

5eme PERMANENCE Jeudi 19 Janvier 2017 14h-17h

- Pièces 30.1

Annexes de 1 à 5

Dans les annexes 1 à 5, seules les annexes 4 et 5 resteront versées au dossier car elles concernent un aspect technique.

Quant aux annexes 1 à 3 elles concernent un élément confidentiel personnel relatif à un aspect médical suivant la demande de M.Poirrier ne seront pas versés au dossier comme convenu.

Annexe N°30 de 1 à 5, elles concernent un élément confidentiel personnel relatif à un aspect médical suivant la demande de M.Poirrier ne seront pas versés au dossier comme convenu.

- Pièces 31-1

- Pièces 31.2

MS 80 - 1

François POIRRIER
6 rue du Pigeonnier
Hameau Les Michels
13790 PEYNIER
06 30 36 57 45
bzh13@orange.fr

Peynier,
Le 16 janvier 2017.

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Ma tante, Odette Antelme née Poirrier, m'a donné les parcelles AT135 et AT136 en 2009.

Propriétaire des parcelles AT135 – AT136 et AT376 (cette dernière acquise en 2012) sur la commune de Peynier, je demande, par ce présent courrier, la possibilité de construire une bâtisse d'environ 100 m2 de plain-pied sur la parcelle AT136.

Nous habitons actuellement au Hameau Les Michels (Peynier) dans une maison de village (R+2) que nous avons acquis en 2012.

Ma femme, Audrey POIRRIER DERVAL, a déclaré une grave maladie (Spondylarthrite) à l'âge de 14 ans. Celle-ci lui permettait de vivre « normalement » avec des traitements adaptés. Mais depuis 3 ans et l'arrivée de notre deuxième enfant, son état de santé s'est dégradé. En plus de la spondylarthrite, elle a déclaré une polyarthrite (Annexe 1). Son dossier MDPH est en cours de mise à jour. Aujourd'hui, les escaliers sont devenus ses ennemis. La conséquence est qu'elle dort dans le salon au rez-de-chaussée.

Le commerce, moi-même, à avoir des difficultés physiques. J'ai, depuis mon plus jeune âge, une scoliose qui s'est aggravée et qui a été mesurée à 52° en 2012 (Annexe 2 bis) avec protocole de kinésithérapie à vie. Celle-ci a créé un déséquilibre qui a fait apparaître des problèmes sur mes genoux. J'ai eu plusieurs arthroscopies m'enlevant tout ou partie des ménisques (Annexe 2) sans compter les injections d'acide hyaluronique.

Nos moyens financiers ne nous permettant pas d'acheter une maison de plain-pied ou d'acheter un terrain pour y construire une maison. Mes revenus sont de 1550 euros Net par mois et ma femme est vendeuse en boulangerie (à temps partiel – 1/3 temps) en congé parental (Annexe 3). Je ne sais pas si elle pourra travailler dans cet établissement (rester debout à plâtrer lui est insupportable).

En 2010, nous avons décidé de lancer un test de culture de safran pour relancer le « safran de Provence ». A l'époque, nous habitons à Fuveau. La commune nous a autorisés à construire un abri de jardin en bois de 18 m2 aux fins de stocker de l'outillage et du matériel agricole nécessaire à ce test. Nous nous sommes vite rendu compte, que n'habitant pas sur l'exploitation, ce projet était difficile à pérenniser. Ne pouvant pas habiter sur nos terres, nous avons décidé de nous rapprocher en s'installant au Hameau Les Michels. A ce jour, nous entretenons, tant bien que mal, cette culture sans la développer.

Nous désirons rester sur la commune de Peynier, souvenirs d'enfance où moi-même, mes parents et grands-parents descensions de Bretagne pour faire les vendanges au hameau de La Treille à Peynier chez Monsieur et Madame BARADEL (beaux-parents de ma tante, Odette ANTELMÉ).

Par Monsieur Steiner =
Sans vouloir polémiquer, nous ne comprenons pas pourquoi les parcelles agricoles AT194 et AT196 (à l'intersection du Chemin des Chaurêts et de la route des Michels - D 57a) sont devenues constructibles.
Nous faisons logiquement un parallèle avec nos parcelles.

2009 – NOUVEAU PLU
Nos parcelles sont en Zone A.

2010 - Nous demandons la possibilité de construire (Demande de certificat d'urbanisme CU 013 072 10 00012) = Non recevable. L'un des problèmes étaient l'enclavement des parcelles.

