eau en particulier) ne sont pas encore démarrées et ne seront lancées qu'après l'approbation de la DP. Les modalités d'emplacements, de constructions, d'accès, les VRD ... sont donc aujourd'hui encore modifiables.

Les avis des associations

Les riverains sont inquiets pour leur tranquillité.

Les associations de riverains politisées, sont motivées, structurées et confiantes, car elles ont déjà obtenu gain de cause auprès du TA de Marseille, contre de précédents projets de PLU. Mais leurs remarques et attaques touchent davantage la réalisation des projets prévus (parfois en procès d'intention-Cf. ci-dessus) que le fond du problème qui pourrait se résumer en 3 questions : la commune a-t-elle besoin des activités tertiaires, des établissements pour personnes âgées et des logements prévus ? Les terres agricoles qui seraient rendues constructibles seraient elles réellement une grosse perte pour la commune ? Le projet global est il d'intérêt général ? Pour s'opposer au projet, elles s'engouffrent dans les moindres failles de présentation ou juridiques, car soit elles rejettent en bloc tout projet de l'actuelle municipalité, soit cherchent à gagner des années en préservant l'actuelle tranquillité de ses membres. Les arguments très similaires pour ne pas dire identiques, repris par plusieurs associations et répétés par des individuels lors des entretiens, n'amènent rien de plus au débat, et la redondance ne donne pas davantage de poids.

Dans une démocratie représentative, les citoyens expriment leur volonté par l'intermédiaire de représentants élus à qui ils délèguent leurs pouvoirs. Cependant, même si les textes n'imposent pas de tenir des réunions de concertation ou d'information, il semble fortement souhaitable de ne pas y déroger. Il convient toutefois de faire la part des choses entre la démocratie représentative telle que l'a organisée la loi, et un type de démocratie participative, pour autant qu'elle ne tourne pas en débats de défense d'intérêts particuliers en occultant l'intérêt général. Pour ce faire, un débat constructif doit commencer par l'acceptation de l'intérêt général du projet, puis seulement après, trouver en commun des modalités pour limiter les nuisances aux particuliers.

L'endettement de la commune

En décembre 2008, la commune de Peynier a acquis le terrain de la Treille/la Corneirelle pour un montant de 1,7 million d'euros avec un crédit relais de 3 ans. A cette époque le PLU avait été

approuvé depuis juillet 2007. Sur ce terrain situé en zone AUE, la commune projetait d'installer des activités tertiaires en attirant des investisseurs : un établissement d'enseignement privé, une maison du handicap, des logements d'habitation... Les futurs investisseurs étaient connus lors de la souscription de cet emprunt relais qui devait donc être rapidement remboursé. Mais le PLU a été invalidé en février 2011 suite à des attaques en justice d'associations. Le prêt relais initial avait été prorogé de 3 ans, puis en 2015 la commune a contracté un nouveau prêt long terme sur 20 ans avec possibilité de remboursement anticipé sans pénalités. Le remboursement annuel est en 2016 de 115 000 euros et représente 78% de l'endettement de la commune. Aujourd'hui la commune est contrainte de prescrire à nouveau la révision de son POS, seul document opposable. Le projet d'aménagement est donc en attente de l'achèvement de cette procédure. La validation de la DP est une opportunité de désendettement et a donc une grande importance pour les finances à venir de la commune.

Les principaux arguments contre le projet

Le dossier recèle quelques imprécisions, redondances ou imperfections, de forme ou de plume, qui sont purement anecdotiques et qui remettent d'autant moins en cause sa qualité qu'il souffre d'une seule lacune de fond mise en avant avec vigueur, avec accusation d'un conflit d'intérêts : les compensations prévues en terres agricoles AOC ne sont pas suffisamment explicitées et leur valeur non démontrée de façon indiscutable. Deux zones sont proposées : une trentaine d'ha reconnus par l'INAO comme potentiellement exploitables, et une seconde zone plus vaste située en colline est proposée dans le cadre du PLU et donc hors contexte pour l'enquête de DP.

En réponse aux craintes de supplanter le cœur de village : de nouveaux commerces ne sont pas autorisés sur le site, pour préserver ceux du centre et des zones de commerce actuelles.

Les riverains s'inquiètent à juste titre des nuisances visuelles, sonores et de circulation induites par les diverses constructions envisagées. Le principal problème est les accès au site, et en particulier l'utilisation du chemin de la Corneirelle même agrandi et mis en sens unique pour rejoindre l'accès Est à partir de la RD6. Si cet itinéraire était abandonné au profit d'une solution d'accès cantonnés uniquement à l'Ouest par le CD56C, les hameaux de la Corneirelle et de la Treille seraient épargnés et cela réglerait une très grande partie des objections et craintes évoquées. Les riverains seraient dès lors en partie rassérénés. Mais cette solution peut être difficile (du ressort du conseil départemental) et coûteuse à mettre en oeuvre. Quoiqu'il en soit, la recherche d'une limitation des nuisances pour les riverains (distances, zones tampons, espaces végétalisés) doit sous-tendre la réflexion et les décisions prises.

D'autres arguments d'ordre écologique ou de préservation de l'environnement sont également avancés. Ils doivent être pris en compte autant que possible, pour les décisions et les choix des modalités de réalisation des projets, répondant ainsi à une préconisation du préfet.

