

1ERE PERMANENCE du Jeudi 22 décembre 2016 de 14h-17h

- Pièces 2.1
- Pièces 2.2
- Pièces 2.3
- Pièces 3.1
- Pièces 5.1
- Pièces 7.1

Remarque **numéro** : 2.1

Je déclare

Monsieur le Commissaire Enquêteur, dans ce dernier P.L.U. il y a de nouveau une aire de retournement sur ma parcelle AK116 (planche n°2).

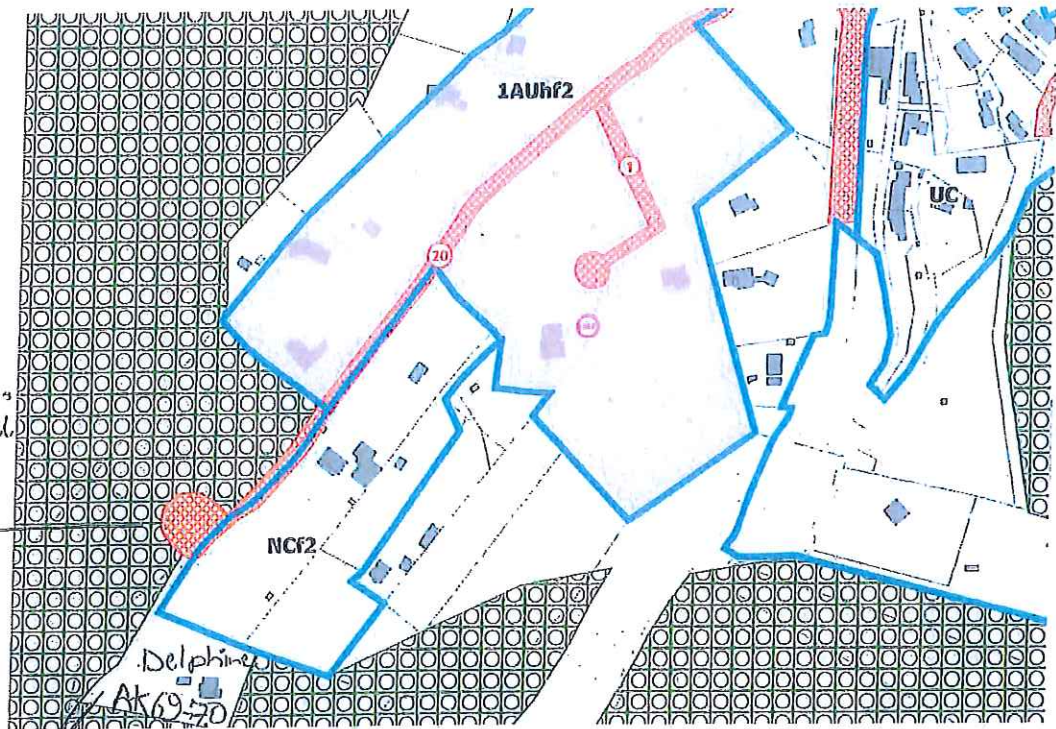
- 1/ Un jugement du Tribunal Administratif a annulé ce projet d'aire de retournement dans ma parcelle dans le tout précédent P.L.U. (copie ci-jointe).
- 2/ Ma demande est à nouveau d'implanter cette aire de retournement comme à l'origine de cette aire de retournement : En amont de la propriété de Mr DELPHINE (AK69-70) pour la sécurité de tous les riverains du chemin de Pourrachon.
Dans un des précédents P.L.U., cette aire de retournement avait été prévue après le dernier riverain.
Englober le dernier riverain et sa famille dans la prévention contre l'incendie était tout à fait cohérent dans une des versions précédentes du P.L.U.
- 3/ Alors que dans ce dernier P.L.U., l'aire de retournement est prévue en aval de la propriété de Mr DELPHINE.
J'en déduis qu'après intervention jusqu'au dernier riverain, il serait prévu que les véhicules de lutte contre l'incendie fassent une marche arrière sur environ 100 mètres pour atteindre l'aire de retournement projetée en aval du dernier riverain.



Rémy TRETON

Parcelle AK 116 sise chemin de Pourrachon 13790 PEYNIER

Aujourd'hui
en
AVAL ←




↑
Emplacement de l'aire de retournement
à l'origine de la création de l'aire.
en AMONT.

Remarque **numéro** : 2.2

Madame

Monsieur le Commissaire Enquêteur, ma demande (la même qu'auparavant) est d'annuler le classement «Espace Boisé Classé » de ma parcelle AK116 (planche n°2).

- 1/ L'EBC entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes, abattages d'arbres, défrichements.
Compte tenu de la lourdeur des effets de ce régime, je pense qu'il faut pouvoir, sans lourdeur administrative, mais en bon père de famille débroussailler, défricher, faire des coupes afin que les riverains soient à l'abri des éventuels feux de forêt, en cohérence avec la prévention.
- 2/ Le Tribunal Administratif a précédemment annulé ce classement EBC sur ma parcelle (copie ci-jointe).



Rémy TRETON

Parcelle AK 116 sise chemin de Pourrachon 13790 PEYNIER

développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. / Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. (...) » ; que si le rapport de présentation fait apparaître un diagnostic aux pages 19 à 52 portant sur la démographie, le logement, les activités économiques et agricoles ainsi que les équipements notamment en matière de transports et sur l'aménagement du territoire communal, il ne contient aucune analyse spécifique de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier ; que si, d'une part, la commune fait valoir que le rapport de présentation contient des éléments, notamment d'ordre cartographique, faisant office d'analyse de la consommation des espaces, et que, d'autre part, le rapport de présentation comprend un paragraphe 4.2.5 relatif aux incidences du projet sur la consommation d'espaces et aux mesures prévues afin de réduire, compenser ou éviter les incidences négatives, celui-ci est en revanche dépourvu de toute analyse globale de la consommation des espaces forestiers et ce alors que selon ce même rapport de présentation, la commune de Peynier est composée de vastes espaces forestiers ; qu'à cet égard, la commune ne peut faire valoir qu'une telle analyse a été réalisée au travers de l'étude du risque incendie, qui n'a ni pour objet, ni pour effet, de procéder à l'analyse de la consommation des espaces forestiers ; que, par suite, c'est en méconnaissance de l'article L. 123-1-2 précité du code de l'urbanisme que le plan local d'urbanisme de la commune de Peynier a été approuvé ;

7. Considérant, en troisième lieu, qu'aux termes de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme dans sa version applicable au litige : « (...) Après l'enquête publique (...), le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération (...) du conseil municipal. (...) » ; qu'en application de ces dispositions, il est loisible à l'autorité administrative compétente de modifier le plan local d'urbanisme après l'enquête publique, sous réserve, d'une part, que ne soit pas remise en cause l'économie générale du projet et, d'autre part, que cette modification procède de l'enquête publique ; qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la suite de l'enquête publique, l'assiette de l'emplacement réservé n° 21 « Liaison route départementale 908, chemin de Pourrachon », a été modifiée afin de créer une aire de retournement de défense contre l'incendie sur la parcelle AK 116 appartenant à Mme Del Prete ; que, contrairement à ce que fait valoir la commune de Peynier, une telle modification ne résulte ni des observations de l'intéressé au cours de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 19 novembre au 21 décembre 2012, ni des conclusions du commissaire enquêteur et pas davantage des observations du maire, lesquels préconisaient, en réponse à l'observation de Mme Del Prete, une redéfinition des limites de la zone urbaine du secteur ; que, de plus, la commune de Peynier ne contredit pas l'allégation selon laquelle, postérieurement à l'enquête publique, un espace boisé classé a été créé sur une partie de la parcelle AK 116 ; qu'il ne ressort d'aucune des pièces du dossier que cette modification procéderait de l'enquête publique ; qu'ainsi, ces modifications ne pouvaient intervenir sans être soumises à une nouvelle enquête publique, et ce alors même qu'elles n'auraient pas porté atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme ; que, de telles modifications, qui auraient dû être précédées d'une nouvelle enquête, ne respectent pas les dispositions précitées de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme ;

8. Considérant que, pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens de la requête n'est, en l'état, de nature à fonder l'annulation de la délibération attaquée ;

9. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la délibération du 24 mai 2013 par laquelle le conseil municipal de la commune de Peynier a approuvé son plan local d'urbanisme ;

(X) AK 116 appartenant à M. TRESTON

Aire de
Retournement

EBC

(X)

Remarque **numéro** : 2.3 .

Madame

Monsieur le Commissaire Enquêteur, voici 2 modes d'hébergement qui n'impactent pas le sol car ils sont construits sur châssis galvanisés montés sur roues.

Veillez trouver ci-joint un extrait notarié où il est notifié que sont implantés sur la propriété privée de M. RIAHI (parcelle AK134) un chalet et un mobil-home.

La Commune de Peynier autorisant chalet et mobil-home dans la propriété privée de M. RIAHI, par souci de cohérence et dans l'intérêt du plus grand nombre, reste à le notifier dans le règlement et zonage.



Rémy TRETON

Parcelle AK 116 sise chemin de Pourrachon 13790 PEYNIER

Et que lesdits immeubles étaient libres de tout privilège, hypothèque, inscription ou autre à l'exception, en ce qui concerne la parcelle échangée par Monsieur et Madame RIAHI, d'une inscription de privilège de vendeur prise au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE, le 13 novembre 2008, volume 2008P, n° 5387, au profit de Monsieur Paul HINGANT, sus nommé, pour sûreté de la somme principale de trente cinq mille euros et des accessoires évalués à la somme de sept mille euros, avec effet jusqu'au 08 octobre 2018 ; laquelle inscription est à ce jour sans cause par suite du décès de Monsieur HINGANT survenu à AIX EN PROVENCE, le 25 décembre 2008.

Une expédition de cet acte sera publiée au premier bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE préalablement aux présentes.

- III -

Monsieur et Madame RIAHI, comparants de troisième part, sont propriétaires,

Sur la commune de PEYNIER (13790), quartier Devançon Haut,

D'une parcelle de terre inconstructible sur laquelle se trouvent édifiés un chalet, un mobilhome, un garage à voiture et un box à chevaux, figurant au cadastre rénové de ladite commune à la section AK, lieudit Devançon Haut, sous le numéro 134, pour une contenance de 26 ares 33 centiares, et sous le numéro 125, pour une contenance de 01 are 21 centiares,

Savoir :

La parcelle AK 134, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble, au cours et pour le compte de la communauté existant entre eux, sous une plus grande contenance, savoir :

* Partie alors cadastrée à la section AK 115, de Monsieur Paul André HINGANT (né à GREASQUE, le 07 août 1921), retraitée, veuve de Madame Francine Louise Augusta QUILCUFF, demeurant à PEYNIER, chemin du Pourrachon, suivant acte reçu par Me JAUME, notaire à TRETTS, le 08 octobre 2008.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de cinquante mille euros, payé de la manière suivante :

- la somme de quinze mille euros que Monsieur et Madame RIAHI ont payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance,
- et le service d'une rente annuelle et viagère d'un montant de cinq mille quatre cents euros soit mensuellement quatre cent cinquante euros, créée et constituée au profit et sur la tête de Monsieur HINGANT, sa vie durant.

En outre, aux termes dudit acte, Monsieur HINGANT, avait fait réserve expresse à son profit jusqu'au jour de son décès, du droit d'usage et d'habitation sur le bien immobilier vendu.

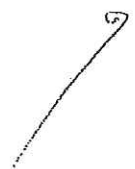
Audit acte le vendeur a notamment déclaré :

Qu'il était veuf en uniques noces de ladite Madame QUILCUFF,

Qu'il n'était pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

Qu'il n'était pas associé depuis moins de un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social,

Qu'il n'était pas concerné :



Sur l'étendue de l'annulation :

10. Considérant, ainsi qu'il a été dit au point 5 du présent jugement, que le plan local d'urbanisme de la commune de Peynier aurait dû contenir des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'aménagement conformément aux dispositions combinées des articles L. 123-1 et L. 123-1-4 du code de l'urbanisme ; que, compte tenu de la portée juridique de ces orientations, leur absence entache d'illégalité l'ensemble du plan local d'urbanisme approuvé par la délibération du 24 mai 2013 en litige ; que, par suite, les conclusions de la commune de Peynier tendant à ce que ne soit prononcée qu'une annulation partielle de la délibération approuvant son plan local d'urbanisme ne peuvent être accueillies ;

Sur les conclusions de la commune de Peynier tendant à la modulation dans le temps des effets de l'annulation prononcée :

11. Considérant que l'annulation d'un acte administratif implique en principe que cet acte est réputé n'être jamais intervenu ; que, toutefois, s'il apparaît que cet effet rétroactif de l'annulation est de nature à emporter des conséquences manifestement excessives en raison tant des effets que cet acte a produits et des situations qui ont pu se constituer lorsqu'il était en vigueur que de l'intérêt général pouvant s'attacher à un maintien temporaire de ses effets, il appartient au juge administratif de prendre en considération, d'une part, les conséquences de la rétroactivité de l'annulation pour les divers intérêts publics ou privés en présence et, d'autre part, les inconvénients que présenterait, au regard du principe de légalité et du droit des justiciables à un recours effectif, une limitation dans le temps des effets de l'annulation ; qu'il lui revient d'apprécier, en rapprochant ces éléments, s'ils peuvent justifier qu'il soit dérogé à titre exceptionnel au principe de l'effet rétroactif des annulations contentieuses et, dans l'affirmative, de prévoir dans sa décision d'annulation que, sous réserve des actions contentieuses engagées à la date de celle-ci contre les actes pris sur le fondement de l'acte en cause, tout ou partie des effets de cet acte antérieurs à son annulation devront être regardés comme définitifs ou même, le cas échéant, que l'annulation ne prendra effet qu'à une date ultérieure qu'il détermine ;

12. Considérant que l'annulation de la délibération du 24 mai 2013 a pour effet de remettre en vigueur le plan d'occupation des sols de la commune de Peynier antérieurement applicable ; que, dans ces circonstances, et en l'absence de considérations particulières invoquées par la commune, il n'apparaît pas que les conséquences susceptibles de résulter de l'annulation prononcée par le présent jugement seraient telles qu'une limitation dans le temps des effets de l'annulation serait justifiée ; que les conclusions présentées à cette fin ne sauraient dès lors être accueillies ;

Sur l'application de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

13. Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :
« Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. » ;

14. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soient mises à la charge des requérants, qui ne sont pas les parties perdantes dans la présente instance, la somme que la commune de Peynier demande au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, de mettre à la

charge de la commune de Peynier le versement d'une somme globale de 1 500 euros à M. et Mme Treton et à Mme Del Prete au titre des frais exposés par eux et non compris dans les dépens sur le fondement de ces dispositions ;

DECIDE :

X Article 1er : La délibération en date du 24 mai 2013 par laquelle le conseil municipal de de Peynier a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune est annulée.

Article 2 : La commune de Peynier versera aux requérants une somme globale de 1 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions de la commune de Peynier présentées sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le surplus des conclusions de la commune de Peynier est rejeté.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à M. et Mme Rémy Treton, à Mme Jeanine Del Prete et à la commune de Peynier .

Délibéré après l'audience du 27 novembre 2014, à laquelle siégeaient :

Mme Bader-Koza, présidente,
M. Martin, conseiller,
Mme Baizet, conseiller,

Lu en audience publique le 11 décembre 2014.

Le rapporteur,

signé

S. MARTIN

La présidente,

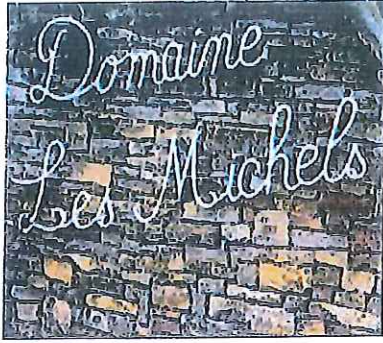
signé

S. BADER-KOZA

Le greffier,

signé

B. MARQUET



N° 3.1
Association Syndicale

Peynier : le 23 octobre 2016

Madame
Monsieur le Commissaire Enquêteur
A la Mairie de Peynier
13790 Peynier

Objet : Nouveau PLU de Peynier

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Au nom de l'Association Syndicale du Domaine Les Michels, le Bureau souhaite attirer votre attention sur les points suivants :

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le nouveau PLU de Peynier, et à la suite de l'enquête en cours sur le projet de La Treille-La Cornereille, nous demandons à ce que lors de l'enquête publique qui concerne Les Michels, notre Domaine Les Michels et son règlement intérieur (déposé en Préfecture d'Aix en Provence) soient scrupuleusement et intégralement pris en compte et respectés:

En restant à votre disposition pour préciser ce point, si nécessaire et toute information complémentaire à propos du Domaine Les Michels, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de notre considération.

Très cordialement.

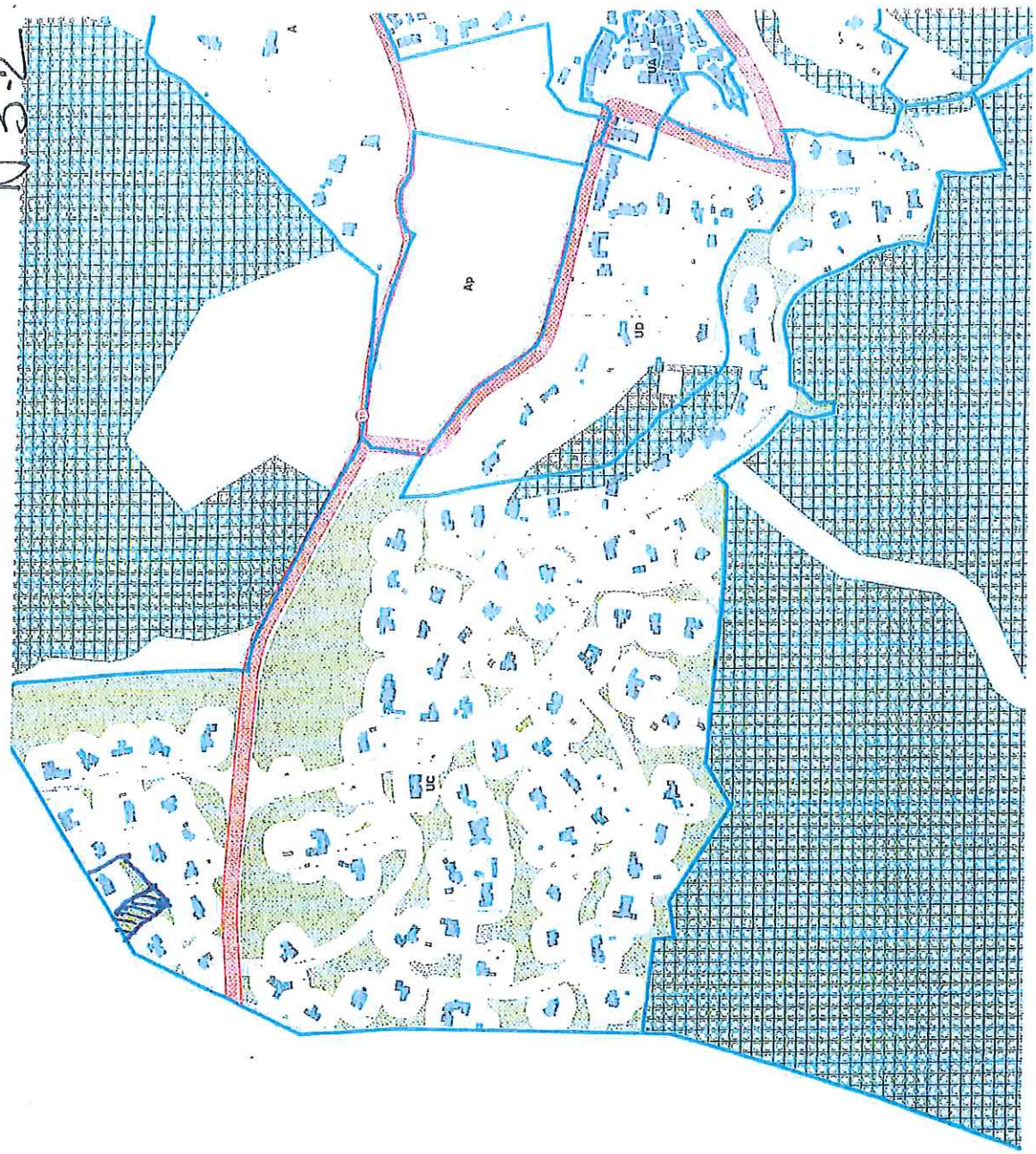
Le Président de l'association

Le Bureau

Alain Barbier
Alain BARBIER

Président : Alain BARBIER 188 Ch. de Tonnelle 13790 PEYNIER Tél 04 42 53 04 10	Vice-Président: Bernard PRUNIAUX 149 ch. de Meymon 13790 PEYNIER Tel 04 42 53 06 43	Trésorier : M Jacqueline SPIELMANN 183 Ch. de Tonnelle 13790 PEYNIER Tél 04 42 53 06 5	Secrétaire : Eliette CARLIER 158 allée de la clairière 13790 PEYNIER Tél 04 42 53 06 35	Secrétaire : Laure ROUBINET 182 Ch. de Tonnelle 13790 PEYNIER Tél 04 42 53 12 21
---	--	---	--	---

N°3-2



LÉGENDE:

PLU

- ZONAGE DU PLU
- ZONE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS
- ESPACES VERTS PROTÉGÉS
- ESPACE A PRESCRIPTION PARTICULIERE DE HAUTEUR

CADASTRE & BÂTI

- BÂTI REMARQUABLE
- LINEAIRE DE COMMERCES
- NOUVEAU BÂTI IDENTIFIÉ
- BÂTI
- PARCELLES DU CADASTRE

ADMINISTRATIF

- COMMUNE

N° 3.3.

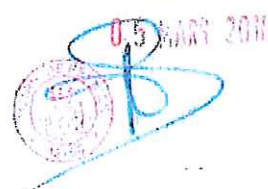
Lotissement Les Michels

Peynier - 13790



Règlement du lotissement

Vu pour être annexé
à l'arrêt municipal
de ce jour



Modifié en juin 1995

Modifié le 30 janvier 2009

Modification et Suppression dans l'article 15-03 de la Servitude "non aedificandi"

1/ et modification de la zone "N.A" sur les lots 138, 139, 140 et 141

2/ sur la partie boisée Est des lots 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 et 121,

Lotissement Les Michels

Peynier - 13790



Règlement du lotissement

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour



Modifié en juin 1995

Modifié le 30 janvier 2009

Modification et Suppression dans l'article 15-03 de la Servitude "non aedificand"

1/ et modification de la zone "N.A" sur les lots 138, 139, 140 et 141

2/ sur la partie boisée Est des lots 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 et 121,

SOMMAIRE

CHAPITRE I - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- Article 1 - Objet du règlement
- Article 2 - Désignation de la propriété
- Article 3 - Affectation du sol - Morcellement

CHAPITRE II - CONSIDERATIONS GENERALES

- Article 4 - Adhésion aux présentes

CHAPITRE III - SERVITUDES FONCIERES GENERALES

- Article 5 - Tenue générale
- Article 6 - Prohibitions
- Article 7 - Boisement
- Article 8 - Subdivision

CHAPITRE IV - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

- Article 9 - Implantation et surfaces hors-oeuvre des constructions
- Article 10 - Classement des lots - zonage - SHON autorisée par lot
- Article 11 - Caractères généraux des constructions
- Article 12 - Clôtures
- Article 13 - Mesurage et bornage des lots

CHAPITRE V - SERVITUDES DIVERSES

- Article 14 - Servitudes générales
- Article 15 - Servitudes particulières
- Article 16 - Clauses particulières
- Article 17 - Publicité et affichage
- Article 18 - Branchements
- Article 19 - Eaux pluviales
- Article 20 - Assainissement
- Article 21 - Aménagement - Végétation - Espace vert
- Article 22 - Passage de canalisations d'eaux pluviales
- Article 23 - Assurance incendie
- Article 24 - Permis de construire

CHAPITRE VI - VOIRIE - CIRCULATION

- Article 25 - Accès des lots sur les voies du lotissement
- Article 26 - Propriété des voies

CHAPITRE VII - ASSOCIATION SYNDICALE

- Article 27

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS

- Article 28 - Modification du lotissement
- Article 29 - Insertions aux contrats de vente

CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Article 1 - Objet du règlement

01-01 En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits, par ailleurs, au plan d'ensemble du lotissement déposé. Il se substitue et annule les règlements initiaux insérés dans les contrats de vente antérieurs à la date de publication du présent règlement.

01-02 Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par production in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

01-03 Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

01-04 Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Article 2 - Désignation de la propriété

02-01 Les terrains lotis sont situés sur le territoire de la Commune de PEYNIER, quartier "Les Michels", lieux dits "Tonnelle", "Le Maris-Jas", "Tourenne". L'ensemble de la propriété représente 420.421 m². Les titres de propriété du lotisseur ont été publiés au premier bureau des hypothèques d'Aix en Provence en date du 7 Septembre 1977 par Maître Galaup, Notaire à TRETZ - Volume 2 900 - Folios N°3 - 4 et 5 - Procès verbaux N°1932 (Section AN) N°1933 (Section AP) N°1934 (Section AS).

Article 3 - Affectation du sol - Morcellement

Le lotissement comporte 93 lots à bâtir et 4 lots d'affectations diverses. Il se divise en quatre tranches de la manière suivante :

- tranche 1

- 7 lots numérotés de 5 à 11 destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- un espace commun (F)

- tranche 2

- 40 lots numérotés de 110 à 149 inclus destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- voiries et parkings
- espace commun (PC 1)

- tranche 3

- 30 lots numérotés de 150 à 179 inclus destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- voiries et parkings
- espaces communs (PC2 et PC3)

- tranche 4

- 16 lots numérotés de 180 à 195 inclus destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- voiries et espaces communs

Les voiries et parkings ainsi que les espaces communs sont propriétés communes des propriétaires de lots.

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour
05 MARS 2010



Lotissement Les Michels - Répartition des surfaces des lots

N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots
1	5	2 062 m ²	50	152	4 778 m ²
2	6	2 120 m ²	51	153	3 701 m ²
3	7	2 450 m ²	52	154	4 616 m ²
4	8	2 593 m ²	53	155	3 908 m ²
5	9	2 748 m ²	54	156	5 187 m ²
6	10	3 915 m ²	55	157	3 284 m ²
7	11	4 227 m ²	56	158	2 503 m ²
8	110	5 073 m ²	57	159	4 663 m ²
9	111	2 449 m ²	58	160	2 411 m ²
10	112	2 258 m ²	59	161	2 859 m ²
11	113	2 476 m ²	60	162	3 201 m ²
12	114	3 315 m ²	61	163	3 850 m ²
13	115	2 224 m ²	62	164	3 919 m ²
14	116	2 037 m ²	63	165	5 992 m ²
15	117	3 104 m ²	64	166	4 152 m ²
16	118	3 693 m ²	65	167	3 571 m ²
17	119	2 836 m ²	66	168	3 357 m ²
18	120	2 021 m ²	67	169	5 035 m ²
19	121	2 716 m ²	68	170	3 622 m ²
20	122	2 671 m ²	69	171	3 845 m ²
21	123	2 273 m ²	70	172	3 503 m ²
22	124	2 476 m ²	71	173	2 714 m ²
23	125	2 954 m ²	72	174	2 598 m ²
24	126	3 314 m ²	73	175	4 143 m ²
25	127	2 557 m ²	74	176	5 871 m ²
26	128	4 790 m ²	75	177	2 773 m ²
27	129	3 284 m ²	76	178	3 594 m ²
28	130	2 926 m ²	77	179	2 388 m ²
29	131	2 177 m ²	78	180	2 657 m ²
30	132	2 047 m ²	79	181	2 031 m ²
31	133	2 975 m ²	80	182	2 566 m ²
32	134	3 047 m ²	81	183	2 378 m ²
33	135	2 195 m ²	82	184	2 411 m ²
34	136	2 199 m ²	83	185	2 340 m ²
35	137	2 156 m ²	84	186	2 331 m ²
36	138	3 112 m ²	85	187	4 591 m ²
37	139	3 569 m ²	86	188	2 857 m ²
38	140	10 556 m ²	87	189	2 015 m ²
39	141	7 871 m ²	88	190	2 247 m ²
40	142	2 337 m ²	89	191	6 778 m ²
41	143	2 637 m ²	90	192	5 191 m ²
42	144	2 439 m ²	91	193	4 582 m ²
43	145	2 892 m ²	92	194	4 341 m ²
44	146	3 486 m ²	93	195	6 118 m ²
45	147	2 779 m ²			
46	148	2 171 m ²			
47	149	3 490 m ²			
48	150	8 638 m ²			
49	151	10 897 m ²			
TOTAL				326 702 m²	

CHAPITRE II - CONSIDERATIONS GENERALES

Article 4 - Adhésion aux présentes

4-01 La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque propriétaire de lot.

4-02 La possibilité pour un lotissement voisin (à créer, ou l'extension du présent lotissement) d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules, est subordonnée à l'accord de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale prise comme en matière de modification du lotissement (Article 28).