2011 – Annulation du PLU par le tribunal administratif et retour au PLU de 1979 révisé puis modifié en 2001. Nos parcelles sont en Zone A.

Février 2012 – Nous achetons la parcelle AT1376 à notre voisine, Madame CASANADA, afin d'avoir un accès privé à nos parcelles depuis le Chemin des Chaurêts.

Juin 2012, nous adressons un courrier au commissaire enquêteur (Annexe 4) pour demander la constructibilité de nos parcelles car nous avons remarqués qu'un certain nombre de constructions avaient vu le jour sur le Chemin des Chaurêts (Parcelles anciennement en Zone A)

2013 – NOUVEAU PLU
Nos parcelles restent en Zone A.

2013 - Annulation du PLU par le tribunal administratif et retour au PLU de 1979 révisé puis modifié en 2001. Nos parcelles sont en Zone A.

Novembre 2015 – Nous renouvelons, dans un registre d'avis (Annexe 5), mis à la disposition des administrés, notre souhait de vivre sur nos terres.

2016 – NOUVEAU PLU
Nos parcelles passent en Zone A12

Pour toutes ces raisons, nous renouvelons, notre souhait de pouvoir construire une bâtisse d'environ 100 m2 de plain-pied sur une partie de la parcelle A1136.
Nous ne demandons pas à ce que la totalité de la parcelle A1136 passe constructible mais une petite partie afin de mener à bien notre projet.

J'affirme que notre demande n'a pas pour but de faire une opération immobilière à des fins d'enrichissements mais à vivre dans des conditions adaptées à nos problèmes de santé.

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêtrice, mes respectueuses salutations.

François Poirrier



Pièces jointes :

- Annexe 1 : Courrier médecin traitant - Audrey Derval (3 pages)
- Annexe 2 : Rapport d'IRM et intervention chirurgicale des genoux - François POIRRIER (4 pages)
- Annexe 2 bis : Rapport et radio du dos - François POIRRIER (2 pages)
- Annexe 3 : Avis d'imposition 2015 (2 pages)
- Annexe 4 : Courrier Commissaire Enquêteur 2012 (8 pages)
- Annexe 5 : Courrier sur le registre d'avis 2016 (1 page)

N° 80-ANNEXE 4

François POIRRIER
4 rue des Joyeux
13710 FUYVEAU
TEL : 06 30 36 57 45
Mail : bzh13@orange.fr

Fuveau
Le 5 juin 2012.

Objet : DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Suite à l'entretien avec ma femme, Audrey Poirrier Derval du lundi 4 juin 2012, je vous présente ma demande de changement de zonage des parcelles AT135 et AT136.

Actuellement, les parcelles AT135 et AT136 sont en zone A.

Depuis Aout 2009 (date d'acquisition des parcelles), nous nous sommes attachés à débroussailler ces parcelles, à l'abandon depuis plus de 20 ans, pour prévenir des feux de forêts. Ce qui fait, aujourd'hui, de ces parcelles un coupe-feu naturel et un accès facile aux pompiers pour intervenir sur la zone boisé-classé toute proche.

Nous avons acheté à notre voisine, Madame Casanada, la parcelle AT376 qui est en zone NH afin de pouvoir accéder à nos parcelles, le terrain étant enclavé...

Il y a un cabanon de moins de 20 m2 sur la parcelle AT136 qui nous a été accordé par Mr Le Maire afin de commencer un test d'exploitation de safran (cf DP 013 072 09 I.0068).

Nous l'avons réalisé dans le respect de l'environnement afin qu'il s'intègre dans le paysage provençal.

Nous avons remarqué que tout le long du Chemin des Chaurêts, des maisons se construisaient les unes après les autres (cf récapitulatif des parcelles construites en 2011 et en cours de construction).

D'où notre étonnement sur la non-construcibilité de notre terrain

Nous avons un accès depuis le Chemin des Chaurêts comme toutes les constructions en cours ou finies.

Nos parcelles sont collées à des maisons existantes.

D'autre part, notre voisine la plus proche, Mme Casanada, ne voit aucune objection à ce que l'on construise, bien au contraire... Depuis plusieurs années, nous nous occupons de l'entretien de ces parcelles et lui rendons des services de voisinage. Son âge et ses problèmes de santé ne lui permettant pas de s'en occuper.