La pétition

Signée par une centaine d'habitants dont de nombreuses personnes âgées, la pétition favorable au projet et déposée en fin d'enquête, n'a pas plus ni moins de valeur que les contributions des associations ou des habitants qui sont venus donner leur avis. Elle fait entendre la voix de ceux qui sont favorables et qui généralement ne se déplacent pas dans une enquête pour l'affirmer, contrairement aux opposants plus prompts à le faire. Je la prends donc comme une contribution, sans lui donner de valeur excessive et sans établir de bilan comptable.

CONCLUSIONS ET AVIS

- Après étude et analyse du dossier d'enquête de DP mis à la disposition du public, ainsi que celui du PLU arrêté le 25 juillet 2016 pour lequel l'enquête publique va démarrer,
 - Après avoir pris connaissance des avis émis par les personnes publiques associées,
 - Après analyse des observations du public et des associations, recueillies pendant l'enquête,
 - Après analyse des réponses apportées par la commune,
 - A l'issue de l'enquête, et au vu des éléments mis à ma disposition,
- Je considère que :

1- Sur le contenu et le déroulement de l'enquête :

L'enquête publique portait sur la Déclaration de Projet (DP) valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Peynier.

La présente enquête qui intervient dans le cadre de l'article L123-14 Code de l'urbanisme, a été prescrite par arrêté municipal n° 180 du 12 septembre 2016 et s'est déroulée conformément aux modalités fixées par cet arrêté.

La municipalité est allée au delà des mesures de publicité et information réglementaires.

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des pièces réglementaires prévues par le code de l'urbanisme. Le rapport de présentation comprend un diagnostic de la commune et respecte les lois en vigueur. Il prend en compte les notions de solidarité et de développement durable définies par la loi. Cependant dans la partie compensations, les cartes et plans méritent d'être plus lisibles.

Les choix présentés sont conformes aux orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui a été approuvé, et traduit les orientations générales du PADD.

Le dossier et les annexes pourront être complétés en fonction des remarques des personnes publiques associées qui se sont exprimé lors de la réunion conjointe ou ultérieurement, ainsi que des réponses aux remarques du public apportées dans le procès verbal d'enquête.

Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté.

Il m'apparaît donc que les principales obligations ont été respectées. Par ailleurs compte tenu :

- de la conformité du dossier d'enquête avec les pièces exigées par la réglementation,
- de l'accomplissement des formalités relatives à la publicité de l'enquête,
- des modalités d'information retenues et de la documentation fournie,

J'estime que le dossier et les modalités de l'enquête ont permis au public de prendre pleinement connaissance du projet et de formuler leurs remarques et avis en toute connaissance de cause.

2- Avis sur la DP :

J'estime que le projet est d'intérêt général, en cohérence avec le PADD et le SCoT. Il répond à la problématique de la commune face à ses besoins avérés et aux enjeux économiques de diversification, de logements plus adaptés à sa population actuelle et ce pour la prochaine décennie. Ce projet relève de choix effectués par la municipalité. Ses principaux opposants sont les riverains soutenus par leurs associations et les élus d'opposition.

Cependant, il faut néanmoins souligner en plus de la perte de quelques 9 hectares de zones agricoles classées AOC, le choix stratégique assumé de changement d'activités dans ce secteur, et une certaine discontinuité de l'habitat avec l'urbanisation actuelle, que ce projet va engendrer de facto une imperméabilisation des sols. D'une part la compensation en terres agricoles doit donc être effective, et d'autre part les risques accrus de ruissellement doivent être pris en

compte à leur juste mesure lors de l'étude du dossier loi sur l'eau et des études d'impacts préliminaires à l'urbanisation.

Le projet tel que défini, concourt à soutenir le développement économique tout en respectant les contraintes environnementales en prenant en compte les risques naturels ou spécifiques de la commune, avec des études complémentaires, en cours, dans le cadre du permis d'aménager.

Ce projet d'ensemble répond à une dynamique sociale, inter générationnelle, dans une perspective de développement durable.

Enfin, ce projet permettra à la commune de se désendetter, ce qui lui permettra à court terme d'avoir une capacité de financement disponible.

En conclusion :

- Vu la désignation le 29 juillet 2016 par le tribunal administratif de Marseille du commissaire enquêteur et du suppléant ;
- Vu l'arrêté du Maire de Peynier du 12 septembre 2016, portant ouverture d'enquête publique sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS ;
- Vu la publicité et l'affichage réalisés conformément à l'arrêté municipal précité
- Vu le dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu les avis des personnes publiques associées, y compris celui de la CCIMP ;
- Vu les observations du public et des associations qui se sont manifestés ;
- Vu les réponses apportées aux questions du procès verbal du 10 novembre 2016 ;
- Vu le rapport d'enquête ;

En tant que commissaire enquêteur, je considère que :

- La procédure d'enquête et de suivi est conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que le déroulement de l'enquête ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique respecte la réglementation ;
- Le rapport de présentation concis est compréhensible ;
- Le projet d'ensemble est cohérent et adapté à la commune de Peynier ;
- L'ensemble des documents a permis d'informer le public sur le projet, même si les divers projets d'urbanisation prévus pour le site restent, à ce stade, encore imprécis.

J'émet un avis **FAVORABLE** à la **Demande de Projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Peynier**, assorti des recommandations suivantes :

1. Prendre en compte les observations, recommandations ou remarques exprimées par les personnes publiques associées ;
2. Apporter des précisions sur la réalité des compensations en terres agricoles ;
3. Tenir compte du risque accru de ruissellement lors des études d'aménagement ;
4. Associer davantage en amont des décisions, les représentants des associations de riverains, en particulier pour arrêter les modalités des accès et des divers projets prévus.

Fait à Marseille, le 5 décembre 2016.
Gabriel NICOLAS, commissaire enquêteur.