



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE PEYNIER

Séance du 21 mars 2017

Afférents au Conseil Municipal : 23  
En exercice : 23  
Ayant pris part à la délibération : 19  
Date affichage : 15 mars 2017  
Date de convocation : 15 mars 2017

L'an deux mil dix-sept et le vingt et un mars à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Christian BURLE, Maire.

**Présents :** Mmes et Mrs les membres du Conseil Municipal en exercice à l'exception de Mme GUILIANI Jeanne et Mr ROSSI Roger, excusés, ayant donné respectivement pouvoir à Mr MARANO Mario et Mr NOZZI Louis ; Mr PHILIPPE Bruno, excusé, n'a pas donné procuration. Mr RAPUZZI Stéphane a été élu secrétaire.

## N°2017/9 : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

Monsieur BURLE Christian, MALLET Raymond et André MAUNIER quittent la salle et ne prennent pas part au vote.

Monsieur Jean-Luc AUBERT, 5<sup>ème</sup> adjoint, prend la Présidence de l'Assemblée pour procéder au vote.

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée la délibération du 30 juin 2015 du Conseil municipal, prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et précisant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Cette démarche s'inscrit dans une logique de réflexion globale, stratégique et durable, dans la mesure où le Plan d'Occupation des Sols ne répondait plus aux objectifs de la Commune, à savoir :

- Disposer d'un document d'urbanisme local compatible avec les autres documents «supérieurs» de planification.
- Sécuriser et gérer l'environnement naturel : le territoire de Peynier est concerné par des risques naturels qu'il convient de répertorier et de prendre en considération à l'occasion de la définition des règles régissant l'utilisation et l'occupation des sols au niveau de la commune.
- Diversifier et intégrer l'habitat : les secteurs d'habitat diffus produisent une forme bâtie caractéristique qui ne correspond pas à l'ensemble des besoins en logement des Peynierens. Aussi, dans les secteurs urbanisés, le « renouvellement urbain » adapté à l'échelle de la commune sera organisé et dans les secteurs d'urbanisation future, de nouvelles formes d'habitat seront développées.
- Préserver et mettre en valeur les paysages : les zones urbaines du POS sont organisées selon trois pôles, complétés de zones d'urbanisation futures. Les espaces intermédiaires sont classés en zone agricole et parsemés d'urbanisation diffuse. Le développement de ces secteurs engendre un risque de dégradation des paysages. Leur pertinence et les conditions de développement de l'urbanisation doivent être définies.
- Moderniser et créer des équipements : la commune doit se doter d'équipements à son échelle, afin de répondre aux besoins de la population résidente et des futurs Peynierens. Ce sont des espaces publics, des équipements scolaires ou de formation, des aires de stationnement... qui pourront faire l'objet d'emplacements réservés.
- Conforter et diversifier l'économie : l'économie Peynierenne est fortement axée sur l'agriculture et l'activité industrielle et artisanale. Afin de pérenniser la stabilité économique de la commune, ces deux types d'activités devront être soutenues par le PLU et complétées par d'autres activités telles que l'exploitation des ressources du massif, le développement du commerce, des services, du tertiaire...
- Déterminer les modalités de développement de la commune et promouvoir l'aménagement du territoire communal afin de permettre l'aménagement d'un cadre de vie harmonieux offrant à la population résidente, et aux populations futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant, sans discrimination à leurs besoins dans le strict respect de la protection des paysages et des

espaces naturels et de la préservation de la biodiversité, tout en garantissant la sécurité et la salubrité publique et en contribuant à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

La première phase de travail préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial et environnemental de la commune destiné à dresser le portrait du territoire tout en faisant ressortir ses atouts et ses faiblesses (analyse sociodémographique, économique, environnementale et morpho-paysagère).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a débuté avec l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD s'appuie sur le diagnostic territorial et met en évidence les 3 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

- **Peynier : un territoire attractif au développement équilibré**

Cette orientation se décompose en quatre objectifs :

- Maitriser la croissance démographique pour un développement apaisé de la commune
- Offrir un véritable parcours résidentiel pour les habitants de la commune
- Accompagner la croissance démographique par la mise en place d'équipements adaptés
- Améliorer les modes de transport alternatifs à la voiture en cohérence avec le fonctionnement du village

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

Cette orientation se décompose en deux objectifs :

- Soutenir l'économie résidentielle et développer la zone d'activités
- Affirmer et dynamiser la vocation agricole

- **Peynier : un territoire de caractère dans un écrin paysager**

Cette orientation se décompose en trois objectifs :

- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles comme éléments du cadre de vie et socle de la Trame verte et bleue
- Mettre en valeur les atouts paysagers propres à la commune
- Prendre en compte les sensibilités du territoire : les risques naturels et les nuisances

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu lors du conseil municipal du 9 mai 2016, conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 25 juillet 2016, le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées et à l'État pour avis, conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme.