C'est pour toutes ces raisons que nous vous demandons d'étudier notre demande.

Cordialement,



**Récapitulatif des parcelles construites en 2011
et en cours de construction**

AT 473 EN COURS DE CONSTRUCTION



AT180 CONSTRUCTION TERMINEE



AT180 CONSTRUCTION TERMINEE



AT353 CONSTRUCTION EN COURS OU TERMINEE



AT353 CONSTRUCTION EN COURS OU TERMINEE



AT353 CONSTRUCTION EN COURS OU TERMINEE



AT241 - AT355 - AT356 - AT357 - AT358 EN COURS DE CONSTRUCTION (3 LOGEMENTS)



AT241 - AT355 - AT356 - AT357 - AT358 EN COURS DE CONSTRUCTION (3 LOGEMENTS)



AT241 - AT355 - AT356 - AT357 - AT358 EN COURS DE CONSTRUCTION (3 LOGEMENTS)



AT 363 CONSTRUCTION TERMINÉE



AT 363 CONSTRUCTION TERMINEE



AT364 CONSTRUCTION EN COURS



AT364 CONSTRUCTION EN COURS



1030-ANNEXE 5

Monsieur Le Maire,

Actuellement propriétaire des parcelles AT135 - AT136 - AT376 (ces 3 parcelles se touchent), ma demande porte sur la question de savoir si la parcelle AT136 peut être constructible, ainsi que sur l'état des équipements publics existants ou prévus.

Cette parcelle est accessible par le Chemin des Chaurêts en passant par la parcelle AT376. Les équipements publics (Eau et EDF) pourront être amenés en bordure du Chemin des Chaurêts.

Ces parcelles sont entretenues « tant bien que mal » pour éviter les risques de feux.

Il serait plus facile pour nous d'entretenir en habitant sur place.

La construction (et son implantation) que nous envisageons, n'engendrera aucun risque de dégradation des paysages.

Cette demande fait suite à l'apparition de problèmes de santé que je ne vous exposerai pas sur ce registre d'avis mais que je propose d'expliquer lors d'un rendez-vous avec vous.

Je reste à votre disposition pour en discuter et vous exposer mes motivations pour vivre sur cette terre.

Cordialement,

François POIRRIER



N°31-1

Pascal Liguoro

Chemin de la Corneirelle

13 790 Peynier

Email : paslig@hotmail.com

Tel : 06 50 76 72 26

Objet : demande de constructibilité sur parcelle AW39 et 40

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Je me permets de vous écrire afin de vous présenter ma requête liée à la demande de constructibilité des parcelles AW 39 et 40.

En effet, mon père, Vincent Liguoro souhaite me transmettre 2000 m² de sa parcelle actuelle, afin que je puisse construire une maison dans laquelle je voudrais m'établir.

Cela nécessite bien évidemment au regard du PLU, que ces parcelles AW39 et 40 soient rendues constructibles, ainsi que la mairie l'a fait pour les terrains limitrophes lui appartenant.

Le projet serait de construire une maison d'habitation qui serait bien sûr conforme à toutes les règles d'urbanismes en vigueur sur la commune.

J'espère que vous accepterez ma requête, dans tous les cas je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information qui vous serait nécessaire.

Dans cette perspective, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur l'expression de ma très sincère considération.

Pascal Liguoro

N° 21-2

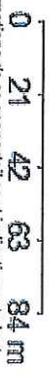


- Légende**
- Parcelles communales
 - Parcelles
 - Plans d'eau
 - Établissements durs
 - Établissements légers
 - Section

Extrait cadastral



Echelle : 1:2010



Avertissement : toutes les informations de ce géoportail sont indicatives et n'ont aucune valeur officielle.

6eme PERMANENCE Mardi 24 Janvier 2017 9h-12h

- Pièces 33.1
- Pièces 34.1
- Pièces 35.1
- Pièces 35.2
- Pièces 36.1
- Pièces 37.1
- Pièces 38.1

N° 33-1

Mr ESCHRICH Geoffroy et Mlle CALLEYA Christelle

14 chemin de la CORNERELLE

13790 PEVNIER

06.22.14.2075

Peynier le 12/01/2017

Madame le Commissaire Enqueteur,

Ce courrier fait suite à notre rencontre du lundi 9 janvier au matin. Comme nous vous l'avons exposé, nous habitons depuis 5 ans sur la commune de Peynier dans le quartier de la Cornerelle... Cette zone était jusqu'à présent constitué de champs AOC en friche. La commune, dans son nouveau PLU, change ces champs de zone A en zone AUT. Ma parcelle (ref cadastral n° 512) bien que jouxtant la zone du projet, reste en zone A avec toutes les contraintes que cela impose.