4-03 Les conditions de cette utilisation et la participation à l'entretien des voies et réseaux seront définies par une convention, et gérées par l'Association Syndicale.

CHAPITRE III - SERVITUDES FONCIERES GENERALES

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour

05 MARS 2010



Article 5 - Tenue générale

5-01 Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté, d'entretien et d'aspect.

5-02 En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, le lotisseur, les propriétaires ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

5-03 Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement, ou obstruer, même partiellement ou temporairement, les fossés des voies pour l'accès des lots, même pendant la durée des chantiers de construction - des buses ou des ponceaux ont été prévus à cet effet.

Article 6 - Prohibitions

06-01 Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, des usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-services et ateliers-garages

06-02 Il est également interdit d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leur bruit ou toute autre cause seraient de nature à modifier le caractère résidentiel du lotissement et à nuire aux autres propriétaires des lots.

06-03 Sont interdites les constructions provisoires, les constructions préfabriquées ou démontables ou de caractère précaire ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, étables, porcheries ou écuries, notamment.

06-04 Est de même interdit sur tout le territoire du lotissement l'établissement de campings, caravaning ou de village de toile.

06-05 Aucun hôpital, hospice, cinéma, garage automobile, villages et colonies de vacances, ou création d'exploitation agricole, maison de cure ou de retraite, clinique ne pourront être établis sur le lotissement.

06-06 L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit, sauf pour la construction elle-même, et à la condition de remettre le sol en état.

06-07 Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies du lotissement et espaces publics.

06-08 Les dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges sont interdits sur les voies, les lots, les espaces libres, les parkings du lotissement.

06-09 Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier, de déposer des matériaux de construction sur les parties communes et les emprises des voies du lotissement. De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots. Seuls les matériaux de construction en cours d'utilisation, et exclusivement pendant cette période, peuvent être déposés sur le sol des lots en construction.

06-10 Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions ; seules les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant sont autorisées, sans pouvoir excéder 0, 12 m².

06-11 Sont interdits les enduits extérieurs de teinte vive ou tranchant trop nettement sur l'environnement, ainsi que la polychromie ; les toitures en tôle ou en fibrociment même teinté, les architectures régionales autres que celles de la Provence Côte d'Azur.

Article 7 - Boisement

07-01 L'abattage des arbres est strictement interdit sur les lots et espaces libres, à l'exception de ceux situés sur l'emplacement des aires de construction, et dans les allées carrossables, ou qui représenteraient un danger pour les constructions, au regard des risques d'incendie.

En zone boisée classée (lots 110 à 121), tout abattage d'arbre est interdit.

07-02 D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de maintenir dans leurs lots la densité d'un arbre de moyenne ou haute tige par are.

Article 8 - Subdivision

08-01 Toute subdivision de lots est strictement interdite, même dans le cas d'une indivision. Aucune dérogation ne sera accordée.

08-02 Les propriétaires ne peuvent se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

CHAPITRE IV - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Article 9 - Implantation et surfaces hors-oeuvre des constructions

09-01 L'implantation des constructions sur chaque lot ressort du plan d'implantation soumis à l'approbation de l'Administration, et joint au dossier de lotissement.

09-02 Le respect de ce plan d'implantation est imposé tant pour maintenir l'harmonie de l'ensemble du lotissement, que pour garantir à chaque propriétaire l'emplacement des constructions voisines au moment du choix de son lot.

09-03 L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, doit s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles, délimitées sur le plan de masse de lotissement.

09-04 Les constructions implantées dans ces zones doivent être continues et en retrait des limites séparatives des parcelles, d'une distance au moins égale à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la façade et le niveau de terrain naturel en limite de propriété.

09-05 D'une manière générale, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des lignes divisaires et des emprises des voies.

09-06 La longueur des constructions est limitée à 30 mètres.

09-07 Dans le cas où un propriétaire se rendrait acquéreur de deux lots contigus, il aurait la possibilité de construire un seul immeuble en additionnant et réunissant les possibilités de construction de chacun des lots.
Dans ce cas, il pourrait construire sur la limite séparative des deux lots, en respectant toutefois les reculs indiqués aux zones d'implantation par rapport aux lots voisins.

09-08 La modification de l'emplacement de la zone constructible ne pourra être envisagée que dans le cadre de l'article relatif à la modification du lotissement.

09-09 Par dérogation aux articles 09-01, 09-02, 09-03, les extensions des constructions existantes sont admises en dehors des zones d'implantations mentionnées au dossier de lotissement, dans la mesure où ces extensions :

- se situent à 5 mètres minimum des lignes divisaires (09-05) et des emprises des voies
- sont accolées ou reliées au bâtiment principal
- et respectent les zones non aedificandies définies au plan d'implantation et dans l'article 15-03

09-10 Par dérogation aux articles 09-01, 09-02, 09-03, 09-04, les constructions annexes sont admises en dehors des zones d'implantations mentionnées au dossier de lotissement et dissociées de la construction principale, dans la mesure où ces annexes :

- se situent à 5 mètres minimum des lignes divisaires (09-05) et des emprises des voies,
- leurs surfaces hors oeuvres brutes ne dépassent pas 20 mètres carrés (les piscines n'entrent pas dans ce calcul) et
- respectent les zones non aedificandies définies au plan d'implantation et dans l'article 15-03

09-11 Les possibilités de construction, en ce qui concerne la surface de planchers hors-oeuvre développée telle qu'elle est définie par l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme sont fixées à **21 021 m2 SHON** (SHON = Surface de planchers Hors Oeuvre Nette)

Les garages ne sont pas compris dans cette surface hors oeuvre nette de 21 021 m2.

Article 10 - Classement des lots - zonage - SHON autorisée par lot

10-01 Première catégorie :

Les lots 123, 186 et 187 sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'un niveau habitable en rez de chaussée.

La hauteur à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder trois mètres.

10-02 Deuxième catégorie :

Les lots 5 - 6 - 115 - 120 - 133 - 135 - 136 et 142 sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement pouvant comporter deux niveaux habitables, le deuxième niveau n'ayant que la moitié de la surface hors-oeuvre du premier.

La hauteur à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder sept mètres.

10-03 Troisième catégorie :

Tous les autres lots sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble ne comprenant qu'un seul logement et pouvant comporter deux niveaux habitables.

La hauteur à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder sept mètres.

10-04 SHON autorisée par lot.

La répartition par lot des mètres carrés SHON autorisés est la suivante

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour

05 MARS 2010



Lotissement Les Michels – Répartition des m² SHON par lots

N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
1	5	2 062 m ²	200 m ²
2	6	2 120 m ²	200 m ²
3	7	2 450 m ²	200 m ²
4	8	2 593 m ²	200 m ²
5	9	2 748 m ²	200 m ²
6	10	3 915 m ²	220 m ²
7	11	4 227 m ²	220 m ²
8	110	5 073 m ²	220 m ²
9	111	2 449 m ²	200 m ²
10	112	2 258 m ²	200 m ²
11	113	2 476 m ²	200 m ²
12	114	3 315 m ²	210 m ²
13	115	2 224 m ²	200 m ²
14	116	2 037 m ²	200 m ²
15	117	3 104 m ²	250 m ²
N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
16	118	3 893 m ²	250 m ²
17	119	2 836 m ²	224 m ²
18	120	2 021 m ²	200 m ²
19	121	2 716 m ²	200 m ²
20	122	2 671 m ²	200 m ²
21	123	2 273 m ²	200 m ²
22	124	2 476 m ²	223 m ²
23	125	2 954 m ²	200 m ²
24	126	3 314 m ²	200 m ²
25	127	2 557 m ²	293 m ²
26	128	4 790 m ²	268 m ²
27	129	3 284 m ²	260 m ²
28	130	2 926 m ²	206 m ²
29	131	2 177 m ²	200 m ²
30	132	2 047 m ²	205 m ²
31	133	2 975 m ²	250 m ²
32	134	3 047 m ²	228 m ²
33	135	2 195 m ²	200 m ²
34	136	2 199 m ²	200 m ²
35	137	2 156 m ²	308 m ²
36	138	3 112 m ²	200 m ²
37	139	3 569 m ²	269 m ²
38	140	10 556 m ²	268 m ²
39	141	7 871 m ²	250 m ²
40	142	2 337 m ²	230 m ²
41	143	2 637 m ²	200 m ²
42	144	2 439 m ²	200 m ²
43	145	2 892 m ²	234 m ²
44	146	3 486 m ²	214 m ²
45	147	2 779 m ²	220 m ²
46	148	2 171 m ²	227 m ²
47	149	3 490 m ²	252 m ²
48	150	8 638 m ²	274 m ²
49	151	10 897 m ²	200 m ²

N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
50	152	4 778 m ²	200 m ²
51	153	3 701 m ²	250 m ²
52	154	4 616 m ²	200 m ²
53	155	3 908 m ²	250 m ²
54	156	5 187 m ²	256 m ²
55	157	3 284 m ²	251 m ²
56	158	2 503 m ²	205 m ²
57	159	4 663 m ²	281 m ²
58	160	2 411 m ²	200 m ²
59	161	2 859 m ²	230 m ²
60	162	3 201 m ²	200 m ²
61	163	3 850 m ²	245 m ²
62	164	3 919 m ²	248 m ²
63	165	5 992 m ²	250 m ²
64	166	4 152 m ²	210 m ²
N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
65	167	3 571 m ²	212 m ²
66	168	3 357 m ²	260 m ²
67	169	5 035 m ²	340 m ²
68	170	3 622 m ²	206 m ²
69	171	3 845 m ²	212 m ²
70	172	3 503 m ²	210 m ²
71	173	2 714 m ²	200 m ²
72	174	2 598 m ²	200 m ²
73	175	4 143 m ²	344 m ²
74	176	5 871 m ²	250 m ²
75	177	2 773 m ²	200 m ²
76	178	3 594 m ²	200 m ²
77	179	2 388 m ²	200 m ²
78	180	2 657 m ²	200 m ²
79	181	2 031 m ²	200 m ²
80	182	2 566 m ²	200 m ²
81	183	2 378 m ²	200 m ²
82	184	2 411 m ²	200 m ²
83	185	2 340 m ²	200 m ²
84	186	2 331 m ²	250 m ²
85	187	4 591 m ²	250 m ²
86	188	2 857 m ²	220 m ²
87	189	2 015 m ²	200 m ²
88	190	2 247 m ²	200 m ²
89	191	6 778 m ²	348 m ²
90	192	5 191 m ²	200 m ²
91	193	4 582 m ²	282 m ²
92	194	4 341 m ²	250 m ²
93	195	6 116 m ²	200 m ²
ASSOCIATION SYNDICALE			58 m ²
TOTAL GENERAL			
TERRAINS	326 702 m ²		
SHON			21 021 m ²

Règlement lotissement les Michels – PEYNIER 13 790- modifié article 15-03 en AG le 30 janvier 2009
 Modification servitude "non aedificandi" au droit des lots 138, 139, 140 et 141
 Suppression dans article 15-03 Servitudes "non aedificandi" au droit des lots 112 à 121 comme

Article 11 - Caractères généraux des constructions

11-01 Les constructions devront être conçues, implantées et réalisées de telle sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles seront obligatoirement composées de volumes simples, de proportions basses. Elles seront simplement couvertes à deux pentes, ou composées d'un ensemble de plans inclinés à une pente butant les uns sur les autres.

11-02 Les dépendances reconnues nécessaires et les garages, seront obligatoirement incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble *sauf dérogation prévue à l'article 09-10.*

11-03 Les pignons seront nettement accusés et les toitures s'arrêteront sur une tuile de rive maçonnée.

11-04 D'une façon générale, l'impression de construction basse sera obtenue en faisant descendre les couvertures sur les murs extérieurs, les parties hautes restant situées à l'intérieur du volume bâti. Les décrochés de toiture devront s'exprimer par des décalages en plan.

11-05 Les murs extérieurs seront revêtus d'un crépi rustique de ton naturel, ton pierre, teinte claire.

11-06 Les ouvertures seront obstruées par des volets se rabattant sur la façade, ou par des protections en fer forgé.

11-07 Les menuiseries extérieures seront vernies ou peintes avec des teintes neutres ; les couleurs vives étant interdites.

11-08 Les couvertures seront en tuiles rondes, anciennes ou vieilles, de teinte paille, à l'exclusion de toute autre tuile.

11-09 La pente des couvertures sera de 25% à 30%

11-10 Les tuiles faitières, les tuiles de rives, les tuiles d'égout, les génoises éventuellement seront de même nature que les tuiles de la couverture.

11-11 Les toitures terrasses sont acceptées à la condition d'être accessibles et de ne constituer qu'un quart de la couverture du logement.



Article 12 - Clôtures

12-01 Le projet des clôtures doit être obligatoirement joint au dossier de construction (permis de construire). Celles-ci seront le prolongement de l'architecture du bâtiment.

12-02 Afin de préserver l'harmonie du lotissement, les clôtures seront normalisées comme suit : en bordure des voies, elles seront exécutées exclusivement en pierres sèches du pays, inégales et assemblées sans cimentage apparent (pierre des carrières de BACHASSON ou similaires), ou constituées de haies vives. Elles pourront être doublées de grillage noyé ou caché par des haies naturelles.

12-03 Les clôtures sur la limite divisoire et façade arrière seront constituées par un treillage soudé du type "Rempart" ou similaire, tendu sur potelets métalliques, la hauteur ne pourra pas dépasser 1,50 m. Elles seront obligatoirement implantées en mitoyenneté.

12-04 Murs de soutènement : sur le domaine public, les soutènements pourront être construits en maçonnerie de pierre traitée de façon pierres sèches comme les murs de clôture. Ils ne devront pas dépasser de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel du fond supérieur. Ils ne devront pas gêner l'écoulement naturel des eaux. Ces murs pourront être remplacés avantageusement par des talus. Pour les propriétés privées, ils seront obligatoirement en maçonnerie pierres traitées, de façon pierres sèches.

12-05 Les clôtures dans leur ensemble pourront être doublées par une haie vive entretenue ou des arbustes d'une hauteur maximum de 2,00 m.

12-06 En cas de destruction de tout ou partie de la clôture ou de haie vive, les propriétaires sont tenus à la remise en l'état.

12-07 Les portes d'entrée à ouvrir dans la clôture grillagée seront prises entre deux massifs de maçonnerie de même nature que les clôtures.

17-03 Les acquéreurs doivent soumettre sans délai, lors de leur venue prendre possession de leur lot, un plan de l'inscription ou la mise en place d'installations d'intérêt commun.

Article 18 - Branchements

18-01 Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, qu'en utilisant exclusivement les branchements réservés à cet effet, et après avoir souscrit les contrats avec les services publics intéressés.

Article 19 - Eaux pluviales

19-01 Les eaux pluviales provenant des toitures et des ouvrages divers seront absorbées par des tranchées filtrantes.

Article 20 - Assainissement

20-01 Les eaux vannes et matières en provenance des WC devront être recueillies dans des fosses septiques réglementaires.

20-02 Les eaux usées provenant des toilettes et éviers devront être recueillies dans des bacs à graisse.

20-03 Les plans de l'installation devront être soumis à l'agrément de l'Administration compétente.

20-04 L'installation devra respecter les dispositions du rapport géologique fait par le laboratoire de géologie appliquée de l'Université de Provence, en date du 3 Juin 1975.

20-05 Les effluents des fosses septiques et des bacs à graisse seront enfouis par l'intermédiaire de drains enterrés à un mètre de profondeur, pour une quinzaine de mètres de longueur et constitués par des tuyaux de grès non jointifs ou autres conduites PVC. La tranchée creusée pour l'enfouissement des drains sera partiellement comblée de graviers et cailloutis.

Article 21 - Aménagement - Végétation - Espace vert

21-01 L'espace libre entre la clôture sur la voie et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

21-02 Les arbres existants sur les lots devront être conservés, à l'exception de ceux situés à l'emplacement de la construction, qui devront être défrichés, mais qui devront être immédiatement remplacés.

21-03 L'entretien de l'espace vert commun, des surlargeurs de voies, des fossés, le débroussaillage, sera concédé à une entreprise spécialisée. Les charges qui en résulteront seront réparties entre tous les acquéreurs des lots du lotissement.

Article 22 - Passage de canalisations d'eaux pluviales

22-01 Les occupants ne doivent pas obstruer, même temporairement, les canalisations ou les rigoles d'écoulement ni dévier leur cours.

22-02 Chaque lot sera tenu de recevoir les eaux de ruissellement provenant du fond supérieur.

22-03 Le dispositif individuel éventuel d'évacuation des eaux pluviales doit être adapté aux aménagements collectifs prévus dans le programme des travaux.

22-04 La construction des ouvrages que nécessite ce dispositif est à la charge du propriétaire du lot.

Article 23 - Assurance incendie

Règlement lotissement les Michels – PEYNIER 13 790- modifié article 15-03 en AG le 30 janvier 2009
Modification servitude "non aedificandi" au droit des lots 138, 139, 140 et 141

23-01 Les acquéreurs des lots devront faire assurer contre l'incendie pour une valeur suffisante, les constructions édifiées sur leur terrain, à une Compagnie solvable. La police d'assurance devra contenir une clause permettant d'indemniser éventuellement les voisins.

Article 24 - Permis de construire

24-01 Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions qu'elle qu'en soit la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du Permis de construire, ou de l'autorisation de travaux pour les constructions exemptées de Permis de construire (piscine ...)

CHAPITRE VI - VOIRIES - CIRCULATION

Article 25 - Accès des lots sur les voies du lotissement

25-01 Ils se feront aux endroits prévus à cet effet, (ponceaux ou buses prévues au programme des travaux).

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour

13 MARS 2010



Article 26 - Propriété des voies

26-01 Les voies du lotissement seront propriété commune et indivise de l'Association Syndicale. Elles sont exclusivement destinées à la circulation et ne peuvent être soustraites à cet usage.

26-02 Circulation : l'Association Syndicale des propriétaires de lots, ne peut s'opposer à l'utilisation des voies du lotissement dans un intérêt public, général ou collectif supérieur. Mais elle peut exiger en contre-partie le classement des voies intéressées dans le domaine communal.

Réciproquement, l'Association Syndicale ne peut s'opposer au classement des voies du lotissement dans la voirie communale, si la municipalité le demande.

26-03 Gestion et entretien : L'entretien et la gestion des voies, des places, des plantations et de la signalisation est la charge de l'Association Syndicale.

Les dégradations de la voirie entraînées par une utilisation abusive et anormale de celle-ci notamment lors des travaux de construction, sont à la charge du propriétaire du lot à l'origine de cette utilisation. Si celui-ci ne fait pas procéder aux réparations nécessaires dans un délai d'un mois, le lotisseur ou l'Association Syndicale peuvent faire exécuter les travaux aux frais de l'acquéreur responsable.

L'administration peut requérir du lotisseur ou de l'Association Syndicale, la réparation des dégâts, dans les mêmes conditions que précédemment si dans les trois mois aucune mesure n'a été prise. Les Maires peuvent intervenir conformément à la loi du 22 Juillet 1912, ou s'ils y sont autorisés, à la loi du 15 Mai 1930.

Chaque acquéreur de lot est propriétaire indivis des parties communes.

CHAPITRE VII - ASSOCIATION SYNDICALE

27-01 Il existe, entre les propriétaires des lots, une Association Syndicale dont chaque propriétaire fait partie de droit et obligatoirement par les faits même de l'acquisition.

27-02 Cette Association a été constituée et est gérée conformément aux dispositions en vigueur et notamment la loi du 21 juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1838, la loi du 23 juillet 1912, les décrets des 21 décembre 1926 et 18 décembre 1927 et le règlement d'Administration Publique du 10 Mars 1894.

27-03 Tous les propriétaires sont tenus de participer aux dépenses de l'Association Syndicale.

27-04 La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux, leurs héritiers, représentants ou ayant-droits, le consentement exigé de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence, tout propriétaire devra en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans le Association Syndicale, faute de quoi il resterait personnellement engagé vis-à-vis de l'Association Syndicale.

27-05 L'Association Syndicale a la charge des dépenses relatives aux travaux qui seront reconnus nécessaires pour l'entretien, la réparation, l'amélioration ou la remise en état des biens lui appartenant.

27-06 Elle pourvoit notamment à l'entretien régulier et au nettoyage des voies et places indivises ; à l'entretien et à la bonne marche des canalisations de tout ordre, des lignes électriques et installations d'éclairage public, à l'enlèvement des ordures ménagères, à l'entretien et à la réfection des chaussées, trottoirs et parkings du lotissement ; à la conservation et au remplacement éventuel des plantations de tous les espaces verts.

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS

Article 28 - Modification du lotissement

28-01 Toutes modifications aux pièces annexées à l'arrêté Préfectoral d'autorisation devront obligatoirement obtenir l'accord des Administrations compétentes, ainsi que celui des 2/3 au moins des propriétaires de lots détenant les 3/4 du terrain (ou les 3/4 au moins des propriétaires de lots détenant les 2/3 du terrain).

Article 29 - Insertions aux contrats de vente

29-01 Le présent règlement sera inséré dans tous les actes de vente ou de cession, par les soins des acquéreurs ou leurs ayant-droits, lors des aliénations successives ou cessions gratuites ou onéreuses, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

Fait à PEYNIER le 30 Janvier 2009

RIVEL ANAIS
RIVEL RENE

PEYNIER PARCELLES AV 197 et 198 -

N°5-1



M^{rs} Jean Ouhoune

N° 7-1

13⁰¹ alla chiana 2020 bouge

H^{te} case

le 28.11.2016

M^{rs} Jean Ouhoune
M^{rs} Jean Ouhoune par la présente de vous
signaler l'acquisition du plein local d'habitation
(p.les) que j'ai acheté en terrain a pépère
quintu l'œuvre. pour elle 19,20 de 8160m²
comme je serai a la retraite deux deux ans
je souhaite construire un appartement et il y a
eau et électricité sur place il y a une villa
attenant a mon terrain qui les separe. il
y a des zones de 4000 m² constructible par
leur de mon terrain je souhaite que ma
demande soit prise en considération.

Reservez elle plus grands respects

~~Ouhoune~~

2eme PERMANENCE du Lundi 09 Janvier 2017 de 9h)à12h

- Pièces 9.1
- Pièces 9.2
- Pièces 11-1
- Pièces 11-2
- Pièces 11-3

M^{me} GONDolo Sandrine
1528 Chemin des Chauvets
13790 PEYNIER

9-1

Peynier, le 9 janvier 2017

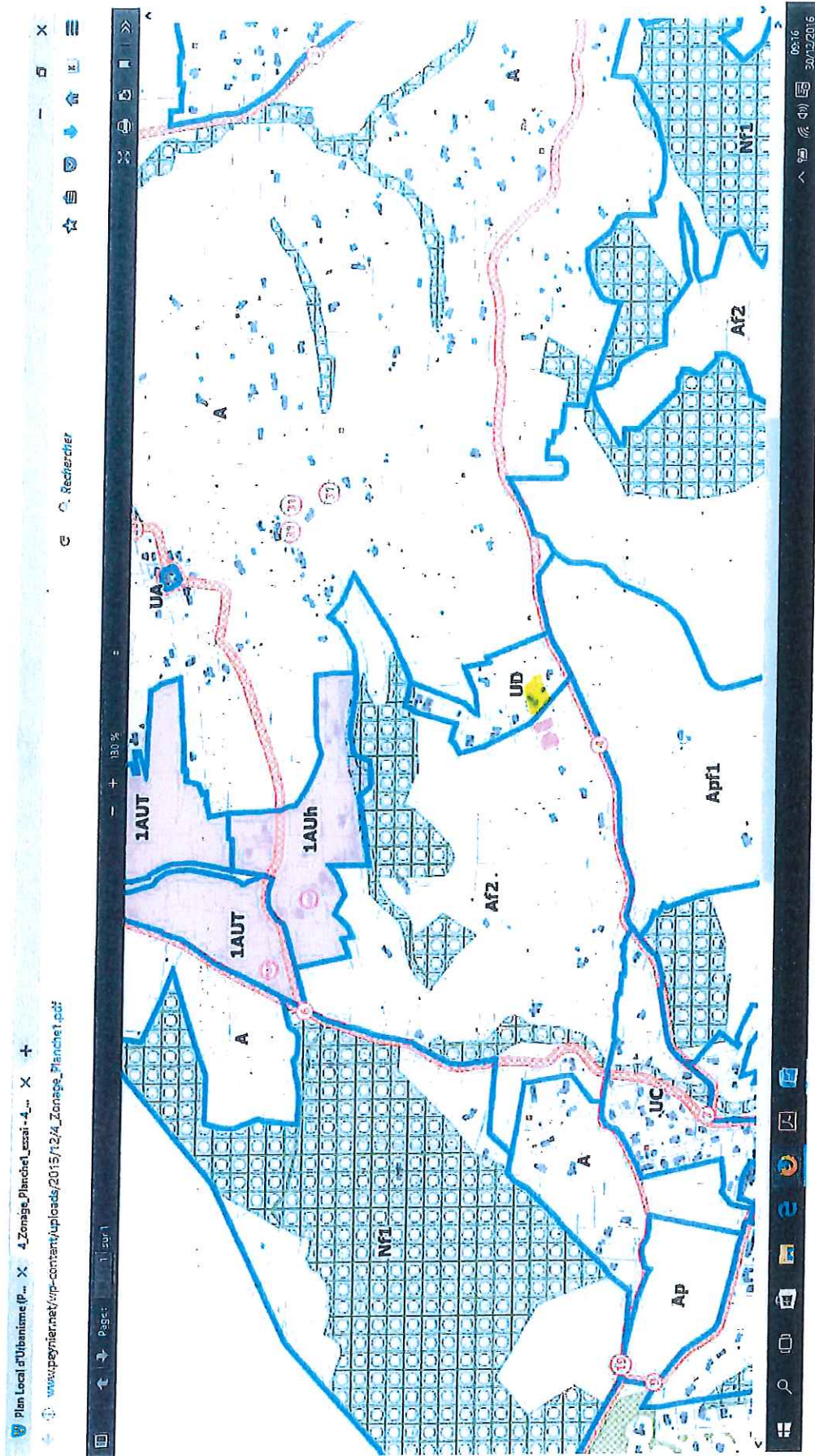
A l'attention de M^{me} Evelyn MARTINI
Commissaire Enquêteur,

Madame,

Suite à l'enquête publique concernant
l'élaboration du Plan local d'urbanisme
qui se déroule actuellement en Mairie de
Peynier, je voudrais consigner quelques
observations.

Je suis propriétaire d'une parcelle AT n° 363
où j'ai construit en 2008.

Je suis également propriétaire de deux
parcelles AT 359 et 361 non constructibles
situées dans le prolongement de la
parcelle AT 363 (servitude de passage pour ces
deux parcelles).



AT 363 -

AT 359 et 361

9-2

N° 11-1

Hubert Greffe
Conseiller municipal « Peynier Autrement »
551 RD56c
13790 Peynier

à l'attention de Madame le commissaire enquêteur

Peynier, le 9 janvier 2017

Objet : Enquête publique PLU de Peynier
Une enquête clandestine ?

Madame,

Je vous informe des éléments suivants concernant le déroulement de cette enquête publique. Cette enquête publique, contrairement à la précédente sur le projet de La Corneirelle, n'a pas été annoncée sur les panneaux électroniques d'information de la commune. Après avoir été annoncée sur le site internet de la commune, elle ne l'est plus depuis fin décembre, l'article ayant basculé dans les archives. Ceci malgré une actualité limitée à la célébration de divers vœux ... Ceci est d'autant plus gênant que pour de nombreux peynierens il y a une grande confusion entre ces deux enquêtes, dont à juste titre ils n'ont pas compris la séparation.

Par ailleurs, le dossier du PLU a bien été communiqué il y a quelques temps aux élus, mais il est incomplet : en effet il ne comprend pas les avis des personnes publiques associées. J'ai demandé par mail ce dossier au service de l'urbanisme le 21/12, soit la veille de l'ouverture de l'EP, sans réponse. J'ai effectué une relance le 2/01, sans réponse. Je suis passé à l'urbanisme le 4/01 matin, où la DGS m'a confirmé avoir bien reçu mon mail et m'a proposé de m'envoyer un lien pour pouvoir le télécharger via WeTransfer. Ayant croisé la DGS le vendredi soir 6/01, je lui ai indiqué que je n'avais rien reçu. Elle m'a dit que ça n'avait pas du marcher et qu'elle referait un essai (?). A ce jour lundi 9 à 10h, je n'ai toujours rien reçu.

Je vous demande donc d'intervenir auprès du maire pour que l'annonce du déroulement de l'enquête soit affichée sur les panneaux électroniques, qu'elle soit à nouveau remise en accès direct sur le site de la commune et que les dossiers, complets ou complémentaires (avis PPA) soient communiqués immédiatement à tous les élus et aux personnes qui en font la demande. Vous remerciant par avance,
Bien cordialement

Hubert GREFFE



N° 11-2

Mme Jeannine DEL PRETE
1 chemin de Pourrachan
13790 Peymer

090117
Peymer

à Mme la Commissaire
Enquêteur

Veuillez trouver ci-contre la copie du dossier que j'ai remis à M. G. Nicolas CE. pour le projet de la Cornereille. Il comporte des éléments concernant directement le P.L.U ("Reconquête agricole du Regagnac")
Des dossiers supplémentaires vous seront remis sur d'autres dispositions du P.L.U.