Madame Evelyne Martini été désignée par décision du Tribunal administratif de Marseille le 27 octobre 2016, Commissaire enquêteur titulaire, en charge de l'enquête publique afférente à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Un arrêté municipal de mise à enquête publique a ensuite été prescrit, laquelle a été organisée pour une durée d'un mois, du 22 décembre 2016 au 31 janvier 2017, conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme.

Neuf permanences ont été organisées en présence du commissaire enquêteur les :

- 22 décembre 2016 de 14h à 17h
- 9 janvier 2017 de 9h à 12h
- 13 janvier 2017 de 14h à 17h
- 18 janvier 2017 de 9h à 12h
- 19 janvier 2017 de 14h à 17h
- 24 janvier 2017 de 9h à 12h
- 26 janvier 2017 de 9h à 12h

- 27 janvier 2017 de 14h à 17h
- 31 janvier 2017 de 14h à 17h

68 observations ont été adressées au commissaire enquêteur, pouvant être synthétisées par thèmes :

- Demandes portant sur des précisions voire des déplacements ou des suppressions d'emplacements réservés
- Demandes personnelles portant notamment sur des souhaits de reclassement de zones A ou de suppression d'espaces boisés classés ou espaces verts protégés ou encore sur des ajustements d'emprise au sol
- Questions sur la prise en compte de la gestion des risques
- Demande de maintenir l'opposabilité du cahier des charges du lotissement Les Michels

En réponse à ces demandes, la Commune explique :

- Chaque emplacement réservé est institué dans le cadre d'un projet précis et a fait l'objet d'une réflexion, tant de la commune que du Conseil départemental, en fonction du type d'emplacement réservé. Les emplacements réservés ont été modifiés à la marge pour répondre aux demandes comme : Suppression de l'ER27, modification de l'ER24 et de l'ER20 et ajustement graphique de l'ER6.
- Les risques ont bien été pris en compte et intégrés dans le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté : dans le rapport de présentation, dans les annexes mises à jour, par des outils tels que des emplacements réservés pour le risque Feu de Forêt, ...
- Le reclassement des parcelles dans le PLU dépend de l'occupation réelle du sol et de la prise en compte des risques notamment de feu de forêt et d'inondation. Ce classement a fait là encore l'objet d'une réflexion d'ensemble. L'emprise au sol pour chaque zone a été définie en accord avec les objectifs de la commune. S'agissant des espaces verts protégés il a été décidé de les maintenir en l'état pour garantir des espaces de respiration excepté dans le lotissement des Michels où ils sont remplacés par des polygones d'implantation.
- Pour le lotissement, la commune n'a pas la compétence pour maintenir les dispositions non réglementaires du cahier des charges ni pour entériner une proposition de modification du cahier des charges émanant des colotis. Néanmoins, la commune intègre dans son zonage des polygones d'implantation sur les parcelles issues du lotissement pour en limiter la constructibilité. Dans la mesure où les règles du lotissement continuent de produire leurs effets entre colotis uniquement, la commune intègre la liste des lotissements dont les règles entre colotis ont été maintenues, dans une annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 1<sup>er</sup> mars 2017, assorti d'un avis favorable, sans réserve.

La DDTM a émis un avis favorable le 24 octobre 2016 assorti des réserves suivantes :

- Le respect des principes des lois SRU et ALUR en matière de maîtrise de l'étalement urbain de gestion économe de l'espace et de protection des espaces agricoles et forestiers,
- L'intégration de la problématique des risques au sein des documents graphiques et réglementaires,
- L'adéquation entre les objectifs de votre projet de PADD et les pièces réglementaires du PLU,
- La compétence métropolitaine du projet d'extension de la zone d'activités de la Treille.