Cordialement,



11-2

Madame Jeannine DEL PRETE

Enquête publique sur la déclaration de projets du secteur de la Treille

à :
Monsieur Gabriel NICOLAS
Commissaire Enquêteur

Remarques préliminaires :

« La décision de dissocier ce projet de l'ensemble du PLU est une aberration géographique. Le PLU, en tant que document d'aménagement du territoire ne peut être « tronçonné » sous peine de devenir incompréhensible par l'occultation des interactions et connexions entre ses différentes composantes. La création ex-nihilo d'une troisième polarité en discontinuité avec le village « historique » engendre une rupture d'urbanisation préjudiciable à la dynamique d'aménagement de la totalité du territoire peynièren.

« Il semble que les auteurs du projet soient guidés par des motivations juridiques et financières :

- En cas de mise en conformité du dit-projet avec le POS, le PLU se retrouve « purgé » d'un moyen de recours auprès du T.A. En intégrant ce projet au POS, la Commune lui assure une sécurité juridique s'il advenait une énième annulation du PLU.
- La majorité municipale espère réaliser une juteuse opération financière pour éponger la dette de 1,7 millions d'euros qu'elle a imprudemment contractée lors de l'achat de terres agricoles (30 ha) jamais remises en culture.

1^{er} point : atteintes à l'environnement (voir PJ 1 et 2)

a) Mise en danger de deux espèces protégées :

les chiroptères de Provence et l'aigle de Bonelli, dont les biotopes pourraient disparaître en partie, voire en totalité. Les ¾ de la Commune de Peynier font partie du territoire de chasse et de nidification de l'aigle de Bonelli. L'urbanisation, même contrôlée, de 15 ha représente une grave menace pour sa survie. Dans un article du 28-10-2016, le journal «Le Monde » titrait : « 58 % des vertébrés ont disparu en quarante ans ; les causes du recul du vivant sont d'origine humaine : urbanisation, exploitation forestière, extraction minière, etc. Elles détruisent les habitats naturels. » Or, le rapport de présentation du PLU, page 282, assure « qu'une étude d'impact sera réalisée dans le cadre du projet pour définir plus précisément les effets sur l'aigle de Bonelli ». L'étude annoncée ne figure pas dans les documents de présentation du projet, pas plus que des analyses convaincantes et détaillées destinées à préserver l'équilibre écologique du site.

b) La qualification de « quartier durable » :

1 sur 4

1/14

La qualification de « quartier durable » ne correspond à aucune notion géographique et/ou écologique. Il s'agit, dans ce cas, d'un dévoiement du concept de développement durable dont les auteurs du projet se réclament à longueur de PLU ; en effet, l'absence d'une estimation chiffrée de la population que le site peut accueillir est en opposition avec le PADD qui évoque « une maîtrise de la croissance de la population ». Une augmentation du nombre de résidents s'accompagnera d'une marée de véhicules (moyenne nationale : 2 voitures par foyer), gonflant les flux pendulaires et générant une saturation accidentogène des axes routiers. De surcroît, sur la Commune de Peynier, les $\frac{3}{4}$ des émissions de G.E.S. proviennent des transports et du résidentiel tertiaire. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme sur la « réduction des émissions de gaz à effet de serre » n'est pas respecté.

c) Le paysage sacrifié : (voir PJ 1)

« Le Conseil Général, dans son avis du 21-01-2012 portant sur le précédent PLU et sur l'urbanisation du secteur La-Treille-Corneirelle dénonçait « la destruction d'un espace naturel de respiration important avec des surfaces agricoles de valeur, d'un couvert forestier et d'une entité paysagère remarquable »

« Monsieur LAGIER, Commissaire Enquêteur du précédent PLU reprend le même argumentaire pour s'opposer à la détérioration d'un site naturel exceptionnel.

2^{ème} point : La dilapidation du patrimoine agricole et naturel :

(voir PJ : 3 ; 4 ; 5a ; 5b ; 6 ; ~~7~~ ; 8a ; 8b ; 9a ; 9b)

a) Le projet ampute les surfaces agricoles de 15 ha, dont 9,5 classées en AOC.

Lés terres fertiles concernées présentent une déprise agricole récente d'environ 20 ans.

Malgré leur potentiel cultural indéniable, elles sont restées en jachère prolongée, sans doute dans l'attente d'un basculement en constructible ?

L'urbanisation programmée aboutira à une artificialisation irréversible des sols.

On notera que ce phénomène se chiffre à 740 km² par an, en France, depuis 2006. Alors que la population totale du pays ne s'est accrue que de 6 %, la disparition des terres fertiles a augmenté de 20 %.

b) Les autorités départementales réclament « une véritable compensation de terres cultivables, si possible en A.O.P. ». Les auteurs du PLU proposent la création de 86,5 ha AOC dans le Massif Forestier du Regagnas. Dans le dernier PLU annulé, la compensation se montait à 70 ha AOC pour 30 ha perdus : disproportion surprenante d'un PLU à l'autre.

c) La « Reconquête Agricole » du Regagnas (sic) :

C'est une obsession récurrente qui obère tous les PLU depuis la mise en révision du POS en 2007. On y retrouve systématiquement un phénomène de double bascule :

- zones agricoles de plaine en zones constructibles
- zones naturelles (EBC) du massif forestier en zones agricoles

Etrange jeu de chaises musicales qui interroge sur la valorisation des patrimoines fonciers de certains gros propriétaires ; selon le cadastre, la famille d'un adjoint détient entre 45 et 50 ha dans le Massif, soit 16 des 30 parcelles reclassées en AOC.

Cependant, le Regagnas, constitué majoritairement de collines pentues (déclivité de 5 à 20 % du nord au sud), exige des remises en cultures lourdes et coûteuses pour devenir exploitable. La déprise pastorale et agricole amorcée au début du XIX^{ème} (cf : cadastre napoléonien de 1827 mentionné dans le précédent PLU) s'accroît au moment de l'exode rural à la fin du XIX^{ème} pour s'achever après la 2^{ème} guerre mondiale quand la forêt colonise les derniers espaces cultivés (blé, vigne, olivier) au nord du Massif.

Dans le rapport de présentation, page 179, les auteurs du PLU justifient la « reconquête »

par « les traces d'un passé agricole encore visibles dans le Massif », à savoir des restanques écroulées, enfouies sous les pins et la garrigue. Sachant que la déprise agricole dans le Massif oscille entre 70 et 200 ans, le gain affiché de 86,5 ha ne représente aucune réelle compensation aux terres fertiles de plaine vouées à l'urbanisation. Que certaines parcelles (15 % du Massif dès 1827) aient été cultivées à d'autres périodes historiques ne garantit en aucune façon leur rentabilité économique au XXI^{ème} siècle.

Le potentiel agronomique du Massif ne fait pas l'objet d'une étude pédologique susceptible de confirmer ou d'infirmer l'aptitude des sols à un classement AOC et/ou une remise en culture.

Les nombreux incendies qui ont affecté le Regagnas ont participé à la dégradation des sols, lessivés par l'érosion pluviale et balayés par l'érosion éolienne. La quasi totalité des sols se révèle inapte à toute forme de culture : minces, caillouteux, érodés avec affleurements du substratum calcaire, acidifiés par les résineux.

Les ambitions communales pour le Massif ne se limitent pas à une hypothétique reconquête agricole ; page 179, le rapport de présentation stipule : « Le PLU prévoit la reconstruction de ruines, notamment en zone A. De plus, dans les zones agricoles et naturelles, les annexes et extensions autorisées (250 m² de SHON) sont de nature à favoriser le tourisme vert par la possibilité d'accueil supplémentaire ». Ainsi, les espaces forestiers et naturels du Massif (EBC) reclassés en zone N et Ap pourraient être visés par une urbanisation déguisée, même s'ils n'offrent pas de garantie en matière de protection des personnes et des biens contre le risque incendie : ils sont estampillés en aléa subi très fort à exceptionnel par les cartes du SDIS (non disponibles sur le site internet de la Commune de Peynier).

Ajoutons que ces possibilités de construction en zones naturelles et agricoles ne sont pas en conformité avec la loi SRU qui y interdit le mitage et l'habitat diffus.

Il semblerait, en définitive, que la « reconquête agricole » du Regagnas censée compenser la perte de terres arables et d'AOC apparaisse comme :

- ◆ une imposture agronomique
- ◆ une entreprise de valorisation de certains patrimoines tant il est vrai que dès qu'on flèche un secteur de projet, on génère une plus-value potentielle.
- ◆ une grave menace pour les espaces naturels – EBC, puisque le PLU programme la disparition de 110 ha N * EBC essentiellement localisés dans le Massif du Regagnas.
- ◆ une importante déforestation couplée à la destruction d'écosystèmes riches et variés (forêt, garrigue, fonds de vallons, etc.) auxquels sera substituée une monoculture de la vigne
- ◆ une pollution aggravée des sols, de l'air et de l'eau car le vignoble est très gourmand en produits phyto-sanitaires, en particulier les pesticides dont la toxicité (perturbateurs endocriniens) est désormais avérée.
- ◆ une émission amplifiée de G.E.S. causée par les activités anthropiques : dessertes bitumées pour accéder au Massif, extensions de ruines restaurées et constructions de gîtes touristiques.

Dans le contexte climatique actuel, il est nécessaire de renforcer la résilience des milieux naturels pour leur permettre d'affronter les effets du réchauffement climatique, spécialement dans le milieu méditerranéen : canicules et sécheresses longues et récurrentes, raréfaction des précipitations, allongements des épisodes de mistral violent.

La préservation doit primer sur la déforestation.

* EBC
voir PJ. 80

P. 3/4

8/14.

L'urbanisation de la Treille et la reconquête agricole du Regagnas constituent un ensemble indissociable du reste du PLU, lequel affiche en continu une argumentation favorable à la protection de l'environnement pour mieux justifier des dispositions qui vont, en fait, à son encontre.

3^{ème} point : Impacts directs sur les populations :

a) Les riverains et voisins immédiats du dit projet verront leur cadre de vie dégradé et subiront de nombreux préjudices affectant les conditions d'occupation, d'habitation et jouissance de leurs biens.

Afin de remédier (!) aux difficultés d'accès au site, le PLU prévoit la mise en place d'ER :

- ER 19 : liaison route départementale 56c et 57a, au nord des Michels (emprise 8m)
- ER 30 : élargissement du chemin de la Treille (emprise 8m)

Que deviendront les habitations, murs, haies, clôtures inclus dans l'emprise ?

L'opacité de ces dispositions alimente l'inquiétude légitime des riverains des ER dont les propriétés pourraient être frappées d'expropriation / spoliation.

b) Les futurs résidents de l'EHPAD installés à proximité d'une usine type SEVESO pourraient être confrontés à d'inquiétants risques sanitaires ; en cas d'accident, l'évacuation de personnes vulnérables pose la question de l'organisation des secours. La gestion d'un tel risque pour la salubrité et la sécurité publiques devrait faire l'objet d'études pertinentes et d'informations précises pour rassurer (!) les populations.

On notera également la quasi absence de commerces, de services médicaux et paramédicaux accessibles à des personnes à mobilité réduite. Certains observateurs dénomment « Parc à Vieux » ces maisons de retraite isolées et éloignées des centres actifs. En dépit de son cynisme, cette expression reflète la place que la société attribue aux aînés relégués dans des sortes de ghettos, loin des activités gratifiantes et des autres générations avec, pour corollaire, le délitement des liens intergénérationnels et des solidarités familiales.

Conclusion :

Au nom de l'intérêt collectif, du bien public et de l'avenir des Peyniérennes et des Peyniérens, nous demandons la sanctuarisation des terres agricoles et du Massif du Regagnas et, pour toutes les raisons énoncées, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable au projet d'urbanisation de la Treille – la Corneirelle.

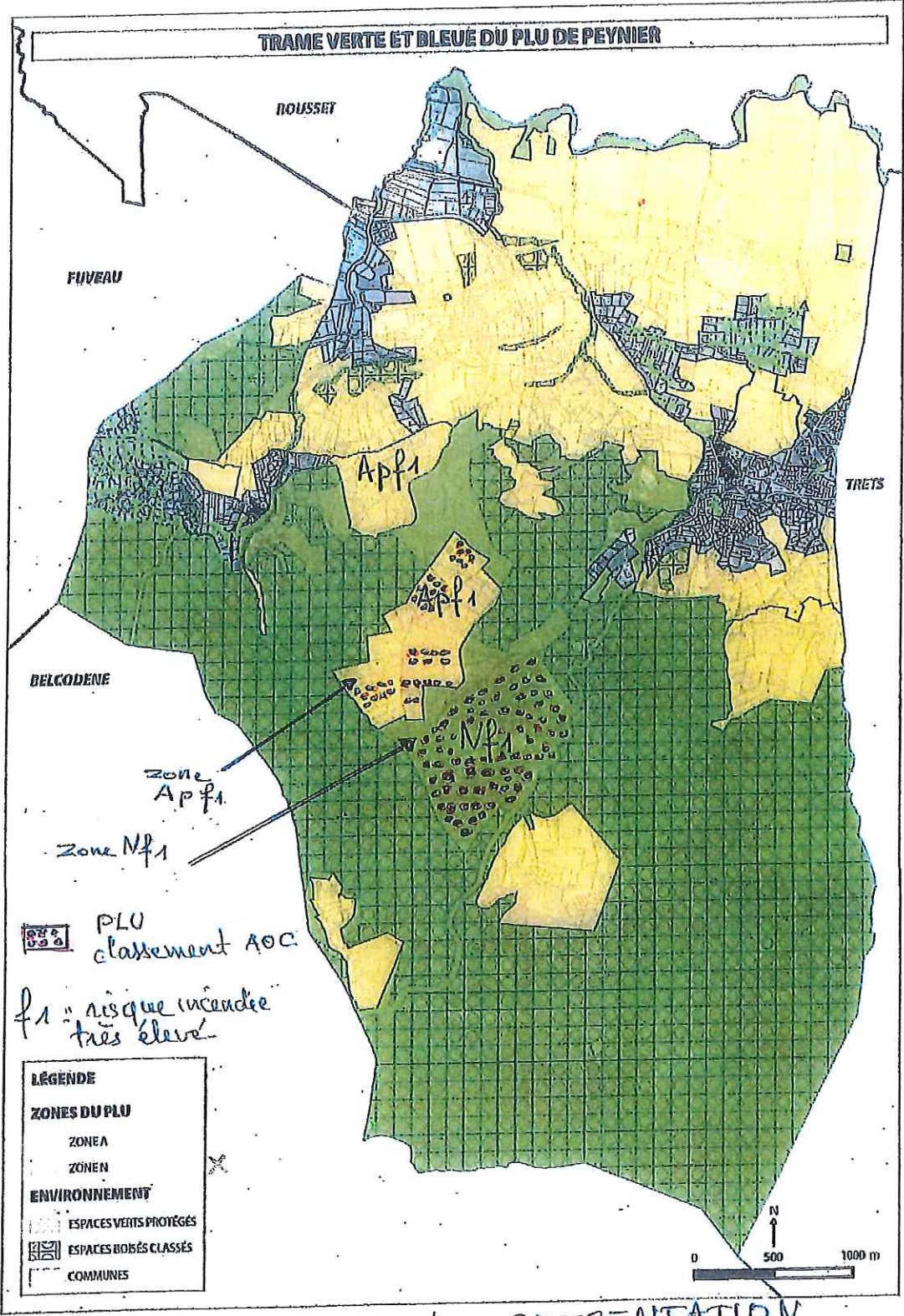
PJ 1

3. La zone AUE (à vocation économique)

3.1. Une atteinte à l'environnement

N°	Noms des requérants	Objet des requêtes	Réponses aux requêtes
16	Mme ROCCHIA	Le projet de « village des marques » va générer la destruction de terrains agricoles dont une partie est classée en AOC.	<p>M.O : La zone AUE s'étend sur 30 ha, représentant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,2% des 2 475 ha de la commune ; - 4,7% des 642 ha classés en zone NC au POS ; - 3,9% des 776 ha classés en zone A au PLU. <p>Au regard des espaces agricoles du POS qui représentent 26% du territoire, la superficie de la zone AUE apparaît négligeable.</p> <p>Le projet de PLU reclasse 28 ha de zones U (1 ha) et NB (27 ha) du POS bénéficiant du classement en AOC, en zone agricole A au PLU alors que dans le même temps, ce sont 20 ha de zone NC en AOC du POS qui sont reclassées par le projet de PLU en zones U (5 ha) et AU (15 ha). En y ajoutant les évolutions de classement de la zone naturelle, ce sont environ 70 ha de zone agricole en AOC que le PLU rend immédiatement disponibles à l'agriculture.</p>
25	M. NOZZI		
26	Mme BOYE		
28	Mme FERNANDEZ		
36	M. JOURDAN		
38	M. BARDIN		
40	Mme BLANCHON		
41			
42	M. MALAVAL		
44	M. MERY		
50	M. HONEN DELMAR		
51	Mme CANDROS		
54	M. BLANCHON		
99	Mme HUBERT		
110	M. DEMONT		

C.E : Ce zonage AUE a un impact qui va au-delà de la commune de Peynier. C'est un dossier intercommunal, supra communal voire interdépartemental. Les études à ces niveaux n'ont pas été conduites. De plus de mon point de vue pour des raisons paysagères, d'environnement, de circulation routière, de proximité avec la zone industrielle Roussat-Peynier-Fuveau... mais aussi de destruction de terres agricoles fertiles et de terrains AOC (à Côte de Provence), ce zonage AUE doit être retiré du PLU 2012. Les terrains agricoles doivent demeurer et si possible être tous exploités à court terme.



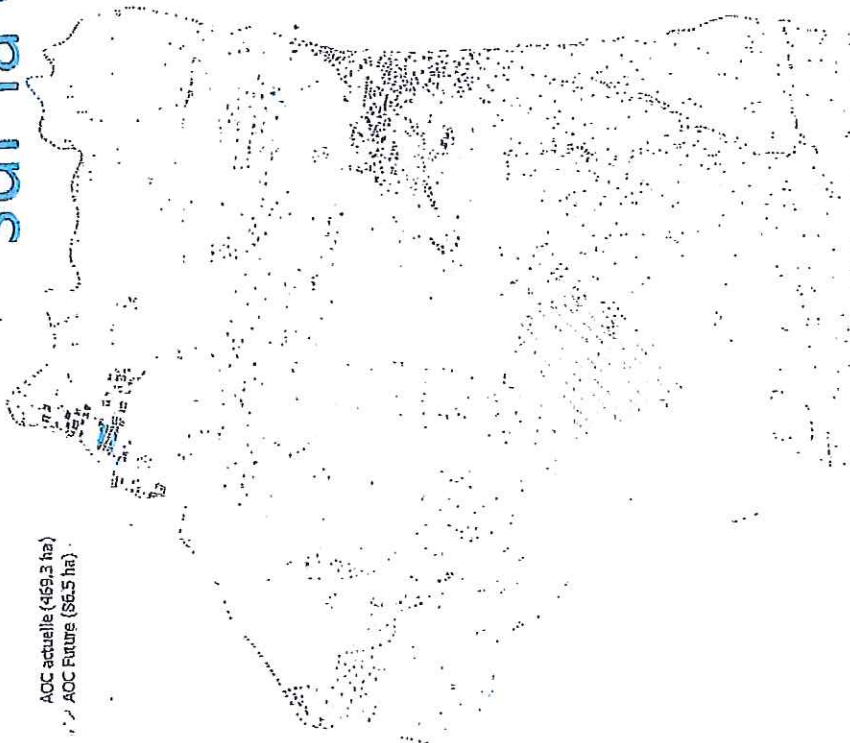
PLU - juillet 2016

RAPPORT de PRESENTATION page 285

Création de nouveaux secteurs AOC

sur la commune

AOC actuelle (469,3 ha)
 AOC future (86,5 ha)



Futures parcelles en AOC

Section cadastrale	Numéro parcelle	Surface (m2)	Surface (ha)
AN	104	29046,71	2,90
AN	133	20549,02	2,05
AK	6	10491,74	1,05
AM	68	14146,49	1,41
AK	12	7692,14	0,76
AK	14	1512,45	0,15
AK	16	112928,74	11,29
AK	21	1335,25	0,13
AK	23	141208,47	14,12
AK	13	4747,99	0,47
AK	19	1552,66	0,16
AK	5	4388,62	0,44
AK	18	1769,24	0,18
AK	3	4733,15	0,47
AK	17	24210,26	2,42
AK	2	971,34	0,10
AK	1	42141,35	4,21
AK	20	5834,77	0,58
AI	93	23775,67	2,38
AI	90	1650,94	0,17
AI	88	2350,59	0,24
AI	92	224913,61	22,49
AN	109	931,39	0,09
AN	130	12655,85	1,27
AN	131	8899,40	0,89
AN	119	6122,57	0,61
AN	83	28089,84	2,81
AN	110	13706,98	1,37
AK	4	88909,25	8,89
AJ	89	23111,67	2,31

En plus de reclasser en zone A certains secteurs déjà concernés par une AOC, la commune a pour projet de créer 86,5 nouveaux hectares d'AOC sur son territoire (en Ap au futur PLU). Une étude est en cours de finalisation avec l'INAO.

16 parcelles sur 30.

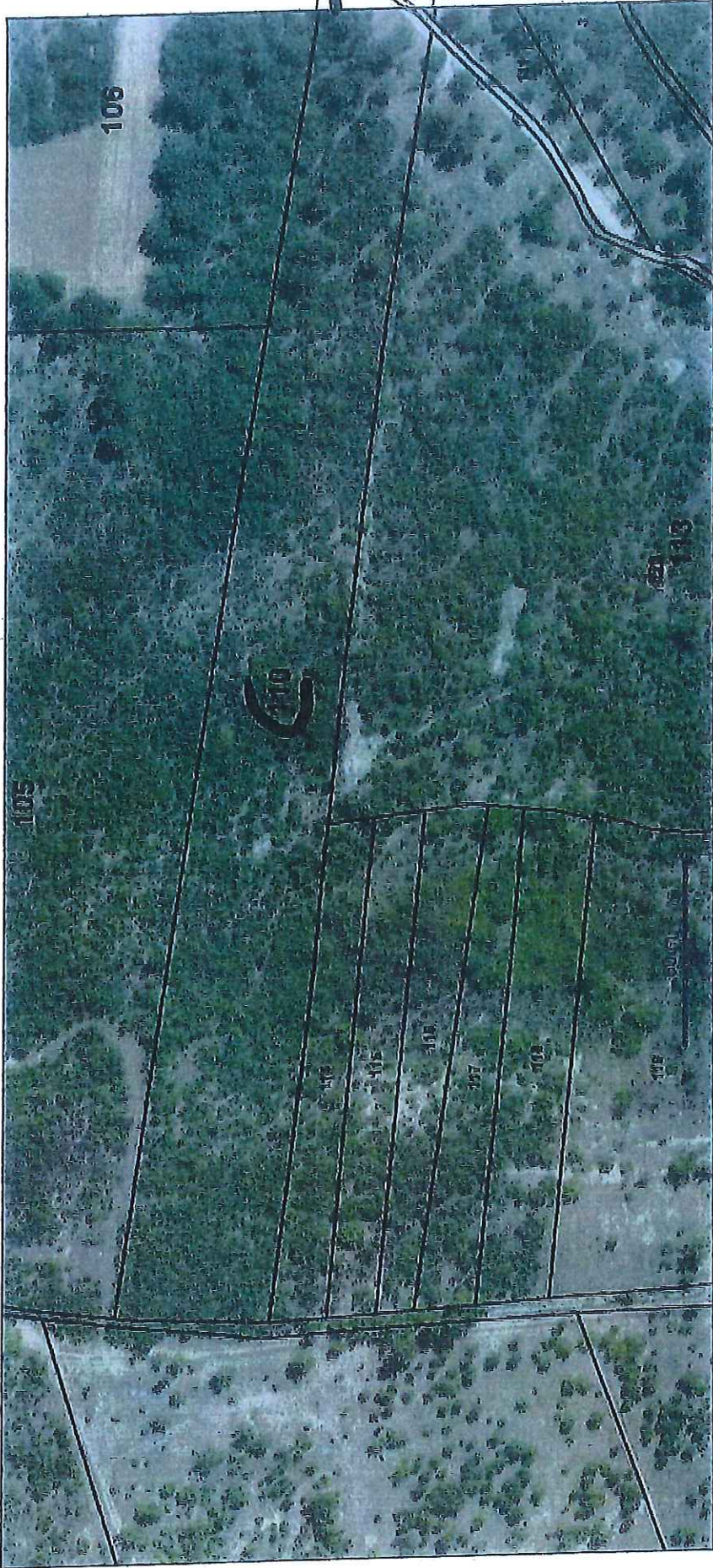
86,51 ha.



Exemples de parcelles reclassées en
AOC Massif du Regagnas - partie sud.
(en N-EBC au POS)



Exemples de parcelles reclassées en AOC-N
Massif du Rergomas - partie sud.
(en N-EBC au POS)



Exemples de parcelles reclassées en AOC
et Ap. Massif du Regagnas.
(zonage N-EBC au POS)

109

Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A

La zone A recouvre les espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces espaces sont indicés d'un indicateur « f » en fonction de l'aléa feux de forêt auquel ils sont soumis. Plus l'indice est petit, plus le risque est élevé.

Elle comprend le secteur Ap défini pour des motifs d'ordre paysagers.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Dans le secteur Ap, toute construction nouvelle est strictement interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone A, en dehors du secteur Ap, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole, les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics : les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

L'extension et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation agricole, à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas :
 - o soit à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
- que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension + annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que l'emprise de l'annexe créée ne soit pas supérieur à 40m² et que l'emprise totale des constructions n'excède pas 250m² (annexes incluses) ;

- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation.

X

Dans le secteur Ap, seules sont autorisées la réhabilitation et la restauration des constructions existantes à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone ;

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

1. Desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 m.

2. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aucun nouvel accès direct à un terrain ne peut être réalisé à partir des routes départementales.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public AEP, les constructions et installations peuvent être alimentées, par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

Thématique	Enjeux	Incidences du projet PLU	Mesures retenues pour éviter ou réduire les incidences
Milieux naturels, espaces agricoles et consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> → Limitation de la consommation foncière → Reconnaissance et valorisation de l'activité agricole → Prise en compte et protection de la TVB → Renforcement des réservoirs d'espaces boisés naturels → Limitation de la fragmentation des espaces boisés → Maintenir un équilibre entre développement urbain et protection des espaces sensibles 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Protection des richesses écologiques du territoire et des sites naturels ➤ Mise en valeur et préservation des espaces à vocation agricole ➤ Préservation des corridors écologiques terrestres entre les réservoirs principaux ➤ Urbanisation en continuité avec le tissu existant ➤ Centralisation de développement urbain ➤ Limitation des ouvertures à l'urbanisation 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reclassement des zones NB les plus diffuses en A ou en N pour limiter le mitage et renforcer les bordures de réservoirs de biodiversité ➤ Maintien des espaces classés sous statut d'EBC ➤ Mise en place d'EVP afin d'assurer la protection des espaces naturels boisés, parfois inclus dans le tissu urbain

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces sont indicés d'un indicateur « f » en fonction de l'aléa feux de forêt auquel ils sont soumis. Plus l'indice est petit, plus le risque est élevé.

La zone N comprend :

- un secteur Ne relatif aux équipements publics (Station d'épuration, jardins partagés et parking de dissuasion);
- un secteur Nl relatif aux équipements sportifs ou de loisirs;
- un secteur Nc relatif au camping

Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celle édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, hors secteurs, sont autorisés sous conditions :

- L'extension et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation agricole, à condition :
 - o L'extension et la construction d'annexes des bâtiments d'habitation sans lien avec une exploitation agricole, à condition ;
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
 - o que le projet ne conduise pas :
 - soit à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
 - que le projet n'excède pas un total de 250 m² de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
 - que l'emprise de l'annexe créée ne soit pas supérieur à 40m² et que l'emprise totale des constructions n'excède pas 250m² (annexes incluses) ;
 - o que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation.
- les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;

96

- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les extensions des constructions existantes nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, sous réserve :
 - o de la présence effective d'un siège d'exploitation sur l'unité foncière concernée ;
 - o que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale en une seule fois, à la date d'approbation du PLU ;
 - o que la surface totale (initiale plus extension) n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
- les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absences de risques et de nuisances pour le voisinage) ;
 - o que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
 - o qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions du titre I du présent règlement, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le **secteur Ni**, sont en outre autorisées :

- Les constructions liées directement à l'activité de loisirs.
- Les constructions et équipements d'intérêt général

Dans le **secteur Nc** sont seules autorisées les constructions et installation nécessaire à l'activité de Camping à condition:

- que leur emprise au sol, définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, n'excèdent pas 10% du tènement foncier ;
- qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- que leurs exigences de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité ;
- qu'elles s'intègrent paysagèrement.

Dans le **secteur Ne**, sont seules autorisées :

- les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone

Jeannine DEL PRETE
Gisèle DEL PRETE-COLIN
1 chemin de Pourrachon
13790 PEYNIER

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
hôtel de ville - 13790 PEYNIER

Peynier, le 26 janvier 2017

objet : **OAP DEVANÇON**
Zonages 1AUHf2-N - Quartier du Devançon

P.J. : 10
abréviations : RP = Rapport de Présentation

Remarques préliminaires :

arguments avancés par la Commune de Peynier en faveur de l'OAP et des zonages

▫ d'après le PADD et le RP :

- le besoin en logements
- la constructibilité autorisée par le PAE Devançon est reconduite par le PLU
- l'existence de quelques constructions dans le secteur
- la réalisation des projets en cours de certains propriétaires
- d'après la réponse de Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet :
- la possibilité de construire 10 à 20 logements par hectare grâce à l'OAP
- la zone concernée n'est ni naturelle, ni boisée
- la défendabilité du quartier est assurée par quelques points d'eau et un espace réservé

A – Le site de l'OAP – Devançon : (P.J. : 1 ; 2 ; 3)

❖ L'OAP est situé au S/E du Massif du Regagnas. Le site retenu (5,6 ha) est couvert d'une forêt de pins et de chênes qui s'étend jusqu'à la RD 908 . Il est classé au POS en zone NB2 avec un EBC sur parcelle AK57 jouxtant le camping du Devançon.

M. le Maire déclare : « les autres OAP [dont OAP du Devançon] se situent sur des zones ni naturelles ni boisées. » Cette assertion totalement erronée traduit une méconnaissance du territoire communal et des dispositions du PADD, à savoir : « préserver et valoriser les espaces naturels » ; « la Commune veut continuer à protéger ses massifs boisés » (objectif 1 ; observation 3)

ainsi que les affirmations du RP (page 133) : « maintien des espaces classés sous statut d'EBC »

L'OAP – Devançon remet en cause les orientations du PADD et s'inscrit en incohérence avec le RP.

❖ L'OAP est justifiée par :

▫ la présence de constructions, une quinzaine environ, dont 10 réalisées avant l'année 2000, un camping datant de 1958 et 5 constructions récentes dont 4 en zonage AOC.

▫ la perspective pour deux propriétaires de réaliser leurs projets, à savoir deux permis d'aménager octroyés en mars 2014. Le premier projet est quasiment finalisé, puisque les permis de construire ont été accordés et qu'une construction est en cours d'achèvement.

Le 2ème permis d'aménager sur parcelle AK57 (15 700 m² / 6 constructions prévues) a fait l'objet d'un recours en annulation qui n'a pas encore été jugé par le T.A. de Marseille.

De fait, la justification avancée n'est pas étayée par des raisons tangibles d'intérêt commun.

❖ La densification imposée par la **loi ALUR** n'est pas appliquée puisque l'OAP prévoit 10 à 12 logements sur un périmètre de 5,6 ha. Après retrait des zones déjà construites comprises dans ce périmètre, on obtient en moyenne 3 logements à l'hectare. Ce chiffre est très éloigné des 10 à 20 logements par hectare évoqué dans la lettre de M. le Maire.

Le CES (10%) autorise l'édification de grandes habitations en contradiction avec le **PADD** : « favoriser la production de logements de petite taille » (objectif 2 ; orientation 1)

❖ Le **SCOT** stipule que : « le développement urbain doit s'opérer préférentiellement dans l'enveloppe maximale d'urbanisation ». La cartographie du **PADD** montre clairement que l'OAP-Devançon n'est pas incluse dans cette enveloppe. Elle se situe au-delà des limites d'urbanisation fixées par le **PADD**.

Par ailleurs, le **RP**, **page 133**, affirme « vouloir limiter les ouvertures à l'urbanisation » et que « la Commune prévoit avant tout de densifier le village afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en périphérie du village » (voir **RP page 87**). En effet, une densification est envisageable dans les zones UB, UBa, UBb, soit 61,30 ha, permettant la construction d'une centaine de logements. Le projet de l'OAP-Devançon n'est donc ni nécessaire, ni indispensable pour satisfaire les besoins en logements de la Commune.

L'extension urbaine peut donc se réaliser ailleurs que dans un espace boisé naturel soumis à un aléa incendie exceptionnel f1

❖ L'OAP n'est pas en continuité avec l'urbanisation existante ; elle pourrait aboutir à une dispersion chaotique d'habitations en linéaire du chemin de Pourrachon et/ou en « raquette » (parcelle AK 57), ce qui aggraverait la vulnérabilité du quartier en gênant par cette configuration l'intervention des services de secours.

Le choix du secteur du Devançon ne fait en rien la démonstration de la volonté du PLU de limiter l'étalement urbain et le mitage d'espaces forestiers. Il démontre que la consommation programmée des espaces naturels est en totale incompatibilité avec les principes fondamentaux de la loi ALUR.

B – L'aléa incendie : (P.J. : 5 ; 6 ; 7)

❖ Les incendies les plus dévastateurs des dernières décennies ont eu lieu dans le massif du Regagnas, soit à proximité immédiate du Devançon, soit dans le Devançon : en 1979 ; 1992 ; 1998. Ils ont mis en péril les résidents du quartier et atteint en 1979 les portes du village, au Pont de la Badarusse, sur la RD 908.

❖ Le Devançon est « un couloir de vents », exposé à un mistral violent et fréquent, dont la force est accélérée d'un facteur 1 à 5 du fait de l'orientation N/O – S/E, situation extrêmement propice aux départs de feu.

❖ Le **SCOT** prescrit « de ne pas aggraver par l'action humaine le risque existant et de limiter l'exposition aux risques », assertion confortée par la préconisation du **RP**, page 335, qui prévoit « la limitation des extensions du développement urbain dans les zones à risques. »

Monsieur Lagier, Commissaire Enquêteur du précédent PLU, s'inquiétait déjà de l'urbanisation du Devançon en mentionnant : « le risque incendie est trop grand » et M. le Maire s'engageait à prendre en compte la menace incendie. Néanmoins, en dépit de ses engagements, M. le Maire a délivré deux permis d'aménager et le PLU, au travers de l'OAP-Devançon, annonce des constructions supplémentaires (10 à 12 logements).

Quant à la défendabilité, assurée, jusqu'à fin 2016, par une SEULE borne incendie, elle serait renforcée en début 2017 par l'installation de deux bornes incendie et par un ER avec aire de retournement. Ce dispositif demeure largement insuffisant pour seule protection des 15 habitations existantes ainsi que du camping dont les équipements sont hautement inflammables (mobil – home, caravanes + bouteilles de gaz).

L'indice f_2 résultant du « croisement de l'alea avec les enjeux communaux » a été attribué dans le seul objectif, en minimisant l'alea, de garantir la constructibilité pour des projets immobiliers de propriétaires privés. Les cartographies du SDIS et du PIDAF (consultables dans les annexes du PLU) certifient l'exactitude de l'indice f_1 , indice attribué par les services de l'Etat.

Ainsi, l'OAP-Devançon et le zonage vont aggraver un alea induit et subi exceptionnel ; la circulation sur le chemin de Pourrachon, bordé de pins, sera augmentée d'environ 25 véhicules (2 véhicules en moyenne par foyer), s'ajoutant aux 30 véhicules des constructions actuelles, et, en période estivale essentiellement, aux véhicules des vacanciers (avec ou sans caravanes)

N.B. : en période estivale, la fréquentation du camping est estimée, environ, entre 150 à 200 personnes.

De surcroît, le choix de l'indice f_2 ignore (sciemment ??) l'impact du changement climatique sur un quartier particulièrement sensible :

- températures estivales plus élevées
- sécheresses et canicules plus sévères et plus longues
- périodes prolongées de fort mistral
- biomasse deshydratée par la raréfaction des précipitations
- etc.

De l'addition de tous ces facteurs résulte un cocktail incendiaire impactant tout le Devançon.

Dans une zone d'alea exceptionnel f_1 , la protection des personnes et des biens consiste en une interdiction générale pour toute nouvelle occupation du site.

Aucune construction nouvelle ne doit être autorisée au nom de la sécurité publique. (article R111.2 du Code de l'Urbanisme)

C – Les zonages 1AUH et N: (P.J. : 4 ; 8 ; 9 ; 10)

❖ Ils résultent d'une décision arbitraire :

- visant à favoriser la constructibilité des parcelles incluses dans les permis d'aménager (prix/m² = 135 € sur parcelle AK57)
- visant à induire une importante dépréciation foncière des parcelles en zone N sises en « lisière boisée » (ex. : AK 101) condamnées à un rôle de vitrine paysagère pour garantir l'identité peynièrenne (??) aux entrées de ville.

Est-il légitime que certains propriétaires puissent devenir millionnaires grâce au zonage d'un PLU ?

Compte tenu de la volonté communale d'élargir le chemin de Pourrachon (ER) et du

reclassement en N la valeur des terrains s'en trouvera fortement diminuée, ce qui permettra à l'autorité expropriatrice, en l'occurrence la Commune, d'acquérir à vil prix les bandes de parcelles riveraines incluses dans l'emprise de 8 m.

Ainsi, par exemple, la parcelle AK 101 devrait perdre 194 m², soit 3,4 % de sa superficie totale, alors que d'autres parcelles voisines et riveraines ne seront amputées que de quelques m², à un tarif conséquent puisqu'elles sont classées en 1AUH.

Dans le précédent PLU, la parcelle AK 101 était en zone UHL constructible. Le changement de zonage occasionnera de lourds préjudices fonciers et financiers aux propriétaires des terrains reclassés en N. *D'une part, enrichissement grâce au zonage 1AUH, d'autre part, appauvrissement à cause du zonage N.*

C'est pourquoi nous dénonçons un incontestable acharnement des élus majoritaires à l'encontre de nos biens (et indirectement de nos personnes), sans doute en raison des recours engagés contre la Commune, précisément contre le PLU, et contre une taxe d'assainissement imposée aux riverains raccordables du chemin de Pourrachon, taxe dont le mode de calcul sur devis estimatif a été déclaré **illégal** par le T.A.

La Commune a d'ailleurs été condamnée à nous rembourser.

Nous dénonçons également les menaces, intimidations, actes de vandalisme (dégradations de clôtures) et enfin, et **surtout**, la destruction au tracto-pelle en mars 2010 par l'entreprise Bronzo, lors des travaux d'assainissement commandités par la Commune sur le chemin de Pourrachon, de la bande de 194 m² convoitée par la dite Commune : arbres dessouchés, petit muret en pierres détruit, talus arasé. A la date de dépôt de ce dossier, la Commune n'a toujours pas reconstitué à l'identique le terrain saccagé, comme la loi l'y oblige.

Toutes ces exactions ont eu lieu, comme par hasard, en notre absence !

Elles ont été constatées par huissier.

A titre informatif, l'emprise sur la parcelle AK 101 a été réitérée depuis le PLU de 2007, dans le PLU 2013, le PLU 2016, PAE 2009 et plan d'alignement 2015.

Aucune négociation destinée à rétablir l'équité entre les propriétaires riverains n'a été proposée par la Commune.

On rappellera utilement que dans le projet actuel de PLU existe une suspicion de conflit d'intérêt à l'endroit d'un adjoint dont le patrimoine familial bénéficie d'une importante valorisation grâce à des changements de zonage opportuns.

CONCLUSION :

Pour toutes les raisons exposées ci-dessus :

① Nous demandons :

⌘ L'annulation de l'OAP-Devançon

⌘ Le reclassement de l'intégralité du Devançon en zone **N- f1** inconstructible avec maintien de l'EBC

⌘ L'équité entre tous les propriétaires du quartier

⌘ La mise en œuvre rapidement d'un PPRif, conseillée par le PIDAF depuis 2005

② Nous vous demandons, Madame, d'émettre un avis défavorable sur le PLU parce qu'il est vecteur d'arbitraire et d'iniquités, parce qu'il sacrifie la sécurité publique (risque incendie) aux intérêts privés (Devançon), parce qu'il est entaché d'une grave suspicion de conflit d'intérêt, parce qu'il est émaillé de nombreuses contradictions et incohérences entre le PADD, le RP et le zonage, parce qu'**il nest pas en conformité avec les principes fondamentaux des lois SRU et ALUR.**

ORDONNANCE N°E16000131/13 DECISION DU 27/10/2016

3eme PERMANENCE Vendredi 13 Janvier 2017 14h à 17h

- Pièces 13-1
- Pièces 13-2
- Pièces 17-1

Domaine Les Michels
159, allée de la Clairière
13790 PEYNIER

Monsieur Christian BURLE
Maire de la Commune de Peynier
Hôtel de Ville- Cours Albéric Laurent
13790 Peynier

Monsieur le Maire,

Concerne : Projet de PLU en cours
Enquête publique en cours

Demande : maintien des règles concernant les règles d'occupation des sols contenues dans le règlement du lotissement « **Domaine les Michels** »

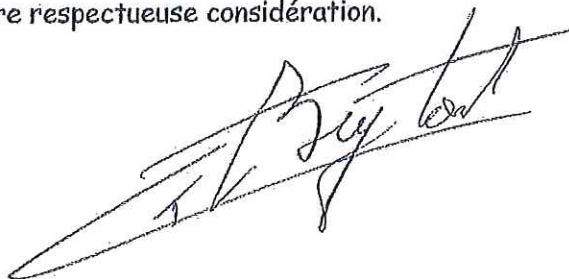
Par la présente, nous avons l'honneur de vous demander le maintien en vigueur des règles propres du règlement intérieur et du cahier des charges du lotissement « Les Michels » dans lequel se trouve notre propriété, et ce, au visa des articles R. 442-22 et suivants du Code de l'Urbanisme. A l'appui de notre demande, nous avons noté qu'avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR (24 mars 2014), c'est l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme qui détermine les conditions de pérennité des clauses de nature réglementaire du cahier des charges des lotissements :

- *Allinea 5 : Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*
- *Alinea 7 : La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.*

Le règlement du Domaine les Michels entre dans le cas prévu à l'alinéa 7 ; nous procéderons à sa publication au bureau des hypothèques dès que le décret précisant les modalités de cette publication seront parus. Notre règlement continue donc à produire ses effets.

Vous remerciant de l'attention portée à la présente,

Veillez croire, Monsieur le Maire, en notre respectueuse considération.



François-Xavier HULOT

Peynier le 13 janvier 2017

N° 13-2

Domaine Les Michels
138 Vallon de la Grave
13790 PEYNIER
☎: 04.42.53.01.43
E-mail : fx.hulot@orange.fr

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
13790 PEYNIER

Concerne Le Lotissement des Michels.

Madame Le Commissaire Enquêteur,

Je viens vers vous concernant l'enquête publique relative au PLU de la commune de 13790 PEYNIER

Notre lotissement bénéficie d'un règlement en date du 30 avril 1976, modifié en juin 1995, et le 30 janvier 2009.

Ce règlement a été régulièrement confirmé auprès des autorités compétentes, selon les modalités prévues.

Il avait été inséré dans le précédent projet de PLU.

Ce règlement précise que le Lotissement des Michels est un lotissement privé, on notera que l'entretien et la gestion des voies (**article 26**), des places, des plantations et de la signalisation est à la charge de **L'Association Syndicale Du Lotissement des Michels**.

Sans règlement qui prendra en charge l'entretien de notre lotissement, et celui de nos routes?

Dans ce règlement notamment à **l'article 29** il est noté:

Le présent règlement sera inséré dans tous les actes de vente ou de cession, par les soins des acquéreurs ou leur ayant-droits, lors des aliénations successives ou cessions gratuites ou onéreuses, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

Chaque coloti a un acte notarié qui fait foi de notre règlement.

4/16

D'autre part je joins à la présente copie de la réflexion de Maître Laurent Latapie Avocat.

Je joins également copie d'une étude d'un Cabinet d'Avocats spécialisé dans ce domaine (Cabinet Seban et Associés, publié dans le Moniteur le 27 mai 2016). Ce qui permet de se référer aux diverses jurisprudences, et questions posées par les parlementaires.

En conséquence au visa de l'arrêt rendu par la 3^{ème} chambre civile de la Cour de Cassation en date du 21 janvier 2016, publié au bulletin de la Cour de cassation, les clauses contenues dans notre cahier des charges constituent un document contractuel de droit privé qui s'impose aux colotis et au visa de cet arrêt du 21 janvier 2016, ne sont donc pas des clauses à caractère administratif.

En conséquence les clauses, quelque soit leurs natures contenues dans notre cahier des charges, dès lors qu'elles ont un caractère privé au visa du dit arrêt ci-dessus énoncé ne peuvent faire l'objet d'une caducité par l'administration communale.

Je viens donc par la présente m'assurer que ce règlement sera bien inscrit dans le nouveau PLU.

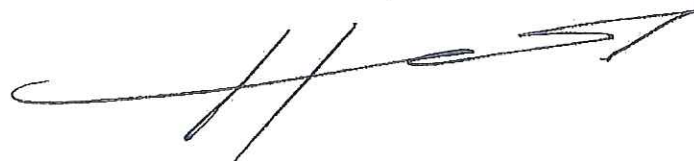
Je joins à la présente les copies des pages de notre règlement concernant ce dossier.

Je vous remercie Madame Le Commissaire Enquêteur, de l'attention que vous porterez à lire mes réflexions.

Je reste à votre disposition sur ce sujet.

Veillez agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

François-Xavier HULOT
Ancien Président de l'Association Syndicale du Lotissement des Michels
Conciliateur de Justice



2/16

La réforme de la réglementation des lotissements résultant de la Loi ALUR. Par Laurent Latapie, Avocat.

mardi 28 juillet 2015

La loi ALUR précise que la procédure de modification des lotissements s'applique aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés...

Mais qu'entend-on par "stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés" ? :

Initialement et historiquement, le cahier des charges de lotissement peut avoir une valeur réglementaire qui résulte de son approbation par le Préfet. Cependant, depuis le 1er janvier 1978, date d'entrée en vigueur du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, le cahier des charges n'est plus approuvé par le Préfet, les dispositions réglementaires en question sont désormais insérées au sein du règlement du lotissement.

Autrement dit, seuls les cahiers des charges antérieurs à 1978 peuvent encore être dotés d'une valeur réglementaire et être opposé à celui qui veut édifier ou procéder à l'extension d'un édifice en respectant les dispositions du PLU, mais sans respecter le cahier des charges du lotissement.

La loi ALUR, du 24 mars 2014, met fin à la force juridique et à l'opposabilité du cahier des charges, celles-ci étant désormais caduques.

L'application de la règle de caducité aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés est immédiate. Il en va de même, s'agissant du droit au maintien des règles à l'issue du délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager. Ainsi, concernant les lotissements anciens, pour lesquels les colotis avaient exercés ce droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les règles propres au lotissement en question ne sont plus applicables depuis le 27 mars 2014.

L'application de la procédure de modification des documents du

2 bis / 10

lotissement aux stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés s'applique depuis le 27 mars 2014.

La réduction de la majorité qualifiée des colotis requise pour la modification des documents de lotissement et la subdivision de lot est également d'application immédiate.

L'application de la procédure de mise en concordance des documents du lotissement avec les dispositions du document d'urbanisme, aux stipulations des cahiers des charges non approuvés, s'applique depuis le 27 mars 2014.

Les stipulations non réglementaires des cahiers des charges de lotissement non approuvés ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble continuent aujourd'hui à produire leurs effets.

Cependant, elles deviendront aussi caduques à compter du 26 mars 2019 comme le prévoit les textes, sauf à ce que les colotis maintiennent ces stipulations en publiant le cahier des charges du lotissement au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date.

Ainsi, cette réforme dite de la Loi ALLUR qui touche de nombreux domaines impacte considérablement les droits des lotissements et permet aux colotis qui le souhaitent de procéder à des modifications, constructions, extensions ou changements qu'ils souhaitent sans pouvoir se voir opposer la force du cahier des charges ou du règlement de lotissement, avec les conséquences en terme de relations de voisinage que cela peut comporter...

En savoir plus sur <http://www.village-justice.com/articles/reforme-reglementation-des,20158.html> - JWDLDE5j1HMTlpT0.99

Réglementation

Urbanisme

Les cahiers des charges de lotissements restent applicables entre colotis malgré la loi Alur

Le législateur a sans doute manqué son objectif : pour les colotis, la simplification du droit attendra !

Par France Charbonnel et Elina Asika, avocates à la Cour, Seban et Associés

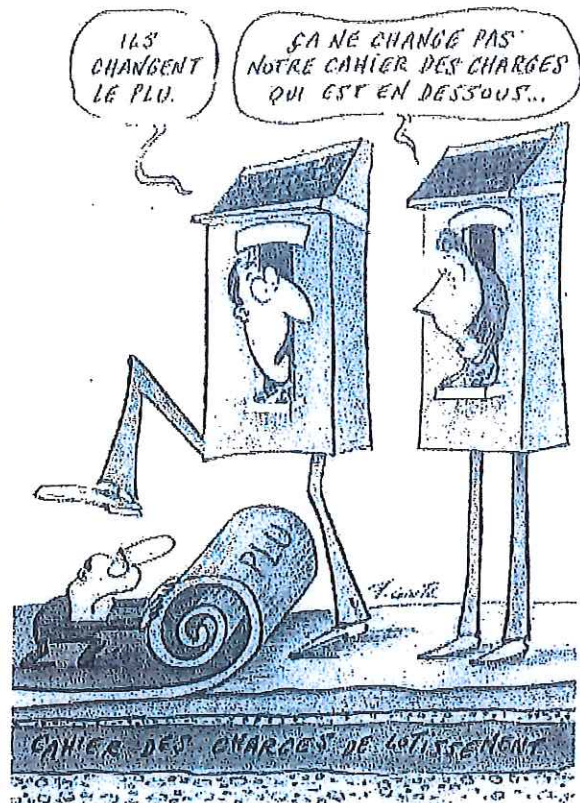
Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur du 24 mars 2014, une interrogation essentielle demeure : la caducité des règles régissant les lotissements prévue dans cette loi permet-elle aux colotis de ne plus respecter les stipulations figurant au sein de leurs cahiers des charges de lotissements ?

Avant cette loi pouvaient coexister des règles d'urbanisme contenues dans les documents régissant le droit des sols sur un territoire (PLU par exemple) avec des règles de constructibilité et d'urbanisme propres aux lotissements prévues dans les cahiers des charges. Par la suppression annoncée des règles régissant les lotissements, la loi Alur était présentée comme un remède à cette situation complexe, génératrice de difficultés juridiques et souvent contraire au principe de densification des territoires.

Toutefois, l'application du nouvel article L. 442-9 du Code de l'urbanisme (1) issu de la loi Alur ne permet pas de conclure que l'ensemble des règles régissant les lotissements ont disparu. Bien au contraire, après deux années d'application de la loi, on constate que cette dernière n'a rien modifié à la situation juridique des colotis, ceux-ci étant toujours soumis au respect de leurs cahiers des charges. Cela peut entraîner de lourdes conséquences pour les colotis. L'analyse précise de la situation dans les lotissements, des risques encourus en cas d'infraction aux règles d'un cahier des charges et des moyens de les éviter, apparaît aujourd'hui nécessaire.

Une caducité toute relative

On rappellera qu'un cahier des charges de lotissement peut avoir une double nature. Il est toujours de nature contractuelle (2), qu'il ait été approuvé ou non par le préfet et quelle que soit la date de son approbation. En sus, un cahier des charges peut avoir une valeur réglementaire qui résulte de son approba-



tion par le préfet (3) ; les clauses du cahier des charges ont alors une valeur à la fois réglementaire et contractuelle. Le nouvel article L. 442-9 du C. urb. prévoit des règles de caducité de certaines dispositions des cahiers des charges. Si le législateur a souhaité mettre un terme aux règles d'urbanisme contenues dans les documents du cahier des charges, il n'en demeure pas moins que cette caducité n'a aucun effet sur les colotis. En effet, dès lors que ces derniers ont manifesté leur volonté de maintenir leurs cahiers des charges dans le temps, l'ensemble des clauses qui y sont contenues, étant de nature contractuelle, demeure. Ainsi, pour les colotis, l'ensemble des clauses d'un cahier des charges survit à la caducité annoncée par la loi Alur (4).

Les conséquences du maintien des clauses de nature contractuelle

Par un arrêt récent, la Cour de cassation a eu l'occasion de se prononcer sur une demande de démolition de l'extension d'un immeuble qui ne respectait pas les stipulations d'un cahier des charges relatives à la superficie des constructions pouvant être édifiées sur chaque lot (5).

Les juges semblent avoir saisi cette occasion pour rappeler le principe selon lequel un cahier des charges « constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis pour toutes les stipulations qui y sont contenues », et ce quelle que soit sa date. Après avoir rappelé ce principe constant, la Cour a jugé qu'il n'y avait pas lieu de renvoyer au juge administratif une

Réglementation Urbanisme

question préjudicielle afin de déterminer si cette clause constituait ou non une règle d'urbanisme susceptible d'être devenue caduque, en application de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 442-9 du C. urb.

Destruction de l'ouvrage. Les conséquences pratiques de cette décision ne sont pas négligeables. En effet, la Cour de cassation conclut à la nécessaire destruction de l'extension réalisée en vertu d'un permis de construire au motif qu'elle contrevient à un article du cahier des charges et constituait donc un trouble manifestement illicite. Surtout, le juge prend soin de préciser que la destruction de l'extension litigieuse devait être totale - et ne se limitait donc pas à la seule superficie excédant celle autorisée par le document du lotissement -, sans que cela puisse être considéré comme une sanction disproportionnée. Il faut en conclure que l'ensemble des clauses des cahiers des charges s'impose aux colotis, lesquels risquent d'être contraints de démolir tout immeuble édifié en non-conformité à ce document.

Les moyens permettant d'écarter l'application de clauses d'un cahier des charges

Trois situations permettraient d'éviter à un coloti de se voir opposer l'application d'un cahier des charges.

Pouvoir discrétionnaire de modification. La première tient dans la mise en œuvre par l'autorité administrative de son pou-

L'ensemble des clauses des cahiers des charges s'impose aux colotis qui risquent de devoir démolir toute construction non conforme.

voir discrétionnaire (6) de modification de l'ensemble des documents du lotissement, incluant également les cahiers des charges non approuvés, afin de les mettre en concordance avec le PLU ou tout document en tenant lieu (7).

Non-opposabilité. La seconde solution consiste à démontrer la non-opposabilité du cahier des charges au co-

loti. Il convient de rappeler qu'un cahier des charges n'est opposable que s'il a fait l'objet d'une publicité foncière (8). A défaut, le cahier des charges ne sera opposable au coloti que si l'acte d'acquisition de son lot y fait référence, ou s'il peut être démontré qu'il en a eu connaissance et y avait consenti (9).

Caducité quinquennale. La dernière hypothèse est prévue à l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du C. urb. projetant la caducité, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi ALUR, de certaines clauses non réglementaires régissant le droit des sols (10). Néanmoins, ce type de clauses est particulièrement difficile à cerner et certaines - comme les clauses d'interdiction de subdivision de lots - font déjà l'objet de qualifications divergentes (11). En outre, la caducité quinquennale de ces dispositions est conditionnée par l'absence de publication du cahier des charges au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Or, ces modalités de publication doivent être prévues par un décret d'application, lequel n'est toujours pas paru (12). En l'absence de ce décret dans un délai raisonnable permettant la publication de nombreux cahiers des charges avant le 26 mars 2019, il nous paraît très contestable que ces clauses deviennent automatiquement caduques.

Par conséquent, pour les colotis, les solutions échappatoires à l'application d'un cahier des charges sont conditionnées à l'intervention d'éléments extérieurs à la volonté de ces derniers et sont peu aisées à mettre en œuvre. Les cahiers des charges continueront donc encore à régir les lotissements entre colotis. ●

(1) L'alinéa 1^{er} énonce que « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges, s'il a été approuvé, ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges, s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. »

(2) Cass. 3^e civ., 31 mars 2010, n° 09-10024; Cass. 3^e civ., 8 avril 2008, n° 07-10054.

(3) CE, 10 février 1992, n° 91967.

(4) QE n° 82539, rép. min. JOAN du 10 novembre 2015; et QE n° 94831, JOAN du 5 avril 2016.

(5) Cass. 3^e civ., 21 janvier 2016, n° 15-10566, publié au Bulletin.

(6) CE, 4 mars 1996, n° 098475.

(7) Art. L. 442-11 du Code de l'urbanisme; CE, 7 octobre 2013, n° 361934.

(8) Cass. 3^e civ., 20 décembre 2000, n° 99-14372, 99-14373; Cass. 3^e civ., 23 mai 1991, n° 89-19363.

(9) Cass. 3^e civ., 23 janvier 2002, n° 00-17005.

(10) QE n° 82539, rép. min. JOAN du 10 novembre 2015.

(11) CE, 27 juillet 2012, n° 342908; et QE n° 94831 précitée.

(12) Ce décret devait paraître en septembre 2015.