Le Conseil départemental a émis un avis favorable le 27 octobre 2016, assorti des observations suivantes :

- Dans le domaine des Routes sur l'OAP de la Treille, vérifier l'accès à la zone de la Treille.
- Un plan global des deux OAP permettrait une meilleure lisibilité de la zone.
- L'emplacement réservé n°2 devra être inscrit au bénéfice de la commune.
- Il est constaté des densités relativement faibles.

La Chambre de commerce et de l'industrie a émis une réserve sur le projet d'extension de la zone d'activités et des recommandations portant sur la réglementation de la zone d'activités existante et la préservation du tissu commercial le 31 octobre 2016.

La Chambre d'agriculture a rendu un avis favorable le 30 août 2016 assorti d'une observation sur les occupations et utilisations des sols *directement* nécessaires à l'exploitation agricole.

La Commune de Fuveau a émis un avis favorable le 17 octobre 2016 assorti de deux réserves :

- L'accès principal du projet d'aménagement de la Treille sera limité à la gestion des flux inhérents à cette opération.
- Prendre en compte le débouché d'une voie verte reliant la RD 56C.

Le document joint en annexe de la présente délibération reprend l'ensemble des observations des personnes publiques associées et leur apporte une réponse.

L'autorité environnementale a quant à elle émise 20 recommandations dans son courrier en date du 21 octobre 2016.

L'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable dans son courrier du 3 octobre 2016 assorti d'une demande de renforcer la préservation des abords immédiats de la chapelle Saint Pierre.

L'Agence régionale de santé a revanche émis un avis défavorable par courrier en date du 31 aout 2016 pour des motifs détaillés dans le document joint en annexe de la présente délibération.

L'Institut national de l'origine et de la qualité a émis un avis favorable le 22 septembre 2016.

La Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable avec les réserves suivantes :

- Réduire de manière significative sa consommation foncière de terres agricoles et naturelles
- Limiter à 25% et à une seule annexe pour les habitations situées en zone A et N, réserver les possibilités d'extensions et d'annexes à un secteur défini
- Analyser, préciser et justifier les possibilités de construction et des capacités d'accueil des STECAL, en réduire leur emprise
- Approfondir le risque feu de forêt
- Favoriser le développement du réseau d'irrigation dans l'extension de l'aire AOC « Cote de Provence » gagnée sur les anciennes zones NB et NA.

Le document joint en annexe revient sur ces différents points et leur donne une réponse.

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

### **Vu :**

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.110-1, L. 153-12 à 19 ;
- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération en date du 30 juin 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du plan local d'urbanisme;
- Le débat sur les orientations du Plan Local d'Urbanisme organisé au sein du Conseil municipal le 9 mai 2016 ;
- La délibération en date du 25 juillet 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- L'arrêté municipal en date du 29 novembre 2016 prescrivant l'enquête publique relative au plan ;
- Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 1<sup>er</sup> mars 2017 ;
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le zonage, le règlement et les annexes ;
- L'avis favorable avec réserves de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 24 octobre 2016
- L'avis favorable avec réserves de la Chambre d'agriculture du 30 aout 2016
- L'avis favorable avec réserves de la Chambre de commerce
- L'avis favorable de la Chambre des Métiers
- L'avis favorable avec réserves de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- L'avis défavorable de l'Agence Régionale de Santé
- L'avis favorable de l'Institut national de l'origine et de la qualité
- L'avis favorable avec réserves de la commune de Fuveau

**CONSIDÉRANT** que les observations de l'ensemble des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur ont bien été prises en compte ;

**CONSIDÉRANT** qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** que les modifications apportées au projet procèdent de l'enquête publique et de avis des personnes publiques associées ;

**CONSIDÉRANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

**DÉCIDE**

après délibération à la majorité des membres présents, 14 voix « Pour » et 5 « contre » (Mme FERNANDEZ, M.GREFFE, Mme GUEIRARD, M. NOZZI et M. ROSSI)

**D'approuver** telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Peynier.

Le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Conformément à l'article L153-22 du Code de l'urbanisme, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Peynier aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département.

Pour Copie Conforme,  
le 22 mars 2017



Le Maire,

Christian BURLE

Le Maire de Peynier  
Christian BURLE

L'ordonnateur atteste du caractère  
exécutoire du présent acte, transmis  
en Sous-Préfecture le 24/3/17 et publié le 24/3/17



Le Maire

Le Maire de Peynier  
Christian BURLE