Ce qu'il faut retenir

► Si le nouvel article L. 442-9 du Code de l'urbanisme se présentait comme le moyen de rendre caduques, et ainsi de faire disparaître, des règles régissant une partie du droit des sols des collectivités, ces nouvelles dispositions ne changent rien dans les rapports entre colotis.

► En effet, les colotis sont contraints de demeurer vigilants et de respecter les cahiers des charges qui les lient les uns aux autres car :

- l'ensemble des clauses d'un cahier des charges demeure opposable aux colotis en ce qu'elles sont toutes de nature contractuelle;

- en cas de non-respect des règles figurant dans un cahier des charges, un coloti risque la démolition de la totalité de la construction édifiée, et ce alors même qu'un permis de construire lui aurait été délivré;

- afin d'éviter l'application d'un cahier des charges, les seuls moyens existants sont la modification discrétionnaire du cahier des charges par l'autorité administrative, l'absence de publication ou le défaut de consentement à un cahier des charges par un coloti, ou encore l'application incertaine de l'alinéa 5 de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoyant une caducité quinquennale.

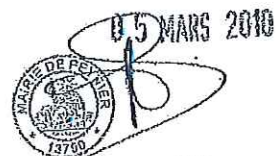
Lotissement Les Michels

Peynier - 13790

Mairie de PEYNIER Reçu le :
15.FEV. 2010
N° Enregistrement :

Règlement du lotissement

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour



Modifié en juin 1995

Modifié le 30 janvier 2009

Modification et Suppression dans l'article 15-03 de la Servitude "non aedificandi"

1/ et modification de la zone "N.A" sur les lots 138, 139, 140 et 141

2/ sur la partie boisée Est des lots 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 et 121,

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- Article 1 - Objet du règlement
- Article 2 - Désignation de la propriété
- Article 3 - Affectation du sol - Morcellement

CHAPITRE II - CONSIDERATIONS GENERALES

- Article 4 - Adhésion aux présentes

CHAPITRE III - SERVITUDES FONCIERES GENERALES

- Article 5 - Tenue générale
- Article 6 - Prohibitions
- Article 7 - Boisement
- Article 8 - Subdivision

CHAPITRE IV - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

- Article 9 - Implantation et surfaces hors-oeuvre des constructions
- Article 10 - Classement des lots - zonage - SHON autorisée par lot
- Article 11 - Caractères généraux des constructions
- Article 12 - Clôtures
- Article 13 - Mesurage et bornage des lots

CHAPITRE V - SERVITUDES DIVERSES

- Article 14 - Servitudes générales
- Article 15 - Servitudes particulières
- Article 16 - Clauses particulières
- Article 17 - Publicité et affichage
- Article 18 - Branchements
- Article 19 - Eaux pluviales
- Article 20 - Assainissement
- Article 21 - Aménagement - Végétation - Espace vert
- Article 22 - Passage de canalisations d'eaux pluviales
- Article 23 - Assurance incendie
- Article 24 - Permis de construire

CHAPITRE VI - VOIRIE - CIRCULATION

- Article 25 - Accès des lots sur les voies du lotissement
- Article 26 - Propriété des voies

CHAPITRE VII - ASSOCIATION SYNDICALE

- Article 27

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS

- Article 28 - Modification du lotissement
- Article 29 - Insertions aux contrats de vente

CHAPITRE 1 - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

Article 1 - Objet du règlement

01-01 En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains ci-dessous désignés, tels qu'ils sont décrits, par ailleurs, au plan d'ensemble du lotissement déposé. Il se substitue et annule les règlements initiaux insérés dans les contrats de vente antérieurs à la date de publication du présent règlement.

01-02 Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par production in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

01-03 Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

01-04 Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Article 2 - Désignation de la propriété

02-01 Les terrains lotis sont situés sur le territoire de la Commune de PEYNIER, quartier "Les Michels", lieux dits "Tonnelle", "Le Maris-Jas", "Tourénne". L'ensemble de la propriété représente 420,421 m². Les titres de propriété du lotisseur ont été publiés au premier bureau des hypothèques d'Aix en Provence en date du 7 Septembre 1977 par Maître Galaup, Notaire à TRETTS - Volume 2 900 - Folios N°3 - 4 et 5 - Procès verbaux N°1932 (Section AN) N°1933 (Section AP) N°1934 (Section AS).

Article 3 - Affectation du sol - Morcellement

Le lotissement comporte 93 lots à bâtir et 4 lots d'affectations diverses. Il se divise en quatre tranches de la manière suivante :

- tranche 1

- 7 lots numérotés de 5 à 11 destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- un espace commun (F)

- tranche 2

- 40 lots numérotés de 110 à 149 inclus destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- voiries et parkings
- espace commun (PC 1)

- tranche 3

- 30 lots numérotés de 150 à 179 inclus destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- voiries et parkings
- espaces communs (PC2 et PC3)

- tranche 4

- 16 lots numérotés de 180 à 195 inclus destinés à recevoir chacun une construction à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement
- voiries et espaces communs

Les voiries et parkings ainsi que les espaces communs sont propriétés communes des propriétaires de lots.



CHAPITRE II - CONSIDERATIONS GENERALES

Article 4 - Adhésion aux présentes

4-01 La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque propriétaire de lot.

4-02 La possibilité pour un lotissement voisin (à créer, ou l'extension du présent lotissement) d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules, est subordonnée à l'accord de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale prise comme en matière de modification du lotissement (Article 28).

4-03 Les conditions de cette utilisation et la participation à l'entretien des voies et réseaux seront définies par une convention, et gérées par l'Association Syndicale.

CHAPITRE III - SERVITUDES FONCIERES GENERALES

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour

05 MARS 2010



Article 5 - Tenue générale

5-01 Les lots, les constructions, les espaces libres et les voies doivent être tenus en excellent état de propreté, d'entretien et d'aspect.

5-02 En attendant que les travaux de constructions soient entrepris, le lotisseur, les propriétaires ou les locataires, le cas échéant, doivent assurer l'entretien et le débroussaillage de leurs parcelles.

5-03 Les acquéreurs ne peuvent modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement, ou obstruer, même partiellement ou temporairement, les fossés des voies pour l'accès des lots, même pendant la durée des chantiers de construction - des buses ou des ponceaux ont été prévus à cet effet.

Article 6 - Prohibitions

06-01 Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le lotissement des fabriques, des usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations-services et ateliers-garages

06-02 Il est également interdit d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs émanations, leur bruit ou toute autre cause seraient de nature à modifier le caractère résidentiel du lotissement et à nuire aux autres propriétaires des lots.

06-03 Sont interdites les constructions provisoires, les constructions préfabriquées ou démontables ou de caractère précaire ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, étables, porcheries ou écuries, notamment.

06-04 Est de même interdit sur tout le territoire du lotissement l'établissement de campings, caravaning ou de village de toile.

06-05 Aucun hôpital, hospice, cinéma, garage automobile, villages et colonies de vacances, ou création d'exploitation agricole, maison de cure ou de retraite, clinique ne pourront être établis sur le lotissement.

06-06 L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit, sauf pour la construction elle-même, et à la condition de remettre le sol en état.

06-07 Il est interdit de laisser les animaux vaquer sur les voies du lotissement et espaces publics.

06-08 Les dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges sont interdits sur les voies, les lots, les espaces libres, les parkings du lotissement.

09-07 Dans le cas où un propriétaire se rendrait acquéreur de deux lots contigus, il aurait la possibilité de construire un seul immeuble en additionnant et réunissant les possibilités de construction de chacun des lots.

Dans ce cas, il pourrait construire sur la limite séparative des deux lots, en respectant toutefois les reculs indiqués aux zones d'implantation par rapport aux lots voisins.

09-08 La modification de l'emplacement de la zone constructible ne pourra être envisagée que dans le cadre de l'article relatif à la modification du lotissement.

09-09 Par dérogation aux articles 09-01, 09-02, 09-03, les extensions des constructions existantes sont admises en dehors des zones d'implantations mentionnées au dossier de lotissement, dans la mesure où ces extensions :

- se situent à 5 mètres minimum des lignes divisoires (09-05) et des emprises des voies
- sont accolées ou reliées au bâtiment principal
- et respectent les zones non aedificandies définies au plan d'implantation et dans l'article 15-03

09-10 Par dérogation aux articles 09-01, 09-02, 09-03, 09-04, les constructions annexes sont admises en dehors des zones d'implantations mentionnées au dossier de lotissement et dissociées de la construction principale, dans la mesure où ces annexes :

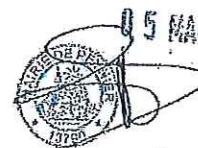
- se situent à 5 mètres minimum des lignes divisoires (09-05) et des emprises des voies,
- leurs surfaces hors oeuvres brutes ne dépassent pas 20 mètres carrés (les piscines n'entrent pas dans ce calcul) et
- respectent les zones non aedificandies définies au plan d'implantation et dans l'article 15-03

09-11 Les possibilités de construction, en ce qui concerne la surface de planchers hors-oeuvre développée telle qu'elle est définie par l'article R 123.22 du Code de l'Urbanisme sont fixées à 21 021 m² SHON (SHON = Surface de planchers Hors Oeuvre Nette)

Les garages ne sont pas compris dans cette surface hors oeuvre nette de 21 021 m².

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour

Article 10 - Classement des lots - zonage - SHON autorisée par lot



10-01 Première catégorie :

Les lots 123, 186 et 187 sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble d'habitation ne comportant qu'un seul logement d'un niveau habitable en rez de chaussée.

La hauteur à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder trois mètres.

10-02 Deuxième catégorie :

Les lots 5 - 6 - 115 - 120 - 133 - 135 - 136 et 142 sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement pouvant comporter deux niveaux habitables, le deuxième niveau n'ayant que la moitié de la surface hors-oeuvre du premier.

La hauteur à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder sept mètres.

10-03 Troisième catégorie :

Tous les autres lots sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble ne comprenant qu'un seul logement et pouvant comporter deux niveaux habitables.

La hauteur à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel ne devra pas excéder sept mètres.

10-04 SHON autorisée par lot.

La répartition par lot des mètres carrés SHON autorisés est la suivante

Article 11 - Caractères généraux des constructions

- 11-01 Les constructions devront être conçues, implantées et réalisées de telle sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux. Elles seront obligatoirement composées de volumes simples, de proportions basses. Elles seront simplement couvertes à deux pentes, ou composées d'un ensemble de plans inclinés à une pente butant les uns sur les autres.
- 11-02 Les dépendances reconnues nécessaires et les garages, seront obligatoirement incorporés, accolés ou reliés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble *sauf dérogation prévue à l'article 09-10*.
- 11-03 Les pignons seront nettement accusés et les toitures s'arrêteront sur une tuile de rive maçonnée.
- 11-04 D'une façon générale, l'impression de construction basse sera obtenue en faisant descendre les couvertures sur les murs extérieurs, les parties hautes restant situées à l'intérieur du volume bâti. Les décrochés de toiture devront s'exprimer par des décalages en plan.
- 11-05 Les murs extérieurs seront revêtus d'un crépi rustique de ton naturel, ton pierre, teinte claire.
- 11-06 Les ouvertures seront obstruées par des volets se rabattant sur la façade, ou par des protections en fer forgé.
- 11-07 Les menuiseries extérieures seront vernies ou peintes avec des teintes neutres ; les couleurs vives étant interdites.
- 11-08 Les couvertures seront en tuiles rondes, anciennes ou vieilles, de teinte paille, à l'exclusion de toute autre tuile.
- 11-09 La pente des couvertures sera de 25% à 30%
- 11-10 Les tuiles faitières, les tuiles de rives, les tuiles d'égout, les génoises éventuellement seront de même nature que les tuiles de la couverture.
- 11-11 Les toitures terrasses sont acceptées à la condition d'être accessibles et de ne constituer qu'un quart de la couverture du logement.

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour

05 MARS 2009



Article 12 - Clôtures

- 12-01 Le projet des clôtures doit être obligatoirement joint au dossier de construction (permis de construire). Celles-ci seront le prolongement de l'architecture du bâtiment.
- 12-02 Afin de préserver l'harmonie du lotissement, les clôtures seront normalisées comme suit :
en bordure des voies, elles seront exécutées exclusivement en pierres sèches du pays, inégales et assemblées sans cimentage apparent (pierre des carrières de BACHASSON ou similaires), ou constituées de haies vives.
Elles pourront être doublées de grillage noyé ou caché par des haies naturelles.
- 12-03 Les clôtures sur la limite divisoire et façade arrière seront constituées par un treillage soudé du type "Rempart" ou similaire, tendu sur potelets métalliques, la hauteur ne pourra pas dépasser 1,50 m. Elles seront obligatoirement implantées en mitoyenneté.
- 12-04 Murs de soutènement : sur le domaine public, les soutènements pourront être construits en maçonnerie de pierre traitée de façon pierres sèches comme les murs de clôture. Ils ne devront pas dépasser de plus de 0,50 m le niveau du sol naturel du fond supérieur. Ils ne devront pas gêner l'écoulement naturel des eaux. Ces murs pourront être remplacés avantageusement par des talus.
Pour les propriétés privées, ils seront obligatoirement en maçonnerie pierres traitées, de façon pierres sèches.
- 12-05 Les clôtures dans leur ensemble pourront être doublées par une haie vive entretenue ou des arbustes d'une hauteur maximum de 2,00 m.
- 12-06 En cas de destruction de tout ou partie de la clôture ou de haie vive, les propriétaires sont tenus à la remise en l'état.
- 12-07 Les portes d'entrée à ouvrir dans la clôture grillagée seront prises entre deux massifs de maçonnerie de même nature que les clôtures.

15-03 Servitudes "non aedificandi"

Une servitude non aedificandi existe sur:

- la partie commune N°1 (PC1) (2^{ème} tranche).
- la partie commune N°2 (PC2) (3^{ème} tranche)
- la partie commune N°3 (PC3) (3^{ème} tranche)
- la partie Nord des lots : 150, 151, 152 et 153 (3^{ème} tranche)
- la partie des lots : 187 et 188 (4^{ème} tranche)
- la partie Est des lots : 191, 192, 193, 194 et 195 (4^{ème} tranche)

Toutes ces servitudes Non Aedificandi apparaissent sur le plan annexé à l'autorisation de lotissement.

Modification de la zone "non aedificandi"

- au droit des lots : 138, 139, 140 et 141 (2^{ème} tranche) pour reporter la limite de la zone "N.A" du règlement du lotissement au droit de la limite du cadastre du POS de la commune de Peynier.
- Cf Plan n° 1 et 2 pages 15 & 16 du présent règlement et cf Plan SCI du Mari Jas Cadastre Section APN°62 et 63

La servitude "non aedificandi" a été supprimées sur :

- la partie boisée Est des lots : 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 et 121 (2^{ème} tranche)
- cf. Plan N° 3 page 17 du présent règlement et cf Plan SCI du Mari Jas Cadastre Section APN°62 et 63

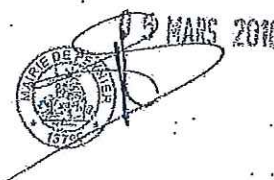
15-04 Servitudes de passage:

- lot 110 : servitude de passage en limite nord de ce lot au profit des confronts (sur 60 m2 de surface de terrain).
- espace commun situé à l'ouest du lot 153 : servitude de passage au profit des ayant-droits.

15-05 Servitudes de survol de réseau Moyenne Tension E.D.F. :

- lots 114 et 115 : ils sont survolés par une ligne moyenne tension existante
- lot N° 6 : un poteau existe sur ce lot qui est survolé par une ligne Basse Tension existante.

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour



Article 16 - Clauses particulières

16-01 Lot 134 - Chemin :

Le lot enclave la partie terminale d'un chemin inutilisé non classé.

Le propriétaire de ce lot aura la faculté d'incorporer ce chemin dans son lot après les formalités appropriées, mais sans avoir à demander l'accord de l'Association Syndicale ou des autres propriétaires du lotissement.

16-02 Au droit de la partie nord des lots 140 et 141 et la partie commune N°1 (PC1), une partie commune de terrain de 228 m2 sera cédée au Département, en sus des cessions déjà prévues (2^{ème} tranche).

16-03 Entre le CD 57a et la partie commune N°2 (PC2) et les lots 150, 151, 152 et 153, une partie commune de 750 m2 pourra être cédée au Département, en sus des cessions déjà prévues (3^{ème} tranche).

16-04 Abris bus sur les parties communes de la 2^{ème} tranche : une parcelle de 173 m² a été cédée à la Ville de Peynier à l'usage exclusif de construction d'un abri bus.

Article 17 - Publicité et affichage

17-01 Aucun emplacement, quelle que soit sa situation, ne peut être utilisé ou loué pour la publicité ou l'affichage. Les propriétaires des emplacements seront tenus pour responsables des infractions éventuellement commises.

17-02 Sur les lots, seules les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant sont autorisées, sans pouvoir excéder 0,12m2.

23-01 Les acquéreurs des lots devront faire assurer contre l'incendie pour une valeur suffisante, les constructions édifiées sur leur terrain, à une Compagnie solvable. La police d'assurance devra contenir une clause permettant d'indemniser éventuellement les voisins.

Article 24 - Permis de construire

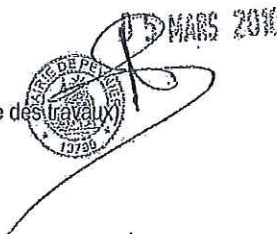
24-01 Dans l'emprise du lotissement, toutes les constructions qu'elle qu'en soit la nature, l'importance ou la destination, sont soumises à l'obligation du Permis de construire, ou de l'autorisation de travaux pour les constructions exemptées de Permis de construire (piscine ...)

CHAPITRE VI - VOIRIES - CIRCULATION

Article 25 - Accès des lots sur les voies du lotissement

25-01 Ils se feront aux endroits prévus à cet effet, (ponceaux ou buses prévues au programme des travaux)

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour



Article 26 - Propriété des voies

26-01 Les voies du lotissement seront propriété commune et indivise de l'Association Syndicale. Elles sont exclusivement destinées à la circulation et ne peuvent être soustraites à cet usage.

26-02 Circulation : l'Association Syndicale des propriétaires de lots, ne peut s'opposer à l'utilisation des voies du lotissement dans un intérêt public, général ou collectif supérieur. Mais elle peut exiger en contre-partie le classement des voies intéressées dans le domaine communal.

Réciproquement, l'Association Syndicale ne peut s'opposer au classement des voies du lotissement dans la voirie communale, si la municipalité le demande.

26-03 Gestion et entretien : L'entretien et la gestion des voies, des places, des plantations et de la signalisation est la charge de l'Association Syndicale.

Les dégradations de la voirie entraînées par une utilisation abusive et anormale de celle-ci notamment lors des travaux de construction, sont à la charge du propriétaire du lot à l'origine de cette utilisation. Si celui-ci ne fait pas procéder aux réparations nécessaires dans un délai d'un mois, le lotisseur ou l'Association Syndicale peuvent faire exécuter les travaux aux frais de l'acquéreur responsable.

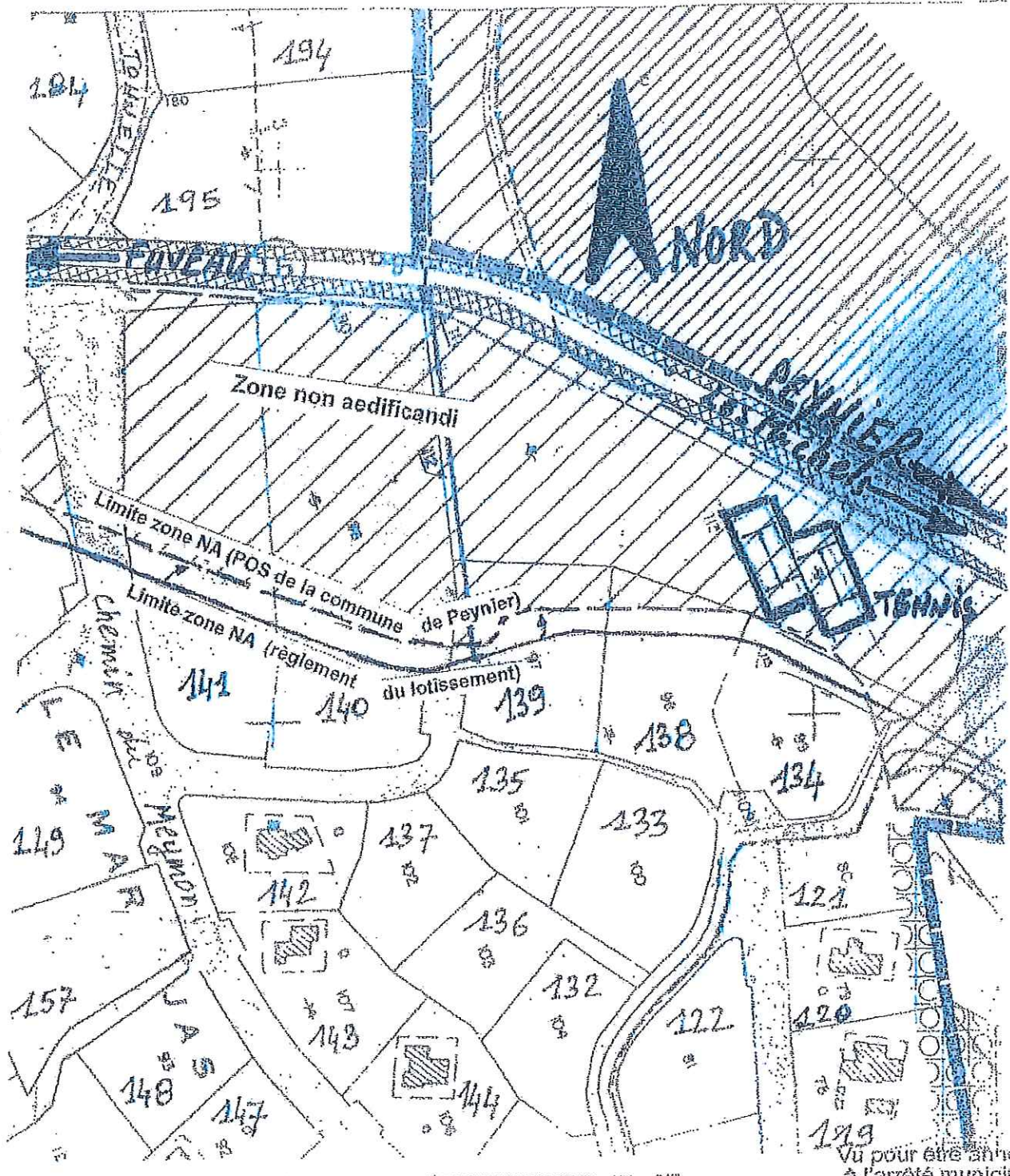
L'administration peut requérir du lotisseur ou de l'Association Syndicale, la réparation des dégâts, dans les mêmes conditions que précédemment si dans les trois mois aucune mesure n'a été prise. Les Maires peuvent intervenir conformément à la loi du 22 Juillet 1912, ou s'ils y sont autorisés, à la loi du 15 Mai 1930.

Chaque acquéreur de lot est propriétaire indivis des parties communes.

DOMAINE LES MICHELS

PLAN n° 01 du 30 janvier 2009

Règlement du Lotissement : Modification de l'article 15-03



Vu pour être annexé à l'arrêté municipal de ce jour

Modification du règlement du lotissement

Modification de la zone non aedificandi sur les lots : 138, 139, 140, et 141 et maintien de celle figurant à l'origine au cadastre

15 MARS 2010

15.
13/16

DOMAINE LES MICHELS

PLAN n° 03 du 30 janvier 2009

Règlement du Lotissement : Modification de l'article 15-03

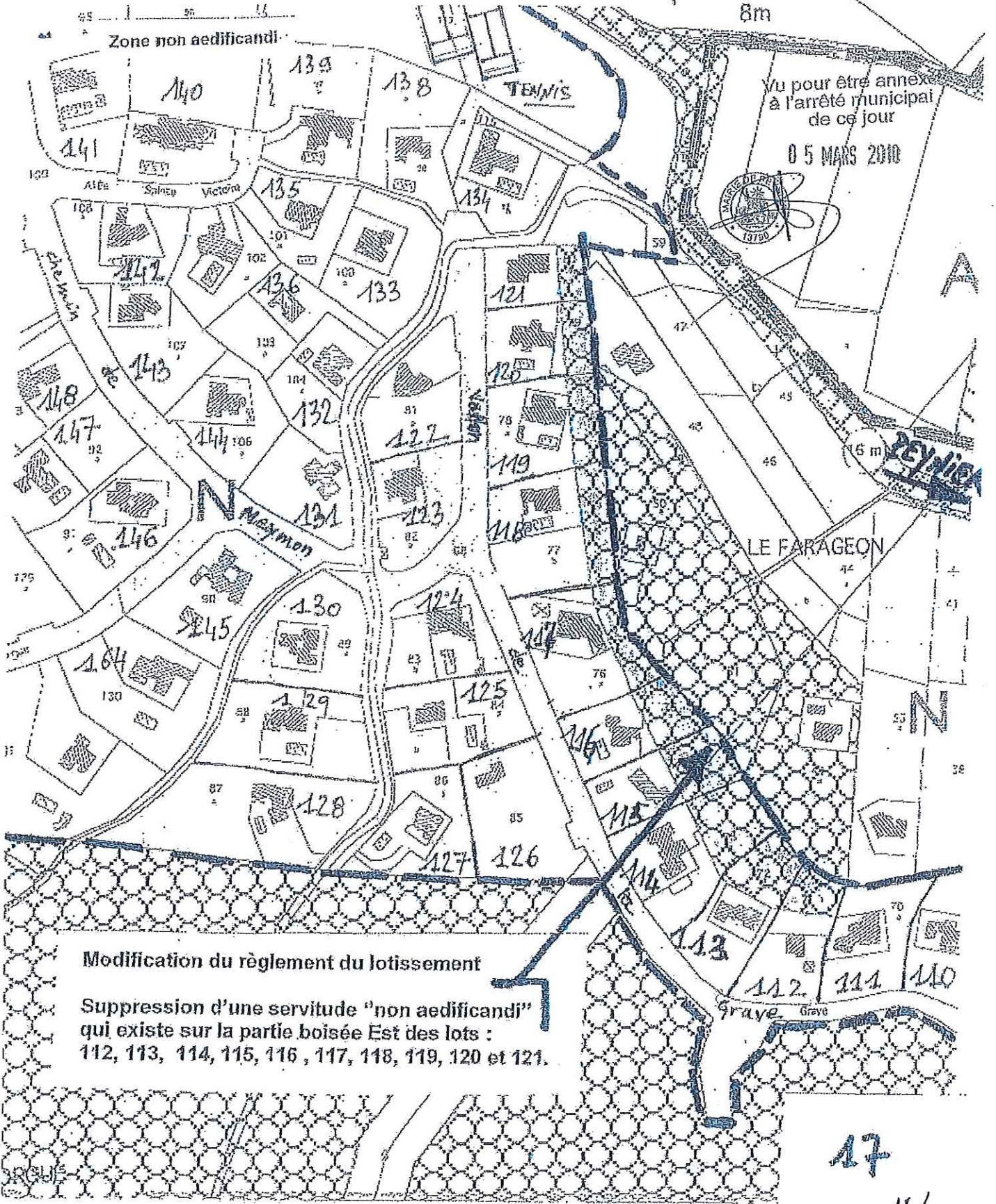
NORD

ER 24
8m

Zone non aedificandi

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
de ce jour

05 MARS 2010

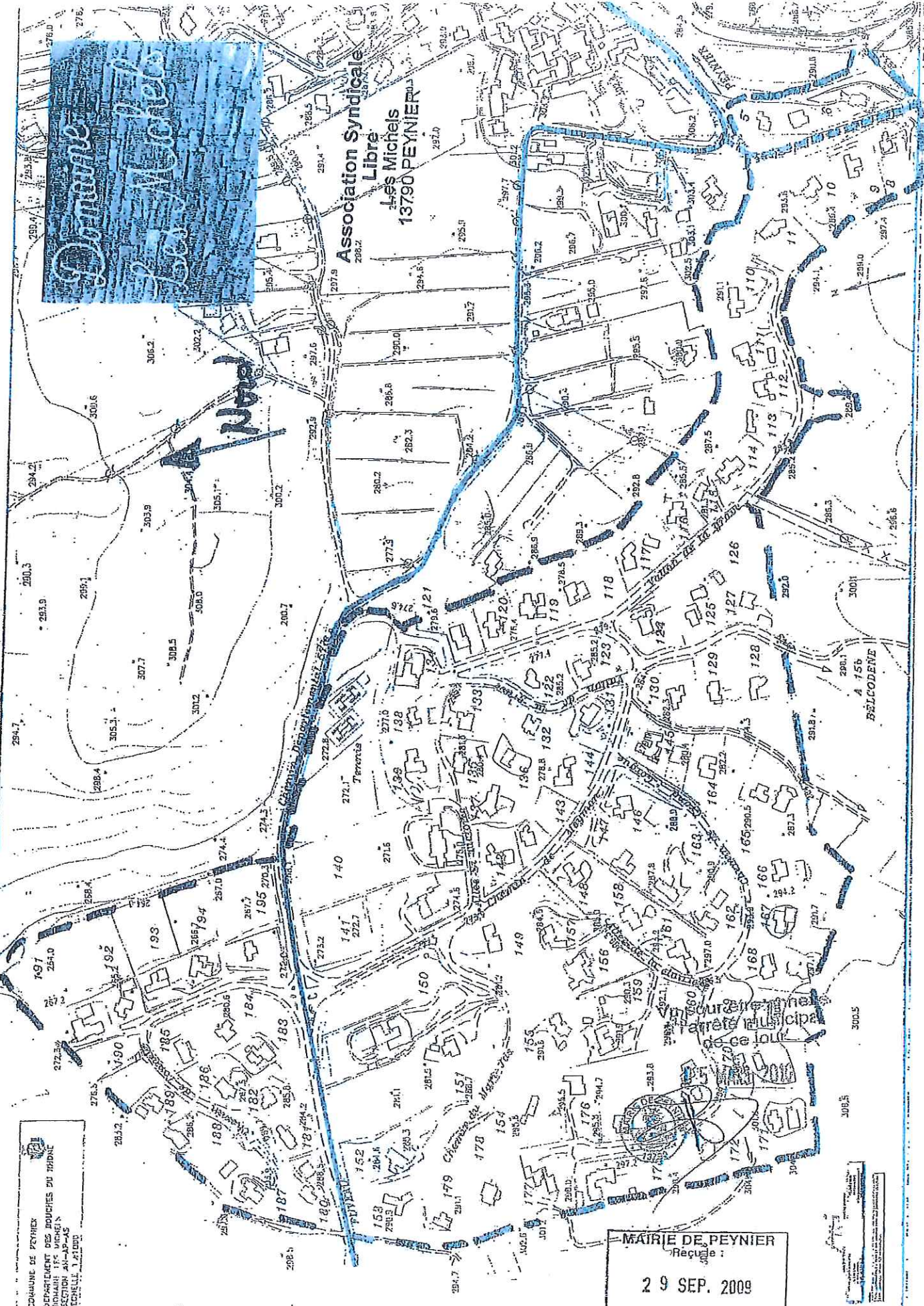



Modification du règlement du lotissement

Suppression d'une servitude "non aedificandi"
qui existe sur la partie boisée Est des lots :
112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120 et 121.

17

14/16




 COMMUNE DE PEYNIER
 DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
 CANTON DE MICHELIN
 SECTION AN-40-46
 FEUILLE 12100

MAIRIE DE PEYNIER
 Réçue le :
 29 SEP. 2009
 N° Enregistrement :

18/10/16

DOMAINE LES MICHELS

PLAN n° 02 du 30 janvier 2009

Règlement du Lotissement : Modification de l'article 15-03



Zone non aedificandi

Limite zone NA (POS de la commune de Peynier)

Limite zone NA (règlement du lotissement)

Modification du règlement du lotissement

Modification de la zone non aedificandi
sur les lots :
138, 139, 140, et 141

et maintien de celle figurant à l'origine au cadastre

chemin du moflca

chemin de meymom

parcelle AP 95

Lot 141

parcelle AP 96

Lot 140

allée sainte victora

16

CHAPITRE VII - ASSOCIATION SYNDICALE

27-01 Il existe, entre les propriétaires des lots, une Association Syndicale dont chaque propriétaire fait partie de droit et obligatoirement par les faits même de l'acquisition.

27-02 Cette Association a été constituée et est gérée conformément aux dispositions en vigueur et notamment la loi du 21 juin 1865, modifiée par la loi du 22 décembre 1838, la loi du 23 juillet 1912, les décrets des 21 décembre 1926 et 18 décembre 1927 et le règlement d'Administration Publique du 10 Mars 1894.

27-03 Tous les propriétaires sont tenus de participer aux dépenses de l'Association Syndicale.

27-04 La signature des contrats de vente par les acquéreurs comportera pour eux, leurs héritiers, représentants ou ayant-droits, le consentement exigé de l'article 5 de la loi du 21 juin 1865.

En conséquence, tout propriétaire devra en cas d'aliénation, imposer à ses acquéreurs l'obligation de prendre ses lieu et place dans le Association Syndicale, faute de quoi il resterait personnellement engagé vis-à-vis de l'Association Syndicale.

27-05 L'Association Syndicale a la charge des dépenses relatives aux travaux qui seront reconnus nécessaires pour l'entretien, la réparation, l'amélioration ou la remise en état des biens lui appartenant.

27-06 Elle pourvoit notamment à l'entretien régulier et au nettoyage des voies et places indivises ; à l'entretien et à la bonne marche des canalisations de tout ordre, des lignes électriques et installations d'éclairage public, à l'enlèvement des ordures ménagères, à l'entretien et à la réfection des chaussées, trottoirs et parkings du lotissement ; à la conservation et au remplacement éventuel des plantations de tous les espaces verts.

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS

Article 28 - Modification du lotissement

28-01 Toutes modifications aux pièces annexées à l'arrêté Préfectoral d'autorisation devront obligatoirement obtenir l'accord des Administrations compétentes, ainsi que celui des 2/3 au moins des propriétaires de lots détenant les 3/4 du terrain (ou les 3/4 au moins des propriétaires de lots détenant les 2/3 du terrain).

Article 29 - Insertions aux contrats de vente

29-01 Le présent règlement sera inséré dans tous les actes de vente ou de cession, par les soins des acquéreurs ou leurs ayant-droits, lors des aliénations successives ou cessions gratuites ou onéreuses, soit par reproduction du texte complet, soit tout au moins par voie de référence précise.

Fait à PEYNIER le 30 janvier 2009

17-03 Les acquéreurs doivent souffrir sans indemnité, hors de leur surface privative, mais au droit de leur propriété, l'apposition de toute inscription ou la mise en place d'installations d'intérêt commun.

Article 18 - Branchements

18-01 Les acquéreurs des lots ne doivent se brancher aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, qu'en utilisant exclusivement les branchements réservés à cet effet, et après avoir souscrit les contrats avec les services publics intéressés.

Article 19 - Eaux pluviales

19-01 Les eaux pluviales provenant des toitures et des ouvrages divers seront absorbées par des tranchées filtrantes.

Article 20 - Assainissement

20-01 Les eaux vannes et matières en provenance des WC devront être recueillies dans des fosses septiques réglementaires.

20-02 Les eaux usées provenant des toilettes et éviers devront être recueillies dans des bacs à graisse.

20-03 Les plans de l'installation devront être soumis à l'agrément de l'Administration compétente.

20-04 L'installation devra respecter les dispositions du rapport géologique fait par le laboratoire de géologie appliquée de l'Université de Provence, en date du 3 Juin 1975.

20-05 Les effluents des fosses septiques et des bacs à graisse seront enfouis par l'intermédiaire de drains enterrés à un mètre de profondeur, pour une quinzaine de mètres de longueur et constitués par des tuyaux de grès non jointifs ou autres conduites PVC. La tranchée creusée pour l'enfouissement des drains sera partiellement comblée de graviers et cailloutis.

Article 21 - Aménagement - Végétation - Espace vert

21-01 L'espace libre entre la clôture sur la voie et le bâtiment principal sera aménagé en jardin d'agrément ou en espace vert.

21-02 Les arbres existants sur les lots devront être conservés, à l'exception de ceux situés à l'emplacement de la construction, qui devront être défrichés, mais qui devront être immédiatement remplacés.

21-03 L'entretien de l'espace vert commun, des surlargeurs de voies, des fossés, le débroussaillage, sera concédé à une entreprise spécialisée. Les charges qui en résulteront seront réparties entre tous les acquéreurs des lots du lotissement.

Article 22 - Passage de canalisations d'eaux pluviales

22-01 Les occupants ne doivent pas obstruer, même temporairement, les canalisations ou les rigoles d'écoulement ni dévier leur cours.

22-02 Chaque lot sera tenu de recevoir les eaux de ruissellement provenant du fond supérieur.

22-03 Le dispositif individuel éventuel d'évacuation des eaux pluviales doit être adapté aux aménagements collectifs prévus dans le programme des travaux.

22-04 La construction des ouvrages que nécessite ce dispositif est à la charge du propriétaire du lot.

Article 23 - Assurance incendie

Règlement lotissement les Michels – PEYNIER 13 790- modifié article 15-03 en AG le 30 janvier 2009
Modification servitude "non aedificandi" au droit des lots 138, 139, 140 et 141
Suppression dans article 15-03 Servitudes "non aedificandi" au droit des lots 112 à 121 compris

12-08 Les grillages et portières ne devront être obstrués par aucun volet, persienne ou autre dispositif.

12-09 Les clôtures en mitoyen seront édifiées aux frais et par les soins des propriétaires ayant acquis les premiers. Elles pourront être édifiées à frais communs par parts égales entre deux propriétaires construisant simultanément leur villa.

12-10 En bordure des espaces verts et des passages pour piétons, les clôtures seront identiques à celles en bordure des voies du lotissement comportant, éventuellement, un portillon de passage de un mètre de large au maximum, permettant le passage exclusivement des personnes.

12-11 Sanction : toute contravention à l'alignement et au nivellement entraînera obligatoirement la démolition immédiate des ouvrages faits aux frais du propriétaire contrevenant.

12-12 Les murs de soutènement seront édifiés aux frais et par les soins du ou des propriétaires à qui ils profiteront. Les frais de toute clôture ou mur de soutènement seront supportés intégralement par le propriétaire qui aura décidé d'engager leur construction, sans avoir obtenu l'accord du propriétaire mitoyen concerné.

Article 13 - Mesurage et bornage des lots

13-01 Les acquéreurs peuvent obtenir à leurs frais des copies ou des extraits des plans de bornage et de masse auprès d'un Géomètre Expert.

13-02 Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le bornage de son lot.

CHAPITRE V - SERVITUDES DIVERSES

Article 14 - Servitudes générales

14-01 Les voies carrossables et chemins piétonniers du lotissement pourront être utilisés par les riverains et ayant-droits, qui ont besoin de le traverser pour rejoindre leur propriété.

Article 15 - Servitudes particulières

15-01 Servitudes de passage de fossés ou canalisations d'écoulement d'eaux pluviales:

- sur le lot 139 : fossé existant, qui doit être maintenu et entretenu
- sur le lot 140 : fossé qui doit être maintenu et entretenu
- sur le lot 141 : canalisation souterraine d'eau pluviale le long de la ligne divisoire avec le lot 140 (à l'est), fossé existant qui doit être maintenu et entretenu.
- sur les lots 151, 152, 153, 156, 159, 174 et 176 : fossé à ciel ouvert ou canalisation souterraine d'écoulement d'eaux pluviales à créer.
- sur les lots 191, 192, 194 et 195 : fossé à ciel ouvert ou canalisation souterraine d'écoulement d'eaux pluviales à créer

15-02 Servitudes de passage de canalisations souterraines d'eau potable :

- lot 111 : canalisation souterraine d'eau allant de la voie du lotissement à la propriété de MM. ETIENNE et RANALDI, le long de la limite avec le lot N° 112.
- lot 117 : canalisation souterraine d'eau allant de la voie du lotissement à la propriété de M.MENABREAZ, le long de la limite avec le lot 116.

Ces deux servitudes s'assortissent d'une servitude d'emplacement de compteurs, au profit des mitoyens desservis par ces servitudes, emplacement prévu en bordure de la voie et sur la ligne divisoire des lots 111 et 117.

Lotissement Les Michels – Répartition des m² SHON par lots

N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
1	5	2 062 m ²	200 m ²
2	6	2 120 m ²	200 m ²
3	7	2 450 m ²	200 m ²
4	8	2 593 m ²	200 m ²
5	9	2 748 m ²	200 m ²
6	10	3 915 m ²	220 m ²
7	11	4 227 m ²	220 m ²
8	110	5 073 m ²	220 m ²
9	111	2 449 m ²	200 m ²
10	112	2 258 m ²	200 m ²
11	113	2 476 m ²	200 m ²
12	114	3 315 m ²	210 m ²
13	115	2 224 m ²	200 m ²
14	116	2 037 m ²	200 m ²
15	117	3 104 m ²	250 m ²
N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
16	118	3 693 m ²	250 m ²
17	119	2 836 m ²	224 m ²
18	120	2 021 m ²	200 m ²
19	121	2 716 m ²	200 m ²
20	122	2 671 m ²	200 m ²
21	123	2 273 m ²	200 m ²
22	124	2 476 m ²	223 m ²
23	125	2 954 m ²	200 m ²
24	126	3 314 m ²	200 m ²
25	127	2 557 m ²	293 m ²
26	128	4 790 m ²	268 m ²
27	129	3 284 m ²	260 m ²
28	130	2 926 m ²	206 m ²
29	131	2 177 m ²	200 m ²
30	132	2 047 m ²	205 m ²
31	133	2 975 m ²	250 m ²
32	134	3 047 m ²	228 m ²
33	135	2 195 m ²	200 m ²
34	136	2 199 m ²	200 m ²
35	137	2 156 m ²	308 m ²
36	138	3 112 m ²	200 m ²
37	139	3 569 m ²	269 m ²
38	140	10 556 m ²	268 m ²
39	141	7 871 m ²	250 m ²
40	142	2 337 m ²	230 m ²
41	143	2 637 m ²	200 m ²
42	144	2 439 m ²	200 m ²
43	145	2 892 m ²	234 m ²
44	146	3 486 m ²	214 m ²
45	147	2 779 m ²	220 m ²
46	148	2 171 m ²	227 m ²
47	149	3 490 m ²	252 m ²
48	150	8 638 m ²	274 m ²
49	151	10 897 m ²	200 m ²

N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
50	152	4 778 m ²	200 m ²
51	153	3 701 m ²	250 m ²
52	154	4 616 m ²	200 m ²
53	155	3 908 m ²	250 m ²
54	156	5 187 m ²	256 m ²
55	157	3 284 m ²	251 m ²
56	158	2 503 m ²	205 m ²
57	159	4 663 m ²	281 m ²
58	160	2 411 m ²	200 m ²
59	161	2 859 m ²	230 m ²
60	162	3 201 m ²	200 m ²
61	163	3 850 m ²	245 m ²
62	164	3 919 m ²	248 m ²
63	165	5 992 m ²	250 m ²
64	166	4 152 m ²	210 m ²
N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	SHON autorisée
65	167	3 571 m ²	212 m ²
66	168	3 357 m ²	260 m ²
67	169	5 035 m ²	340 m ²
68	170	3 622 m ²	206 m ²
69	171	3 845 m ²	212 m ²
70	172	3 503 m ²	210 m ²
71	173	2 714 m ²	200 m ²
72	174	2 598 m ²	200 m ²
73	175	4 143 m ²	344 m ²
74	176	5 871 m ²	250 m ²
75	177	2 773 m ²	200 m ²
76	178	3 594 m ²	200 m ²
77	179	2 388 m ²	200 m ²
78	180	2 657 m ²	200 m ²
79	181	2 031 m ²	200 m ²
80	182	2 566 m ²	200 m ²
81	183	2 378 m ²	200 m ²
82	184	2 411 m ²	200 m ²
83	185	2 340 m ²	200 m ²
84	186	2 331 m ²	250 m ²
85	187	4 591 m ²	250 m ²
86	188	2 857 m ²	220 m ²
87	189	2 015 m ²	200 m ²
88	190	2 247 m ²	200 m ²
89	191	6 778 m ²	348 m ²
90	192	5 191 m ²	200 m ²
91	193	4 582 m ²	262 m ²
92	194	4 341 m ²	250 m ²
93	195	6 116 m ²	200 m ²
ASSOCIATION SYNDICALE			58 m ²

TOTAL GENERAL		
TERRAINS	326 702 m²	
SHON		21 021 m²

Règlement lotissement les Michels – PEYNIER 13 790- modifié article 15-03 en AG le 30 janvier 2009
 Modification servitude "non aedificandi" au droit des lots 138, 139, 140 et 141
 Suppression dans article 15-03 Servitudes "non aedificandi" au droit des lots 112 à 121 compris

06-09 Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier, de déposer des matériaux de construction sur les parties communes et les emprises des voies du lotissement. De même, les manipulations nécessitées par les chantiers sont interdites hors des lots. Seuls les matériaux de construction en cours d'utilisation, et exclusivement pendant cette période, peuvent être déposés sur le sol des lots en construction.

06-10 Il est interdit de louer ou de sous-louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet, tout ou partie du terrain ou des constructions ; seules les enseignes se rapportant à la profession de l'occupant sont autorisées, sans pouvoir excéder 0, 12 m².

06-11 Sont interdits les enduits extérieurs de teinte vive ou tranchant trop nettement sur l'environnement, ainsi que la polychromie ; les toitures en tôle ou en fibrociment même teinté, les architectures régionales autres que celles de la Provence Côte d'Azur.

Article 7 - Boisement

07-01 L'abattage des arbres est strictement interdit sur les lots et espaces libres, à l'exception de ceux situés sur l'emplacement des aires de construction, et dans les allées carrossables, ou qui représenteraient un danger pour les constructions, au regard des risques d'incendie.

En zone boisée classée (lots 110 à 121), tout abattage d'arbre est interdit.

07-02 D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de maintenir dans leurs lots la densité d'un arbre de moyenne ou haute tige par are.

Article 8 - Subdivision

08-01 Toute subdivision de lots est strictement interdite, même dans le cas d'une indivision. Aucune dérogation ne sera accordée.

08-02 Les propriétaires ne peuvent se prévaloir de l'article 815 du Code Civil pour déroger à ce principe.

CHAPITRE IV - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Article 9 - Implantation et surfaces hors-oeuvre des constructions

09-01 L'implantation des constructions sur chaque lot ressort du plan d'implantation soumis à l'approbation de l'Administration, et joint au dossier de lotissement.

09-02 Le respect de ce plan d'implantation est imposé tant pour maintenir l'harmonie de l'ensemble du lotissement, que pour garantir à chaque propriétaire l'emplacement des constructions voisines au moment du choix de son lot.

09-03 L'emprise au sol des constructions, y compris leurs annexes, doit s'inscrire à l'intérieur des zones constructibles, délimitées sur le plan de masse de lotissement.

09-04 Les constructions implantées dans ces zones doivent être continues et en retrait des limites séparatives des parcelles, d'une distance au moins égale à la différence de hauteur entre le point le plus haut de la façade et le niveau de terrain naturel en limite de propriété.

09-05 D'une manière générale, aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des lignes divisaires et des emprises des voies.

09-06 La longueur des constructions est limitée à 30 mètres.

Lotissement Les Michels - Répartition des surfaces des lots

N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots	N° d'ordre	N° du lot	Surface des lots
1	5	2 062 m ²	50	152	4 778 m ²
2	6	2 120 m ²	51	153	3 701 m ²
3	7	2 450 m ²	52	154	4 616 m ²
4	8	2 593 m ²	53	155	3 908 m ²
5	9	2 748 m ²	54	156	5 187 m ²
6	10	3 915 m ²	55	157	3 284 m ²
7	11	4 227 m ²	56	158	2 503 m ²
8	110	5 073 m ²	57	159	4 663 m ²
9	111	2 449 m ²	58	160	2 411 m ²
10	112	2 258 m ²	59	161	2 859 m ²
11	113	2 476 m ²	60	162	3 201 m ²
12	114	3 315 m ²	61	163	3 850 m ²
13	115	2 224 m ²	62	164	3 919 m ²
14	116	2 037 m ²	63	165	5 992 m ²
15	117	3 104 m ²	64	166	4 152 m ²
16	118	3 693 m ²	65	167	3 571 m ²
17	119	2 836 m ²	66	168	3 357 m ²
18	120	2 021 m ²	67	169	5 035 m ²
19	121	2 716 m ²	68	170	3 622 m ²
20	122	2 671 m ²	69	171	3 845 m ²
21	123	2 273 m ²	70	172	3 503 m ²
22	124	2 476 m ²	71	173	2 714 m ²
23	125	2 954 m ²	72	174	2 598 m ²
24	126	3 314 m ²	73	175	4 143 m ²
25	127	2 557 m ²	74	176	5 871 m ²
26	128	4 790 m ²	75	177	2 773 m ²
27	129	3 284 m ²	76	178	3 594 m ²
28	130	2 926 m ²	77	179	2 388 m ²
29	131	2 177 m ²	78	180	2 657 m ²
30	132	2 047 m ²	79	181	2 031 m ²
31	133	2 975 m ²	80	182	2 566 m ²
32	134	3 047 m ²	81	183	2 378 m ²
33	135	2 195 m ²	82	184	2 411 m ²
34	136	2 199 m ²	83	185	2 340 m ²
35	137	2 156 m ²	84	186	2 331 m ²
36	138	3 112 m ²	85	187	4 591 m ²
37	139	3 569 m ²	86	188	2 857 m ²
38	140	10 556 m ²	87	189	2 015 m ²
39	141	7 871 m ²	88	190	2 247 m ²
40	142	2 337 m ²	89	191	6 778 m ²
41	143	2 637 m ²	90	192	5 191 m ²
42	144	2 439 m ²	91	193	4 582 m ²
43	145	2 892 m ²	92	194	4 341 m ²
44	146	3 486 m ²	93	195	6 116 m ²
45	147	2 779 m ²			
46	148	2 171 m ²			
47	149	3 490 m ²			
48	150	8 638 m ²			
49	151	10 897 m ²			

TOTAL

326 702 m²

SOMMAIRE

CHAPITRE I - PRESENTATION DU LOTISSEMENT

- Article 1 - Objet du règlement
- Article 2 - Désignation de la propriété
- Article 3 - Affectation du sol - Morcellement

CHAPITRE II - CONSIDERATIONS GENERALES

- Article 4 - Adhésion aux présentes

CHAPITRE III - SERVITUDES FONCIERES GENERALES

- Article 5 - Tenue générale
- Article 6 - Prohibitions
- Article 7 - Boisement
- Article 8 - Subdivision

CHAPITRE IV - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

- Article 9 - Implantation et surfaces hors-oeuvre des constructions
- Article 10 - Classement des lots - zonage - SHON autorisée par lot
- Article 11 - Caractères généraux des constructions
- Article 12 - Clôtures
- Article 13 - Mesurage et bornage des lots

CHAPITRE V - SERVITUDES DIVERSES

- Article 14 - Servitudes générales
- Article 15 - Servitudes particulières
- Article 16 - Clauses particulières
- Article 17 - Publicité et affichage
- Article 18 - Branchements
- Article 19 - Eaux pluviales
- Article 20 - Assainissement
- Article 21 - Aménagement - Végétation - Espace vert
- Article 22 - Passage de canalisations d'eaux pluviales
- Article 23 - Assurance incendie
- Article 24 - Permis de construire

CHAPITRE VI - VOIRIE - CIRCULATION

- Article 25 - Accès des lots sur les voies du lotissement
- Article 26 - Propriété des voies

CHAPITRE VII - ASSOCIATION SYNDICALE

- Article 27

CHAPITRE VIII - MODIFICATIONS

- Article 28 - Modification du lotissement
- Article 29 - Insertions aux contrats de vente

17.1

Gilbert GAUD
91, rue Font Vieille
83910 POURRIERES
06 75 59 90 38
grag70@hotmail.fr

Mairie de Peynier
A l'attention de Mme Evelyne MARTINI
Commissaire enquêteur
9 cours Albéric Laurent
13790 PEYNIER

Pourrières, le 27 décembre 2016

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU de la commune de Peynier, je tiens à vous faire part des observations suivantes.

Je suis propriétaire de parcelles cadastrées section AW82, AW83 et AW84 au lieu-dit « Les Cannebiens » d'une contenance totale de 3290 m².

Actuellement la parcelle AW83 est classée en zone agricole (A) ; les parcelles AW82 et AW84 sont classées en zone naturelle (N).

Cette unité foncière est située en contrebas de la RD6 et de la piste cyclable. Elle présente un potentiel agronomique et économique quasi inexistant, son exploitation et sa mise en valeur sont particulièrement difficiles avec des moyens mécaniques, ses limites naturelles et sa configuration cadastrale s'intègrent parfaitement à l'entité de la zone UEc existante.

En conséquence, je souhaiterais vivement que les parcelles cadastrées AW82 et AW84 soient rattachées à la zone UEc et contribuer ainsi au développement économique incontournable de cette zone d'activités tout en respectant les contraintes agricoles et environnementales. Cela ne porterait aucun préjudice à l'intérêt général et public.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à la présente, je vous prie d'agréer Madame l'expression de mes salutations distinguées.

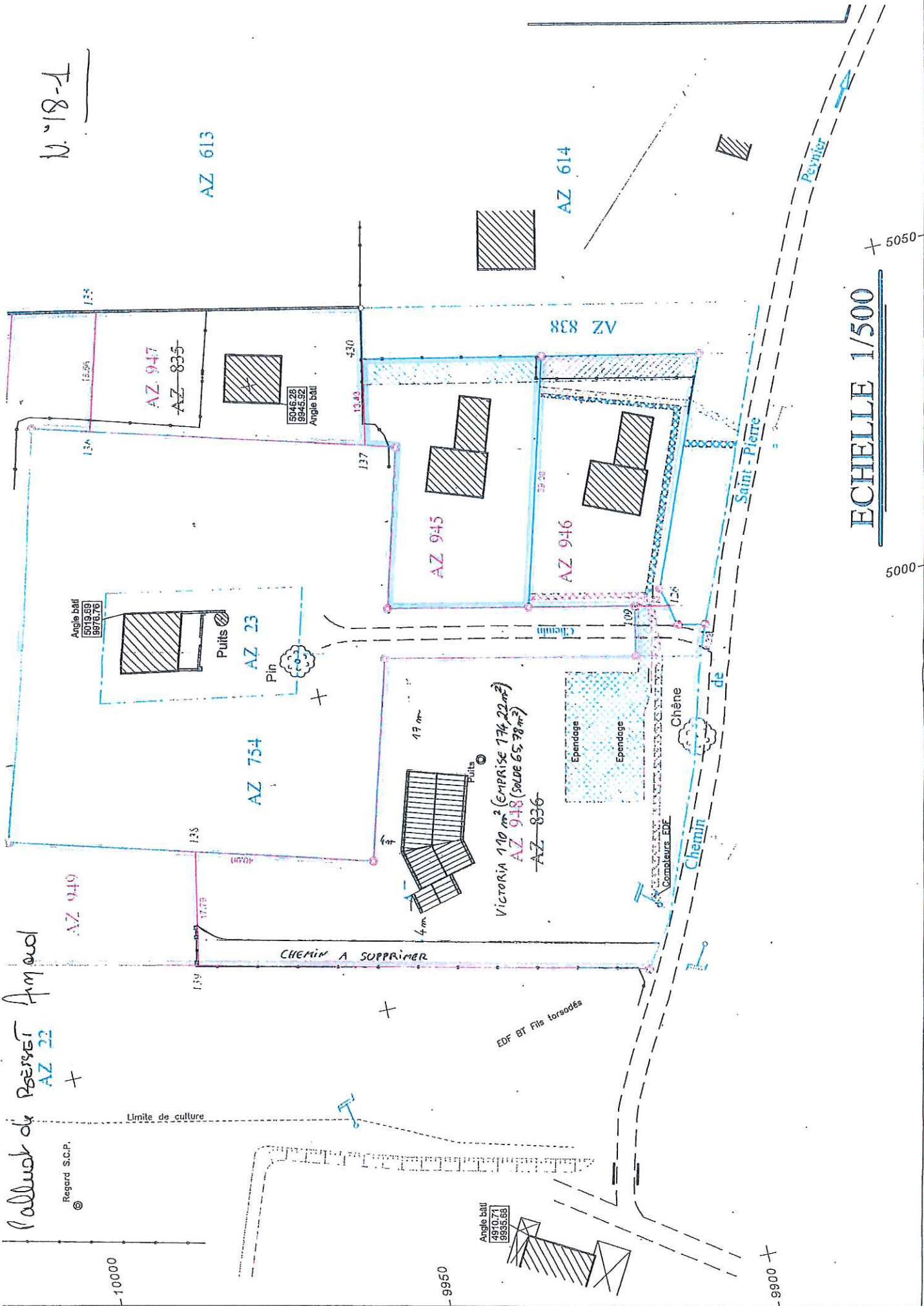
Gilbert Gaud



4eme PERMANENCE Mercredi 18 Janvier 2017 9h-12h

- Pièces 18.1
- Pièces 18.2
- Pièces 18.3
- Pièces 19.1
- Pièces 20.1
- Pièces 22.1
- Pièces 23.1
- pièces 24.1
- Pièces 24.2
- Pièces 25.1
- pièces 26.1
- Pièces 27.1
- Pièces 28.1
- Pièces 29.1

N. 18-1



ECHELLE 1/500

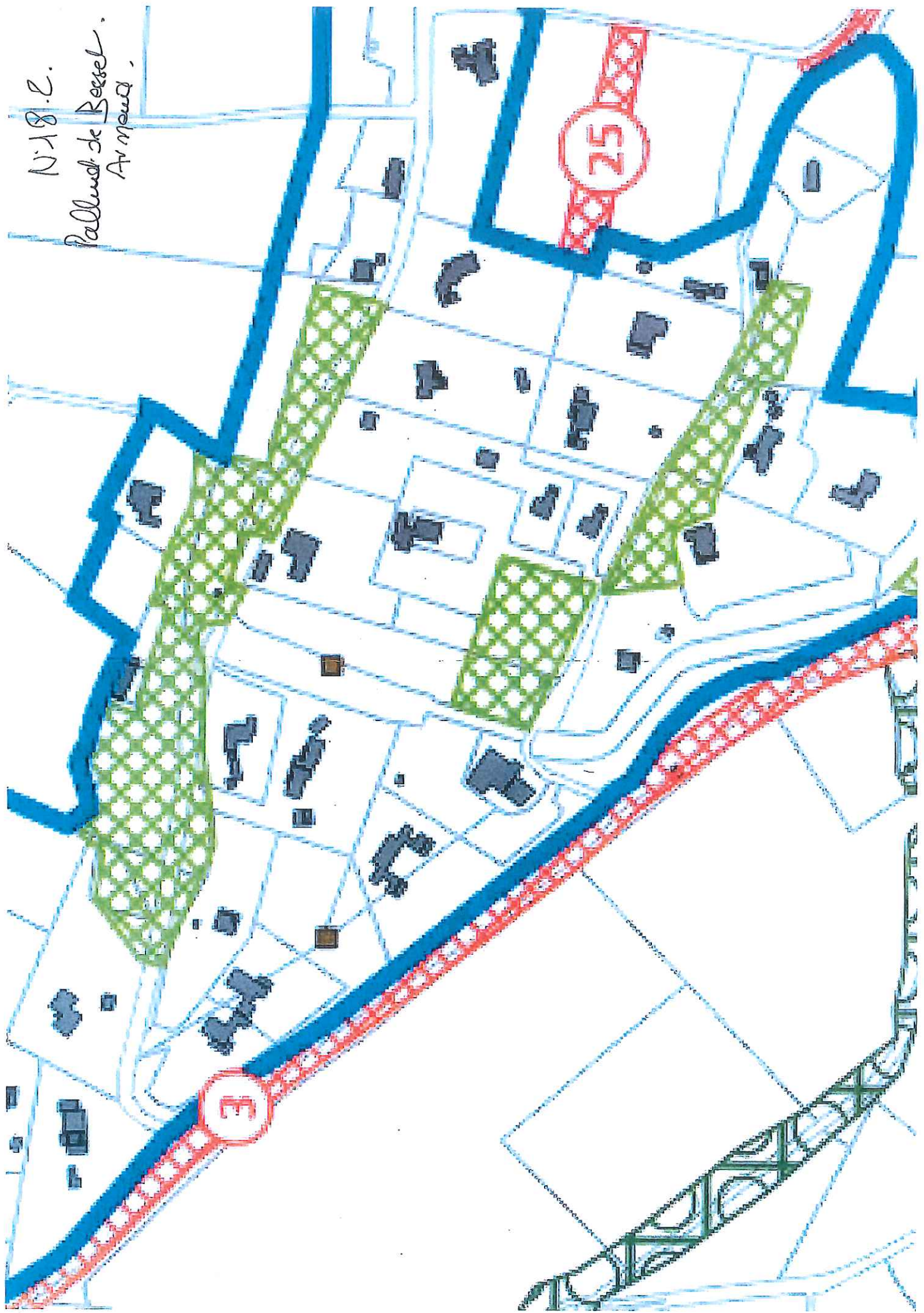
Palluel de Pesvet Am aud
AZ 22
Regard S.C.P.

-10000

-9950

-9900

N°18.C.
Palluel de Bessel.
Arnaud.



N° 28-2

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. Le délai d'instruction de votre dossier est de **TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :
 - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
 - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier;
 - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

• Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.

• Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pouvez commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : [http://www.servies-publics-fr](http://www.servies-publics.fr));

- affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel le maire a mis son cachet pour attester la date de dépôt;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : <http://www.servies-publics-fr>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

• **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1) Certains travaux ne peuvent pas être commentés dès la délivrance du permis et doivent être différenciés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PC 013 072 16 L0025, déposée à la mairie le : **19/10/2016** par Monsieur **PALEUAT DE BESSET ARNAUD**, fera l'objet d'un permis tacite* à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

* Le maire ou le Préfet en délivre certifiant sur simple demande.

Cachet de la mairie :



Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-22 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

Les informations contenues dans ce document font l'objet d'un traitement automatisé. Vous pouvez obtenir communications des informations nominatives vous concernant si, à destination, les 1306 certifier, en vous adressant au Service Usager - Urbanisme.

3 - Le terrain

3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro :

Via :

Localité : **PEYNIER**

Code postal : 06100 BP Cedex

Références cadastrales* : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 9)

Préfixe : 06 Section : 01 Numéro : 01 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 14520

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ?

Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un lotissement ?

Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ?

Oui Non Je ne sais pas

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ?

Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenaire (P.U.P) ?

Oui Non Je ne sais pas

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N) ?

Oui Non Je ne sais pas

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)

Quel que soit le secteur de la commune

Lotissement

Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre

Terrain de camping

Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances

Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés

Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports

Aménagement d'un golf

Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Contenance (nombre d'unités) :

Travaux d'afouillements ou d'exhaussements du sol :

o Superficie (en m²) :

o Profondeur (pour les affouillements) :

o Hauteur (pour les exhaussements) :

Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à 40m², constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles

Dans les secteurs protégés

Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé :

Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux

Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières

Aménagement situé dans un secteur sauvegardé :

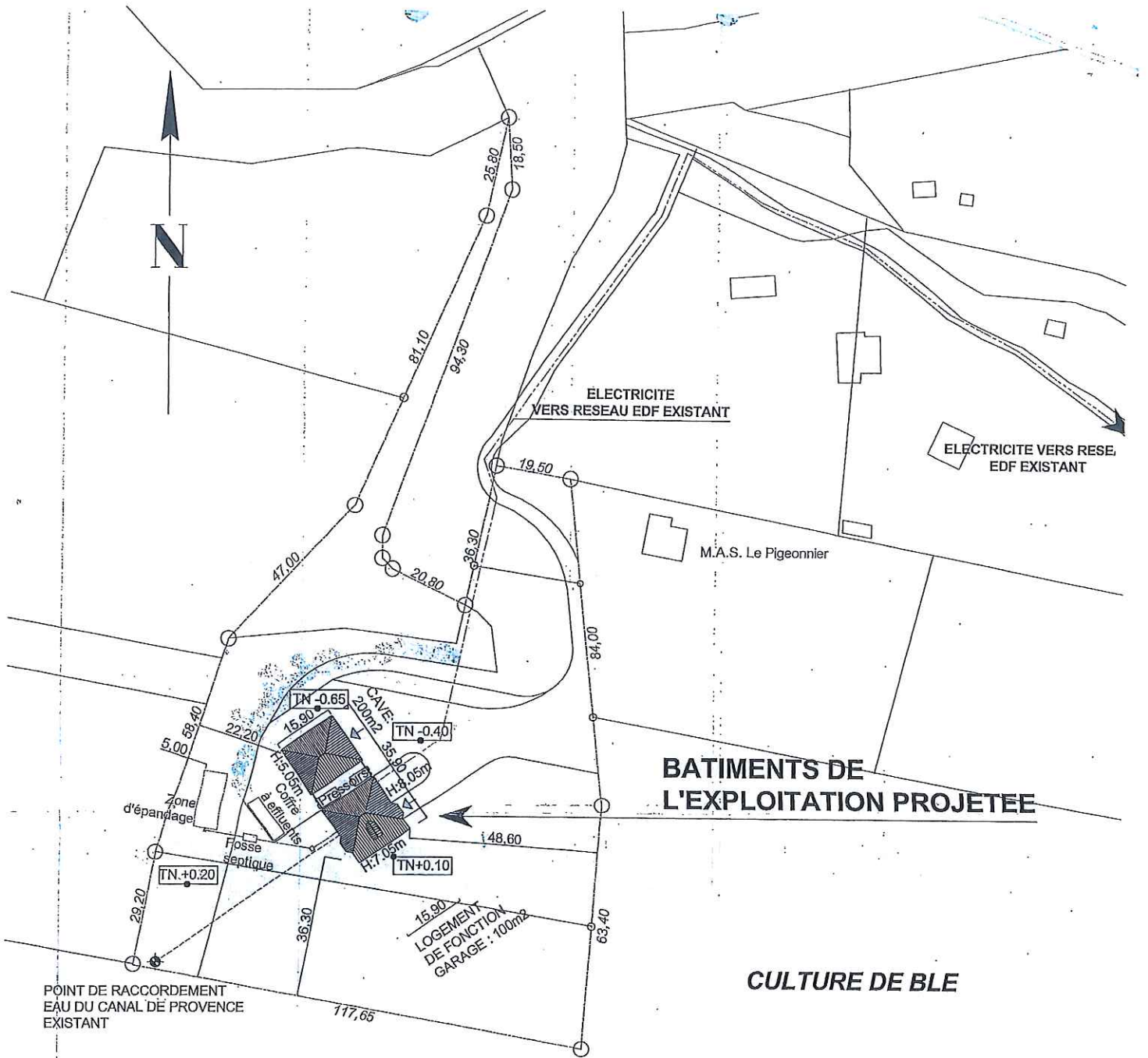
Création d'une voie

Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante

Création d'un espace public

Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle* :

Création d'un espace public



CULTURE DE BLE

CULTURE DE BLE

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE LIEU DIT LES CANNEBIERS - RD 56b 13790 - COMMUNE DE PEYNIER	
CREATION D'UNE CAVE LOGEMENT DE FONCTION	
PHASE PC : 3	Date: Septembre 2016
N° AFFAIRE : 111-0916	Echelle: 1/1000
Références cadastrales : Section AW - Parcelle N°272 -271-114 Surface : 14 520m2	
PC2	PLAN DE MASSE
Maître de l'ouvrage: Arnaud PALLUET DE BESSET Bastide Saint Jean 13790 - PEYNIER	Maître d'oeuvre: Atelier d' Architecture OTTONES et Associés 45 rue Thubaneau 13001 - Marseille Tél : 04 91 91 21 73 Fax : 04 91 90 97 55 e-mail : joseott2@yahoo.fr

N° 19-1

Maurice Ménabréaz
Les bartavelles-Bât F2
130190 ALLAUCH
1 impasse du chêne-Les Michels
13790 PEYNIER

Peynier, le 18 janvier 2017

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire enquêtrice
Mairie de Peynier

Projet PLU 2017
Terrain AP51- rue du chêne de Louiset
Lieu dit le Farageon

Madame la Commissaire enquêtrice,

Depuis plusieurs années, j'assiste aux réunions publiques et me rend aux permanences municipales pour suivre l'évolution du POS puis des PLU. Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme 2017, je souhaite vous soumettre ma requête afin d'obtenir votre avis concernant le zonage de parcelle située quartier du Farageon au hameau des Michels.

Je suis propriétaire de la parcelle AP51, située au cœur de constructions aussi bien anciennes que très récentes ; une « dent creuse » comme l'a qualifiée M le Maire en entretien puis en réunion publique en 2012 et qui avait vocation à être comblée.

Cela paraissait logique, le terrain s'étendant sur 31700m2 classé en zone NB1 est équipé ainsi :

- Accès : vole partant du CDn57 desservant déjà 3 logements ;
- Electricité : pylône EDF implanté sur ma propriété et dont la ligne EDF qui la traverse alimente les habitations limitrophes ;
- Eau : conduite installée par mes soins raccordée au réseau du lotissement des michels

Toutes les parcelles de la zone sont aujourd'hui bâties de même que celles du lotissement limitrophe dont la réglementation est différente.

D'autre part, la loi Alur supprimant le COS lève de fait l'obstacle au permis de construire (inférieur à 4000m2 justifié dans les demandes de CU) qui nous permet, à notre tour de réaliser notre projet familial. En effet, ce terrain acquis en 1967 n'a cessé d'être entretenu puis équipé au fil des années par 3 générations.

Toutefois, son caractère EBC s'opposerait à tout cela. Nous demandons ainsi que la parcelle AP 51 reste constructible.

Par ailleurs, je m'interroge sur le devenir d'un terrain qui resterait inoccupé entouré de constructions et propice aux « fêtes sauvages » si l'on en croit les mégots, cendres de foyer et autres canettes de bière trouvés à plusieurs reprises sur le site. Je me permets d'attirer votre attention sur cette situation qui pourrait compromettre la protection de cet espace.

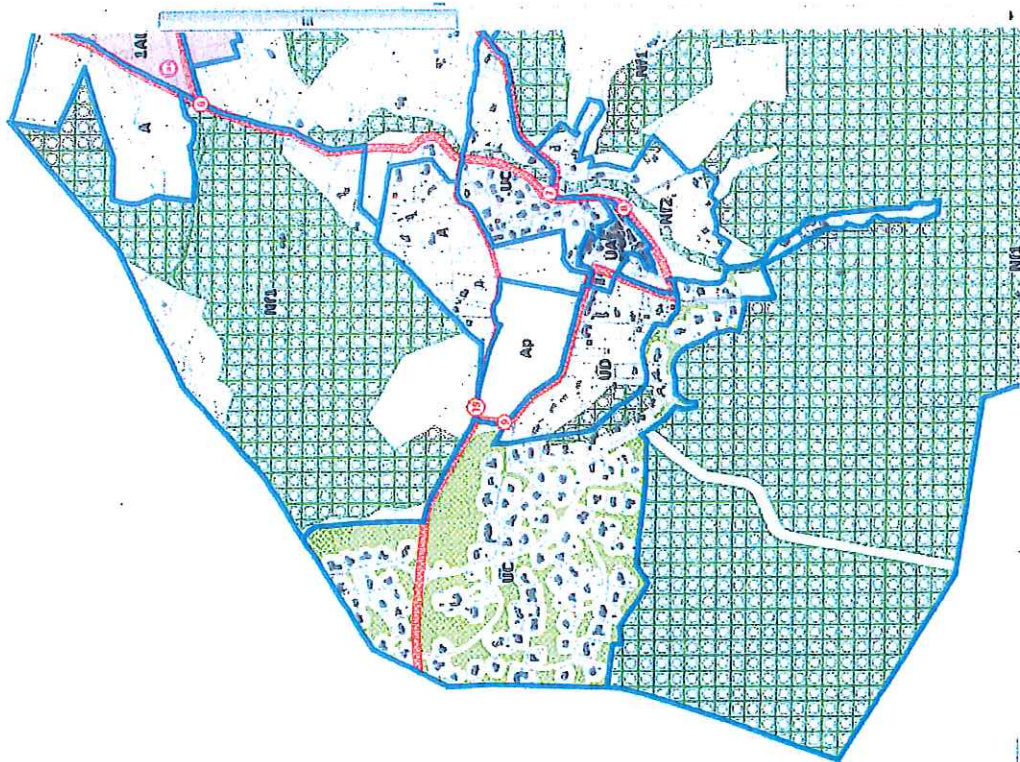
Lors de la présentation du PLU, le cabinet conseil a précisé que le projet a été élaboré à partir du POS à un instant T et que des changements ont pu avoir lieu pendant les PLU annulés. Aussi, je me permets de vous transmettre ci joints quelques éléments graphiques précisant les dernières modifications qui n'ont peut-être pas été prises en compte.

Dans l'attente de votre avis, je vous remercie de votre écoute et compréhension et vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêtrice, mes salutations distinguées.

Maurice Ménabréaz



FUVEAU



LÉGENDE:

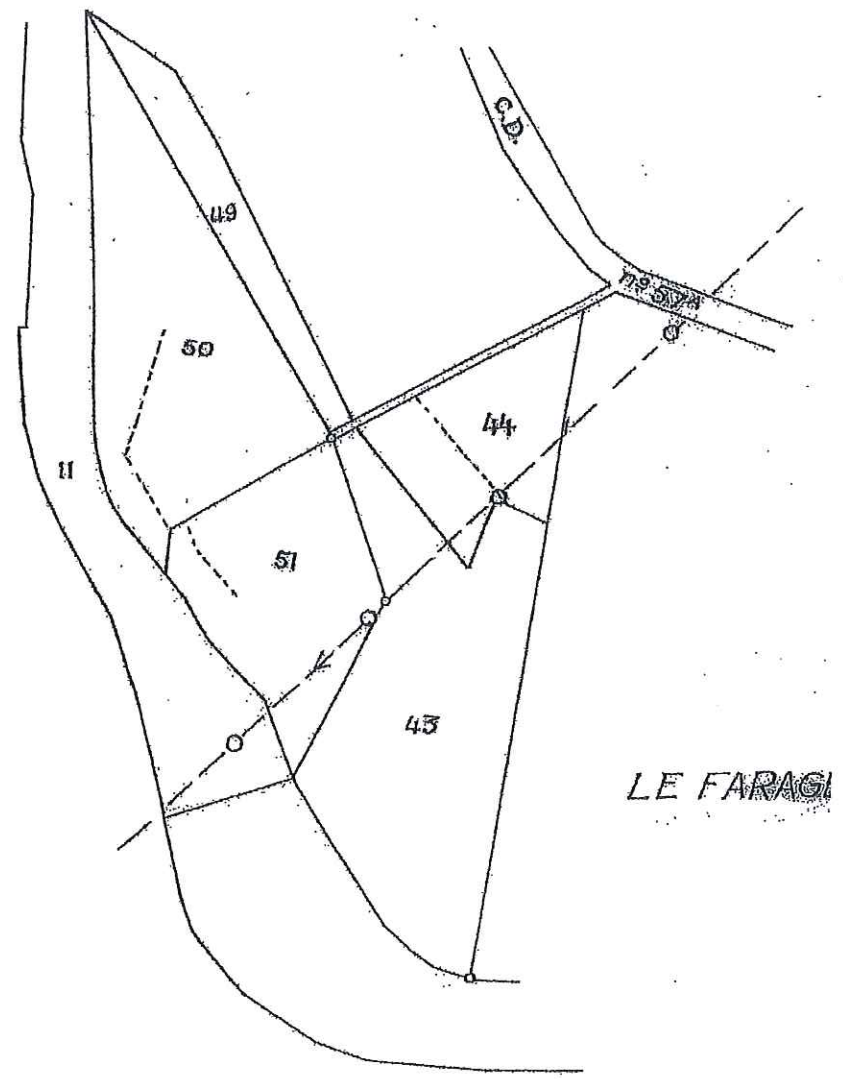
- PLU**
- ZONAGE DU PLU
 - ZONE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 - EMBLEMES RÉSERVÉS
 - ESPACES BOISÉS CLASSES
 - ESPACES VERTS PROTÉGÉS
 - ESPACE A PRESCRIPTION PARTICULIERE DE HAUTEUR
- CADASTRE & BÂTI**
- BÂTI REMARQUABLE
 - LINÉAIRE DE COMMERCES
 - NOUVEAU BÂTI IDENTIFIÉ
 - BÂTI
 - PARCELLES DU CADASTRE
- ADMINISTRATIF**
- COMMUNE

Département
BOUCHES-du-RHONE
Commune
PEYNIER

SERVICE DU CADASTRE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section: **AB**
Feuille : _____
Echelle: **1/2000**



LE MARI JAS

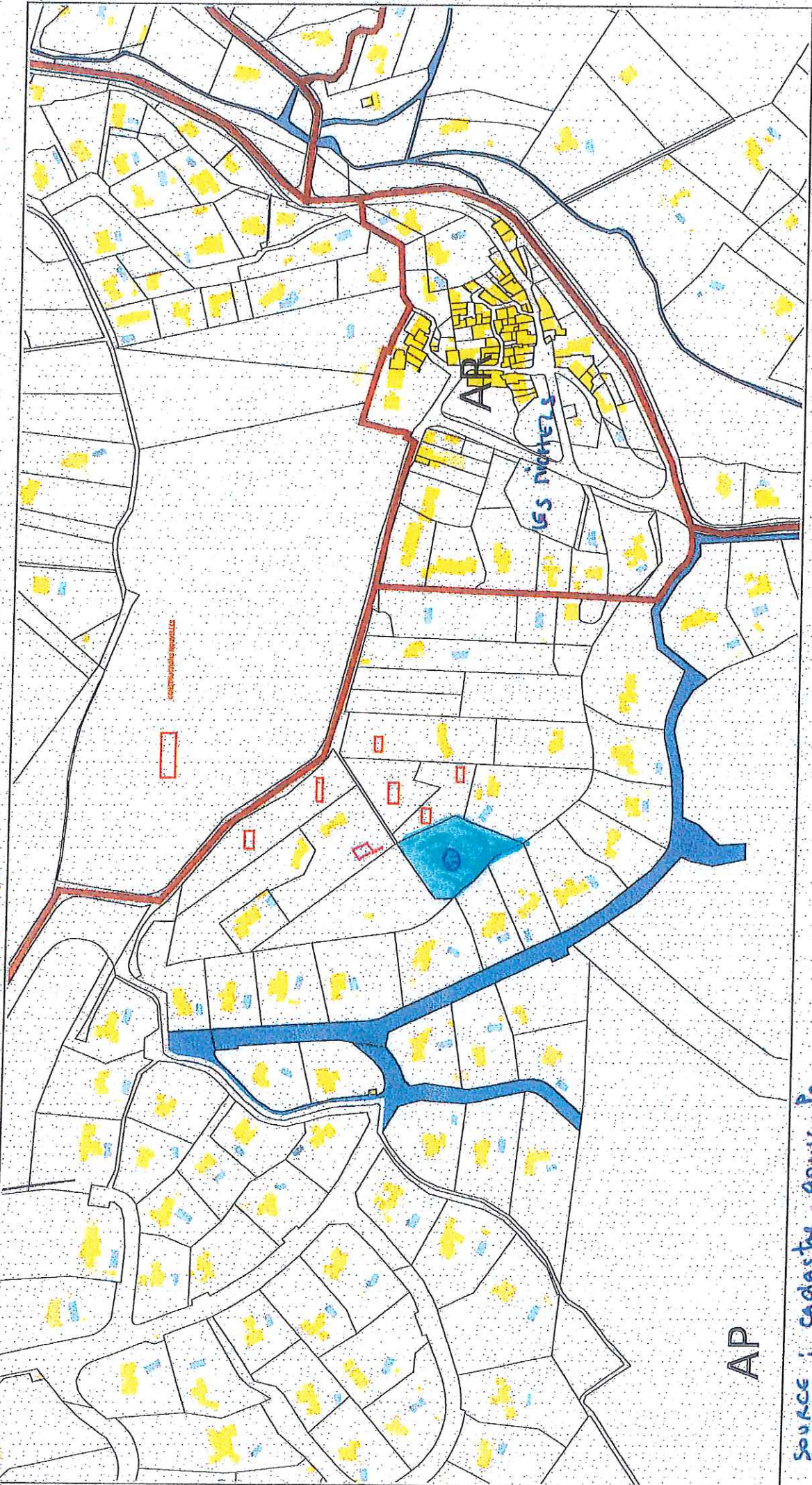
LE FARAGI

MEYMON

N° d'ordre du Livre journal
402

Extrait certifié conforme
au plan cadastral

COMMUNE REINIER - AP 01 - Parcelle n° 54



AP

SOURCE : cadastre . gov . fr



Rue du chêne de Louiset



e



voie de gauche, accès à la parcelle AP51

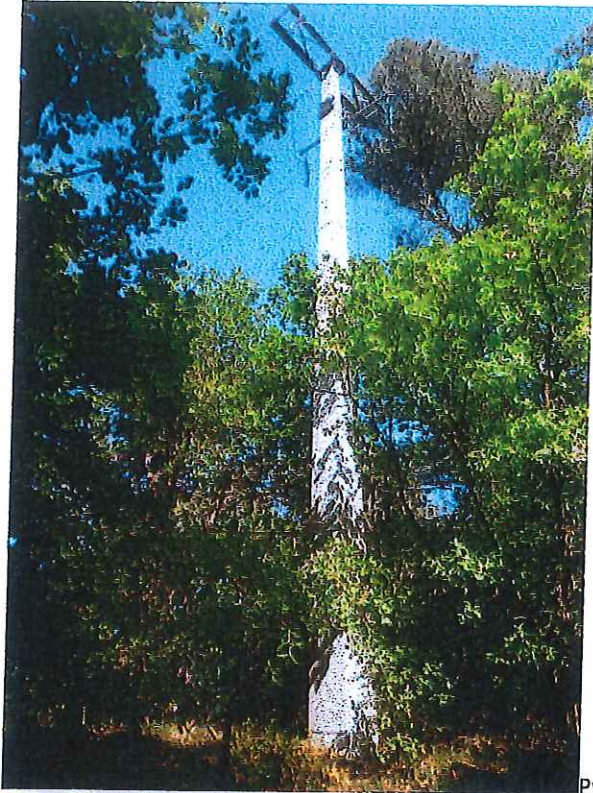




Parcelle AP51



voisin



Pylone électrique



voisin

ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LES MICHELS
13 790 PEYNIER

Peynier le 29 09 96

Mr LAMBOURG
117 Lotissement les Michels
13 790 PEYNIER

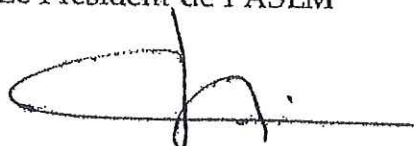
Monsieur,

Suite à votre courrier nous vous confirmons que le règlement du lotissement prévoit sur le lot 117 une servitude de passage d'une canalisation souterraine d'eau, de la voie du lotissement à la propriété de Mr Menabreaz, le long en limite du lot 116 (art 15 02).

Il est bien évident que cette servitude est exclusivement réservée au passage d'une canalisation d'eau. Dans la mesure où des travaux seraient nécessaires l'intéressé doit préalablement vous en informer ainsi que l'Association par courrier AR, en décrire la nature, la date et s'engager à remettre les lieux dans leur état initial.

Nous vous prions d'agréer Monsieur l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président de l'ASLM



12

15-02 Servitudes de passage de canalisations souterraines d'eau potable :

- lot 111 : canalisation souterraine d'eau allant de la voie du lotissement à la propriété de MM. ETIENNE et RANALDI, le long de la limite avec le lot N°112.
- lot 117 : canalisation souterraine d'eau allant de la voie du lotissement à la propriété de M. MENABREAZ, le long de la limite avec le lot 116.

Ces deux servitudes s'assortissent d'une servitude d'emplacement de compteurs, au profit des mitoyens desservis par ces servitudes, emplacement prévu en bordure de la voie et sur la ligne divisoire des lots 111 et 117.

Observation n° 96. Mme. VIDAL Marcelle,
Parcelle AV n° 26 N1 3320 m2 désire construire.
Il manque 680 M2 pour obtenir un Permis de construire.

Observation n° 97. AT2A LEONETTI Architecte. ✓
Section AD n° 370, 372, 374, 408 classées en zone Aud demandé de passer le COS
Sur le POS actuel cette zone a été agrandie de 3 parcelles. Il est impossible de cha
COS. Un problème de circulation est à étudier pour l'améliorer dans le village.

Observation n° 98. Famille MENABREAZ Maurice.
Parcelle AP n° 51 classée en zone N1 veut construire. ✓
Impossible car 3170 m2 < 4000 m2.

Observation n° 55a. M. RICHARD.
Question déjà posée à l'observation n° 55. ✓
Même réponse.

Observation n° 99. M. DRUGEON Jacques.
Question déjà posée à l'observation n° 94. ✓
Même réponse.

Observation n° 100. M. GITAMAR Andréa.
Parcelle AE n° 59 classée N
Parcelle AE n° 60 classée N1 Que peut-être faire sur ces 2 parcelles
Impossible de changer la zone.

Observation n° 101. M. MOUISSON Gilbert.
Parcelles AT n° 138, 139, 140 classées en zone A. Que peut-être fait sur ces parce
Classées en zone A + EBC: impossibilités de construire. ✓

Observation n° 102. M. NEDJAR Bernard.
Parcelles AT n° 43, 44, 45 et 46 classées en zone A. Que peut-être fait sur ces par
Classées en zone A : impossibilités de construire. ✓

Observation n° 103. M. VAGH WEINMANN François.
Parcelles AT n° 158, 51 en zone N
Parcelle AT n° 47 en zone N1. Calquer la limite de N1 sur celles des parcelles.
Déjà 1 droit à construire, pour 2 droits, il faut 8000 M2. ✓

4ème Registre.

Observation n° 104. Mme. AIROLDI Jeannie. ✓ 11/25
Parcelle AZ n° 48, 49 classée en zone A. Demande la possibilité de construire.
Ces 2 parcelles sont en zone A avec 5800 m2 environ, de plus classées en zone à
vue sensible. Impossibilité de construire.

Observation n° 105. Famille PALUN. Usur. 1° d'auc
Parcelle 330. Demande de calquer la limite de la zone N1 sur la limite des parcelles
Etonné d'une telle demande puisque opposé au projet. Voir l'expertise

C10 de la Treille/Commeirelle
Chez Monsieur FATTORIELLI
Chemin de RECOIL
13790 PEYNIER
Peynier, le 22 décembre 2016

22-1

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire enquêteur
9 cours Albéric Laurent
13790 PEYNIER

OBJET : Plan Local d'Urbanisme : Commentaires Règlement Zonage

Madame,

L'étude du projet de PLU nous a permis de détecter certaines erreurs, incohérences dans le règlement de certaines zones, notamment :

- Dans le règlement de la zone UB qui concerne le quartier de la Commeirelle, il n'est pas fait mention de ce secteur.
- Dans le règlement de la zone UB, le quartier de la Commeirelle est sur fosse septique, mais la phrase ci-dessous n'est pas présente alors qu'elle apparaît dans d'autres zones du même type à ce niveau :
« Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. »
- Concernant le fait d'avoir l'obligation : « que le plancher tyfféneur soit réalisé à au moins 60 cm / 30 cm au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction » dans les zones suivantes :
« Dispositions applicables dans les secteurs de lit mineur – lit moyen »
« Dispositions applicables dans les secteurs de lit majeur ordinaire »
« Dispositions applicables dans les secteurs de rivassèlement »

Les bonnes pratiques d'urbanisme dans la rédaction des PLU conduisent à compenser cette contrainte en permettant dans le règlement général de pouvoir construire avec une hauteur à l'égout du toit surélevée de 60 cm / 30 cm. C'est le cas dans la majorité des communes de la CPA.
Ce n'est pas le cas dans le projet de PLU de Peynier.

- Les règles d'urbanisme des terrains déjà construits entourant le projet de construction sur la Treille/Commeirelle (zone OAP / LAUT) n'évoquent pas afin que les avantages autorisés au zonage du projet s'appliquent aussi aux terrains limitrophes ; notamment sur le passage de la hauteur maximale des constructions à 9 m pour le quartier de la Commeirelle (zone UB) ; en effet le bâtiment de l'EHPAD (le plus proche) prévu à moins de 30 m du quartier pourra monter à 12 m alors que le quartier restera à 7 m.

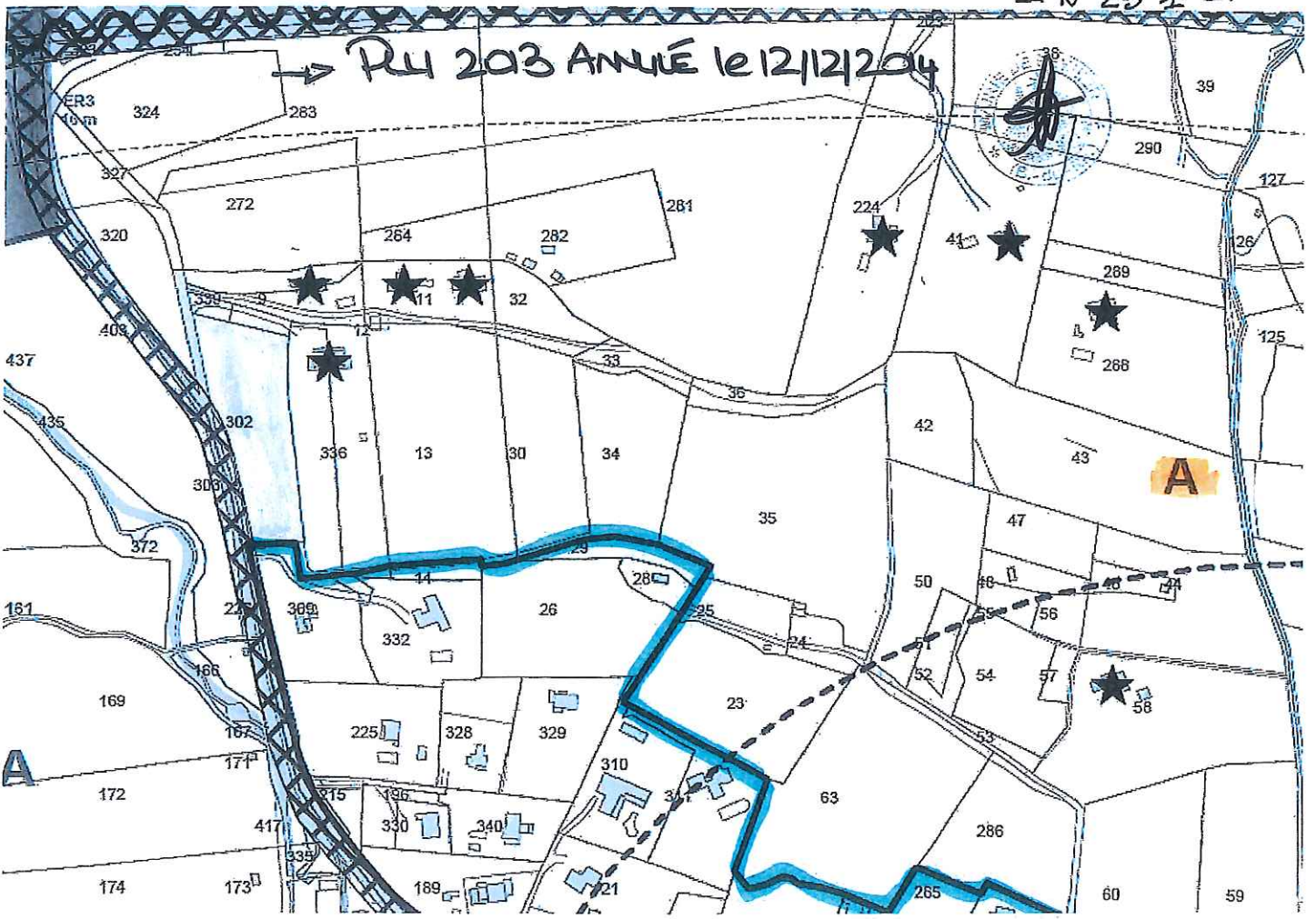
Par conséquent, nous souhaitons que des corrections soient appliquées au règlement des zones concernées afin de tenir compte de nos réserves sur le projet de PLU achuel.

Nous vous prions d'agréer, Madame l'expression de nos respectueuses salutations.

Le Comité d'Intérêt de Quartier Treille/Commeirelle

- N 23-1 -

PLU 2013 ANNÉE 12/12/2014



A

A



Groupement des Indépendants de la Haute Vallée de l'Arc
500 Avenue S. Vacher - 33106 - ROUSSET cedex
Tél. 04 42 53 25 03 Fax 04 42 29 08 04
Association régie par la loi du 1/07/1901 - n° d'agrément 071/94

10284-1

Rousset, le 17 janvier 2017

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
9, cours Albert Laurent
13790 PEYNIER

Madame,

Nous sommes une association de chefs d'entreprise créée en 1994, et regroupons les principales entreprises de la Haute Vallée de l'Arc. Nous avons pris connaissance du document « PLU de Peynier, rapport de présentation de juillet 2016 » et ne pouvons que renouveler nos observations précédentes lors de PLU de 2009 et 2012 ainsi que lors de l'enquête publique récente sur le projet d'extension de la ZA de Peynier (courrier joint).

Nous voudrions revenir sur certains points de ce document qui semblent compromettre les équilibres actuels entre habitations et entreprises, domiciles et lieux de travail, habitants et salariés, zones d'activités et zones naturelles.

Les enjeux environnementaux sont fortement compromis. Ainsi, l'enjeu de gestion de l'eau : page 138, les anciennes zones NB ne sont pas raccordées au réseau d'eau potable collectif et page 139, nous voyons une prévision d'augmenter en eau 400 nouveaux habitants sur la commune à horizon 2025. Le seul projet de la Traille dépasse déjà cette population (115 logements + résidence seniors + EPHAD) sans parler de besoins pour le fonctionnement de gros consommateurs comme la cuisine centrale, l'EPHAD etc.

En ce qui concerne l'augmentation de la circulation, cela est en contradiction avec l'ambition affichée de la réduire. Il y aura les véhicules des personnes venant travailler et ce n'est négligeable quand on sait le nombre de salariés que demandent les établissements accueillant des seniors ou des personnes âgées malades. Toutes les personnes y habitant ou y travaillant n'utiliseront pas les transports au commun (maximum 10% soit 50 personnes). Les routes ou plutôt les chemins ne sont pas calibrés pour et les aménagements prévus totalement insuffisantes voire irréalisables. Ainsi page 216, il est évoqué l'emplacement réservé 24 présenté comme un désenclavement de la zone Nord. Le tracé de cette nouvelle voie traverse un terrain privé puis emprunte une voie fermée réputée d'intérêt stratégique et en page 26 l'une des prescriptions du SCOT demande de « préserver les potentialités de la ligne (Gardanne Carnoules) pour une éventuelle réouverture aux voyageurs ». De plus ce tracé ne permet pas de désenclaver la zone nord dite du Verdalaj qui se termine en cul de sac, en limite du ruisseau de la Fourx, autre affluent de l'Arc (voir tracé p309 au nord de la zone).

Les conclusions de la page 310 confirment les incidences négatives en termes d'environnement, cela résulte d'enquêtes et de modélisations, le succès économique de cette zone relève lui de pures suppositions : il est bien écrit « l'enjeu économique peut supplanter les enjeux environnementaux ». Par ailleurs, ces conclusions mentionnent la nécessité d'une étude d'impact concernant les risques inondations, nous ne comprenons pas pourquoi elle n'a pas été faite avant les projets d'aménagement.

Tous ces éléments annonçant une nette détérioration de notre lieu de vie nous amènent à demander que vous émettiez un avis défavorable.

En vous remerciant pour votre attention,

Nous vous prions de croire, Madame, en nos distinguées salutations.

Christine Fabre
Présidente du GIHVA



Groupement des habitants de la Haute Vallée de l'Arce
900 Avenue G. Vacher - 13106 - ROUSSSET cedex
Tél. 04 42 53 53 03 Fax 04 42 29 08 04
Association régie par la loi du 1/07/1901 - n° d'agrément 071/04

Roussset, le 7 novembre 2016
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
9, cours Albert Laurent
13790 PEYNIER

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes une association de chefs d'entreprise créée en 1994, et regroupons les principales entreprises de la Haute Vallée de l'Arce. Nous nous sentons particulièrement concernés par le projet improprement appelé « extension de la zone d'activités de Peynier ». Notre zone, située dans la plaine de l'Arce, regroupe depuis les années 1980 des entreprises sur les communes de Roussset, Peynier et Fuveau. Nous assurons des fonctions de représentation auprès des collectivités locales, des organisations économiques et menons des actions collectives pour faciliter la vie des salariés et vallions au mieux vivre ensemble. Celui-ci semble compromis par ce projet.

Dans les Boutures du Rhône, il existe un Plan de Protection de l'Atmosphère qui oblige toutes les entreprises de plus de 250 salariés à mener un Plan de Déplacement des Entreprises pour limiter la pollution. Nous avons décidé de faire partager cet objectif aux PME de notre site pour développer les solutions alternatives à l'« auto solisme ». Ainsi, depuis 2006 nous menons un Plan de Déplacement Inter-Entreprises. Nous travaillons avec les Autorités Organisatrices de Transport pour développer les transports en commun, adapter les horaires, aménager les arrêts, faciliter les déplacements piétons avec trottoirs et éclairages. Nous encourageons le co-viturage et quand cela est possible, les modes doux (à que le vélo et la marche à pied. Nous travaillons aussi avec le Conseil Départemental pour améliorer le réseau routier et supprimer les points noirs pour que nos salariés se déplacent sans risques.

Aussi, nous ne voyons dans ce projet aucun des éléments indispensables pour atténuer ce but et au contraire, il ne fera qu'accroître le nombre de voitures car son éloignement de l'axe desservi par les bus obligera les habitants et les personnes y travaillant à avoir recours à la voiture y compris les personnes qui seront déplacées du village à ce lieu (cuisine centrale par exemple). Outre la distance, la traversée du CDB, pour accéder aux arrêts du bus et aux commerces est très dangereuse.

Le projet comporte certes des aménagements routiers mais ceux-ci vont défigurer le paysage et contribuer à l'imperméabilisation des sols donc favoriser les ruissellements vers l'aval. En effet, ce projet se situe à l'extrémité d'un bras versant qui constitue le principal de nombreux hectares et il y a déjà en cas de fortes pluies des boues sur le bitumement du Verdail, de l'autre côté de la Rb6. Ce bitumement raccolle, à l'exception près, que des entreprises artisanales et industrielles et doit être considéré comme tel. Le projet d'y accéder par un rond-point en plein virage nous paraît très dangereux et n'a pas été acté par la direction des routes. Et que dire de l'intention de transformer une voie ferrée désaffectée stratégique militaire en axe routier ???

Nos différentes actions collectives (collective déchets, PDE, performance durable en ZA) nous ont permis d'être distingués par le 1^{er} prix « Responsabilité Sociétale des Entreprises » des zones dédiées en PACA en 2012. Nous nous sommes toujours investis dans le domaine du développement durable et sommes particulièrement sensibles à la préservation des espaces naturels. C'est un des atouts de notre zone : nombreux sont les salariés qui, à l'heure du déjeuner, partent marcher, courir ou manger le long du CDB6 en direction du Hameau des Michels. C'est une autre raison pour laquelle nous préconisons de laisser les terres agricoles et les espaces boisés au Sud de la Rb6 et de regrouper les activités au Nord de la Rb6, dans le prolongement de la zone historique de Peynier Roussset. Nous ne sommes pas opposés au développement d'activités sur la commune de Peynier, bien au contraire mais au bon endroit : il y a 5 hectares récemment dépollués par la société Sanofi à aménager.

Il est jouable de vouloir créer des logements, autant le faire à proximité des services communaux (écoles, mairie) et autres (postes, commerces, cabinets médicaux) et développer ainsi ce qui existe déjà au lieu de créer artificiellement un nouvel espace. Le village doit rester le principal lieu de résidences. Tout le reste n'est qu'habitat diffus et ne constitue en rien des concentrations de salariés.

De même, il est jouable de vouloir offrir à sa population vieillissante des offres d'hébergement adaptées mais il faut les laisser dans leur cadre de vie habituel, soit dans leur village comme cela était d'ailleurs prévu auparavant et comme cela se fait ailleurs.

Enfin, il est jouable de vouloir offrir des emplois à sa population, ceux-ci existant sur notre zone. La ligne 160 permet aux habitants de Peynier de rejoindre rapidement notre zone et y trouver un large éventail d'emplois peu qualifiés (activités de stockage et logistique) comme hautement technologiques (activités industrielles) ou intermédiaires (activités de services aux entreprises). Ceci correspond à ce qui est clairement indiqué dans le document de la métropole « Interpellations stratégiques 5 ». Notre zone est et sera un pôle d'intérêt métropolitain d'innovation industrielle et une plateforme logistique Est régionale (pages 52 à 62) avec potentiel de densification.

Vous aurez bien compris que nous ne pouvons que nous opposer à ce projet qui n'est en rien au service de l'intérêt collectif.
En vous remerciant pour votre attention,
Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en nos distinguées salutations.

Christine Fabre
Présidente du GHVA

N°24-1

Compte rendu visite site - 8 mars 2016

Vincent Saille <vsaille@ramboll.com>

mercredi 20 avril 2016 à 16:08

À : fco@roussel.fr.com, sandralagarde@ville-peyrier.fr, philippe.mollard@on-beam-services.fr, lesmichelins@orange.fr, asplir@orange.fr

Cc : Peggy.Malaussena@sano.fr.com, jean-luc.marchand@sano.fr.com, Julian Fournier

Mesdames, Messieurs,

Pour donner suite à notre rencontre du 8 mars dernier, sur l'ancien site agrochimique de Peyrier, veuillez trouver un compte rendu des points évoqués et des rappels faits sur les travaux de remédiation qui ont été menés par Aventis Agriculture depuis mai 2014.

Liste des personnes présentes :

- M. MAUNIER (Mairie de Peyrier)
- M. CORDEAU (Mairie de Rousest)
- M. MOLLARD (IBS)
- Mme FABRE (ASPLIR)
- Mme BOCCIA (ASPLIR)
- M. GREFFE (Association Lei Michelins)

L'ancienne activité du site consistait en la formulation et le conditionnement de produits phytosanitaires.

Les travaux réalisés et encadrés par Arrêté Préfectoral ont eu pour objectif le retrait des sources concentrées de contamination en contact direct avec les eaux souterraines, au droit de l'emprise industrielle d'une surface d'environ 5,5 Ha.

Deux secteurs du site ont été principalement concernés par les travaux de terrassement, l'un en zone sud-ouest, l'autre en zone nord. Les excavations réalisées ont généré un volume de matériaux (terres + bétons + enrobés) de 35 000 m³, dont 60% a été éliminé en filières hors site.

Les derniers bâtiments présents sur site au démarrage des travaux ont été démolis et les fondations retirées (Anciens bureaux, UMS, Unité de traitement d'eau site et ses stockages).

1 300 m de réseaux (secs et humides) ont été retirés lors des terrassements.

2 500 analyses ont été nécessaires pour orienter les terres, valider les fouilles et gérer les 30 000 m³ d'eau au cours du chantier.

La globalité du site a fait l'objet d'un reprofilage et d'une imperméabilisation de type bicouche. Un point de collecte des eaux de ruissellement a été aménagé en zone nord. Ces eaux sont stockées dans l'un ou l'autre des bassins et font l'objet d'un contrôle avant rejet au milieu naturel durant une période de six mois.

Des travaux de sécurisation d'une part du bassin 1400 et d'autre part des accès au site sont en cours :

- Fermeture des portails dominant sur l'avenue Gaston Imbert par mise en place de contenants maritimes,

Renforcement de deux des trois portails en périphérie ouest du site. Le troisième devant être réparé pour permettre l'accès au site en voiture (Limitation faite par le pont RFF)
Dépose du portail en zone sud (Parcelle AW24 « ASPLIR ») et son remplacement par une prolongation de la clôture.

Le dossier administratif de récolement des travaux est en cours. La mise en vente du site et des deux parcelles extérieures, ne pourra être lancée qu'après obtention du dossier de récolement.

Pour toute information concernant la commercialisation, il faut prendre contact avec M^e DESMAREST (Direction Immobilière sanofi).

Cordialement.

Sincères salutations
Vincent Saille

Consultant

D +33 4 86 91 11 70+33 4 86 91 11 70
P +33 6 13 09 40 75+33 6 13 09 40 75
vsaille@ramboll.com

Ramboll Environ
Immeuble Le Cézanne
155 rue Louis de Broglie
13100 Aix-en-Provence
www.ramboll-environ.com

RAMBOLL ENVIRON

Ramboll Environ France SAS au capital de 38 115 RCS Aix-en-Provence
SIRET 443 685 029 00094 APE 7112B

From 10 October 2015, the @environcorp.com email domain will change to @ramboll.com, as part of the ongoing post-merger integration of Ramboll and Ramboll Environ.

This message contains information that may be confidential, privileged or otherwise protected by law from disclosure. It is intended for the exclusive use of the Addressee(s). Unless you are the addressee or authorized agent of the addressee, you may not review, copy, distribute or disclose to anyone the message or any information contained within. If you have received this message in error, please contact the sender by electronic reply to email@ramboll.com and immediately delete all copies of the message.

N°241



Association Syndicale des Propriétaires
du Lotissement Industriel de Peynier Rousset
900 Avenue Georges Vaucher - 13105 - ROUSSET cedex
Tél 04 42 53 25 03 - Fax 04 42 29 08 04
Site : 792 765 293 0018

Rousset, le 17 janvier 2017

Madame le Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
9, cours Albert Laurent
13790 PEYNIER

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pris connaissance du document « PLU de Peynier, rapport de présentation de juillet 2016 » et tenons à vous faire part de nos observations. Nous représentons les propriétaires de la zone industrielle de Peynier Rousset et ne pouvons que renouveler nos observations précédentes lors de PLU de 2009 et 2012 ainsi que lors de l'enquête publique récente sur le projet d'extension de la ZA de Peynier (courier joint). Une nouvelle lecture nous amène à quelques compléments d'information.

Un de nos propriétaires Advenis Sanofi dispose de terrains qui vont être commercialisés sous peu car il a procédé à de nouveaux travaux de dépollution (cf P.V. ci-joint) non mentionnés en page 107. Cette page évoque des bases BASIAS et BASOL qui ne semblent plus d'actualité (plus de station-service ni de casse, fabrication et stockage de pesticide stoppés dans la fin des années 90. Ces terrains situés à l'Est du Verdclat au regard d'autres terrains à l'Ouest, qui à la suite d'une étude sur le Verdclat (affluent de l'Aix) sont sortis de l'enveloppe hydro géomorphologique où ils avaient été placés faute d'étude complémentaire. Il n'y a aucune raison pour que les terrains Advenis Sanofi soient donc considérés comme inondables. Ce foncier disponible pourrait accueillir les entreprises que la mairie se propose d'accueillir dans le projet « la Traille » avec les mêmes objectifs de diversification.

Pour continuer à parler du risque inondation, la carte de la page 122, montre un étrangement entre 2 zones de relief qui méritent une étude complémentaire tout comme l'implémentation récente devant le cours d'eau au nord de la RD6, lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment du petit centre commercial « Forum ».

Nous ne comprenons pas bien comment le projet improprement appelé « extension de la ZA » offre des hébergements proches de la zone mais suffisamment éloignés des entreprises industrielles pour ne pas encourir des risques liés aux activités. Extension soit disant assez proche pour des seniors utilisateurs de transports en communs (pour aller où ?) et des commerces de proximité avec une RD6 très fréquentée et une traversée dangereuse pour une population à mobilité réduite et réflexes diminués.

La mixité (habitat/emploi) est un concept dépassé, cela se traduit par des incompatibilités de voisinage qui se terminent toujours au détriment de l'activité qui remonte sur ce territoire à plus de 50 ans. Ces problèmes ont été évités sur notre zone grâce à la clairvoyance des aménageurs de l'époque (Houlliers du Bassin Minier de Provence) qui avaient interdit les établissements accueillant du public et seulement autorisé les activités industrielles, services à l'industrie et logistique.

Ce règlement continue à être appliqué sur la zone de Rousset, ce qui explique que les entreprises s'y installent. La mairie de Fuveau a privilégié le développement de la logistique, selon les orientations stratégiques régionales.

Au nom des propriétaires d'entreprises majoritairement industrielles, nous souhaitons continuer à travailler, en paix avec notre voisinage, ce qui nous semble impossible si ce projet d'extension venait à se réaliser.

En vous remerciant pour votre attention,

Nous vous prions de croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en nos distinguées salutations.

Christine FABRE
Présidente de l'ASPUR

N° 24-2



Association Syndicale des Propriétaires
du Lotissement Industriel de Peyrier-Rousset
Avenue Georges Vacher - 13106 - ROUSSET cedex
Tél 04 42 53 25 03 - Fax 04 42 29 08 04
Site : 765 283 00013

Rousset, le 7 novembre 2016

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
9, cours Albertic Laurent
13790 PEYNIER

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons pils connaissance du projet intitulé « Extension de la zone d'activités de Peyrier » et tenons à vous faire part de nos observations.

Nous représentons les propriétaires de la zone industrielle proche et sommes très inquiets de l'implantation à proximité de nos entreprises d'activités nouvelles qui n'ont rien de commun et risquent de se gêner mutuellement. Notre zone industrielle a été créée en 2011 et les entreprises qui y exercent pour la plupart des activités de production entendent continuer à le faire sans entraves, dans le respect de règles établies alors que l'intensité de l'implantation d'activités accueillent du public. Une crèche, une résidence senior et un EPHAD n'ont rien à faire à proximité d'une zone industrielle.

Nous ne comprenons pas pourquoi il faudrait créer non pas une extension (pas de continuité) mais une nouvelle zone d'activités alors que sur le cœur historique de notre zone, un de nos propriétaires SANOFI vient de dépenser des millions pour dépolluer un site qui va être commercialisé sous peu. Si la commune de Peyrier était réellement désireuse de développer des emplois, elle pourrait le faire sur ce site avec l'aide de l'établissement Foncier Régional ou de la SEMEPA, en respectant la vocation industrielle du site et en offrant aux futurs employeurs les compétences du personnel qui se trouve à proximité. L'ancienneté de notre zone fait qu'il n'y a pas de contestation des voisins car il existe une culture industrielle et une population qui en a compris les enjeux depuis longtemps. De plus, sur la totalité du projet seul 14 lots sont dédiés à des entreprises, entreprises qui pourraient trouver leur place dès à présent dans des bâtiments de même type disponibles sur la zone de Rousset (Portes de Rousset Parc 1 et 2) ou à Châteauroux le Rouge (Chemin de la Muscatelle). Bref il n'y a pas d'urgence alors qu'il y a déjà plus d'offres que de demandes et qu'un vrai projet pourrait voir le jour en réhabilitation, sans consommation d'espaces supplémentaires.

Nous nous étions par ailleurs qu'un maire qui a des fonctions dans diverses collectivités territoriales avec des délégations « Agriculture » soit le premier à sacrifier des espaces agricoles alors que tous les documents d'aménagement s'inquiètent de la disparition de ces espaces et clament leurs intentions de stopper ce phénomène.

De même, un maire soucieux du vieillissement de sa population lui offre des possibilités de logement à proximité de ses habitudes de vie comme à Rousset ou Châteauroux le Rouge. Les structures au milieu de nulle part n'ont aucune chance de trouver des clients. La solidarité proximité des transports en commun n'apportera aucune solution aux déplacements des personnes âgées, de leurs familles et du personnel aux horaires décalés.

Bref, pour nous qui vivons le site au quotidien, depuis des années, les nouvelles offres d'hébergement et de logements doivent se trouver à proximité du village et les entreprises à proximité de celles qui existent déjà, au nord du CDG.

En vous remerciant pour votre attention,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en nos distinguées salutations.

Christine FABRE
Présidente de l'ASPUR

Mr Bruno DIEUMEGARD
Chemin de Boudian
13790 PEYNIER

Mme Le Commissaire Enquêteur
De la ville de Peynier
Hôtel de Ville
13790 PEYNIER

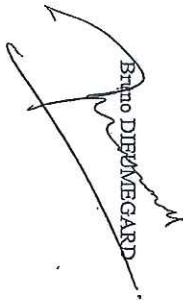
Peynier, le 16 Janvier 2017

Madame,

J'ai pris connaissance du P.L.U de la ville de Peynier.

Je vous informe être favorable à son approbation.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations


Bruno DIEUMEGARD

N° 25-1

Mme Marie-Josée PALLUAT DE BESSET
Bastide St Jean
13790 PEYNIER

Mme Le Commissaire Enquêteur
De la ville de Peynier
Hôtel de Ville
13790 PEYNIER

Peynier, le 16 Janvier 2017

Madame,

J'ai consulté le PLU de la ville de Peynier.

Je vous indique être favorable à son approbation.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations

Marie-Josée PALLUAT DE BESSET



26.1

M^{re} Lauréttien Raymond # 29-4

10 Ave du Sabot

13 790 paymer.

Tél. : 42-53-09-24.

paymer le 10.01.17

- Nouveau, Nadine,

- Propriétaire de la parcelle A01
Sise sur la commune de paymer,
Je profite de l'enquête publique
ouverte sur la commune de
paymer, pour vous demander si
la zone "non constructible" sur
voisinage ou s'il sera possible,
par rapport à la révision du
P.L.U, de construire une B&TPE
sur cette dite parcelle, secteur

N^o 27-1
que les généralistes nous

confirment -

merci de tenir compte de ma
demande -

sincères salutations.



M. M^{me} Roger DOBRIE

Le 10 Janvier 2017

Domaine Les Nichols

N° 28-1

135 Allée St Victoire

13990 PEYNIER

rogerdobrie@velux.fr

Objet: Prise en compte du règlement des Nichols

Madame le Commissaire-enquêteur,

Nous sollicitons par la présente, l'annexion
du règlement du Domaine Les Nichols, en
à Peynier, au niveau PLU de 2016
ainsi qu'une rédaction supplémentaire de la
définition des zones UC. (cf prot), afin
que ce règlement soit, ainsi que le Domaine
intégralement pris en compte et respecté.
Cordialement.


A. Dobrie

12 Lauricien Falize N°29-1

Residence Jean Martin B742

Aix Talacron

13100 Aix-en-Provence

Tel: 06-24.17.51.85.

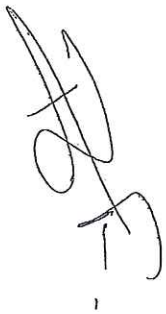
Aix le 8.01.17

- Nostier, Nadine,

- Elopétrine des parcelles AT 360 et
AT 371 sur la commune de
Peyruen, sig.D. N° 572 / je m'informe
que celles-ci ne seraient pas encore
en zone dite "constructible" car les
plans ne sont-je profite donc
de l'urgence juridique concernant
le P.L.U de la commune de

11° 29-1
payers pour vos nouvelles
us requête afin que es des
parcelles soient logiquement
ou pour "constructible".

sincères salutations.



P.S: une surface de 16 m² (AT125)
et déjà mesurée sur la parcelle
AT 360, ce qui ne permettrait de
l'agrandir.