Nous aurions souhaité que notre parcelle soit englobée dans la zone de projet pour être soumis au même règle d'urbanisme que les champs à coté de notre propriété. Notre parcelle de 4000m2 deviendrait alors constructible.

Mon conjoint et moi-même sommes tous les deux dentistes (un à La Ciotat l'autre à Mirmeil), nous avons trois jeunes enfants âgés entre 5 ans et 2 ans. Au vue de nos contraintes horaires liées à notre profession, nous avons optés comme mode de garde la garde par les grands-parents et principalement par ma mère.

Ma mère est une dame de 75 ans vivant seule sur Marseille depuis le décès de mon père il ya 6 ans dans un appartement au troisième étage sans ascenseur. De plus celle-ci ne conduit pas, ce qui nous oblige à faire les allers-retours entre Marseille et son domicile et pour plus de simplicité elle réside chez nous du mercredi jusqu'au samedi.

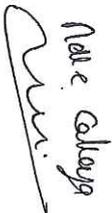
Le fait d'être englobé dans la nouvelle zone AUT nous permettrait de diviser notre parcelle pour pouvoir construire une maison de plain pied de 60 à 80 m2 sur notre terrain pour cette dernière. Elle ne serait, pour ses vieux jours, pas isolée seule sur Marseille (mon frère résidant à Montpeller, une de mes soeurs à Toulouse et l'autre à Bouc Bel Air). Notre situation familiale serait alors grandement facilitée.

Cette situation correspond à la philosophie de la municipalité à savoir « de garder ses anciens auprès de soi ».

Nous vous joignons un plan de notre parcelle ainsi qu'un plan sommaire de ce que pourrait être sa maison.

Nous espérons, Madame le Commissaire enquêteur, que vous répondrait favorablement à notre demande.

Nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

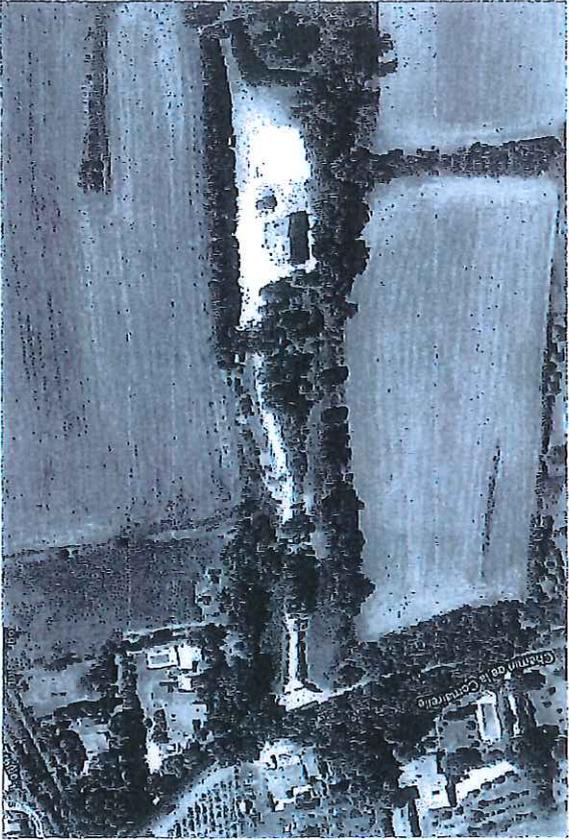
Nelle Calleya et *Mr Eschrich*




N° 33-1

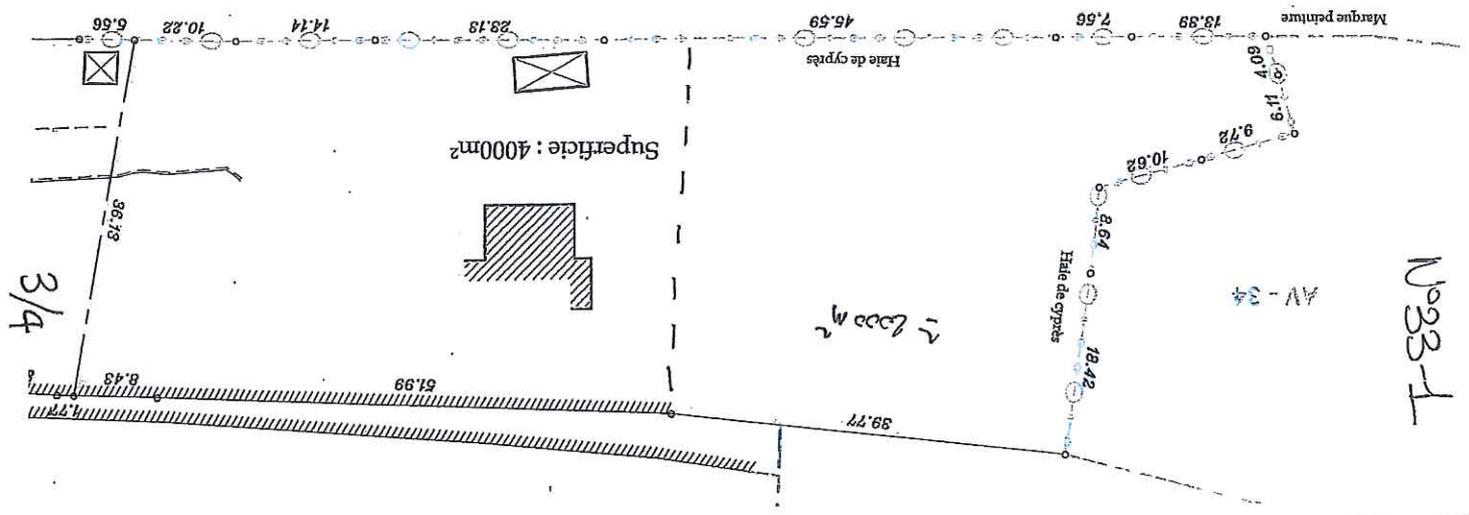
Google maps
FRANCE

Pour restituer le niveau de détail visible à l'écran, cliquez sur le lien 'Imprimer à côté de la carte.'



Limites données sous réserve de bornage
Application cadastrale

AV - 303



N°33-F

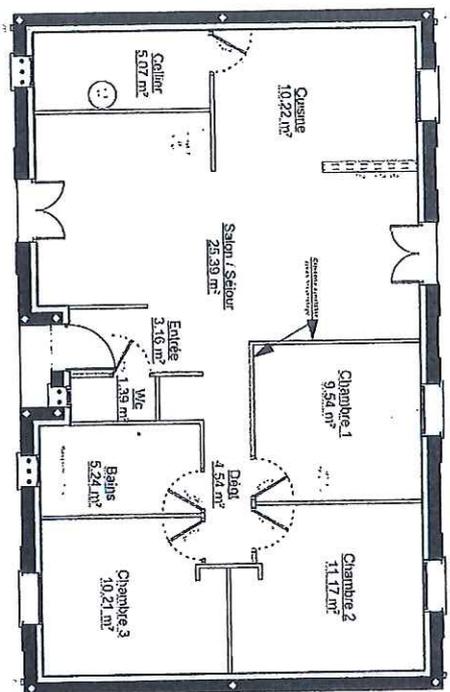
X=400

X=350

Y=350

X=300

N° 4
33-1



N° 34-1

Pour le collectif

M Pennacchiotti
535 chemin de la corneirelle
13790 Peynier

A Madame MARTINI, Commissaire Enquêteur
9 cours Albéric Laurent
13790 PEYNIER

Peynier le 22 janvier 2017

LRAR

Madame,

Par arrêté municipal n° 310 en date du 29/11/16 Monsieur le Maire de Peynier prescrit l'ouverture d'une enquête publique afférente à l'élaboration du PLU.

Cette enquête se déroulera du 22 décembre 2016 au 31 janvier 2017 inclus.

Vous avez été désignée par Monsieur le président du Tribunal Administratif en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

C'est donc à ce titre que nous faisons appel à votre bienveillance afin de vous présenter deux requêtes.

La première est de vous demander d'organiser comme vous l'accorde l'article R123-17 du code de l'environnement une réunion d'information et d'échange sur le PLU de notre commune,

En effet, la complexité de ce dossier et les enjeux importants pour le devenir des habitants de la commune demandent de faire le point ensemble et collectivement..

De plus, la proximité des deux requêtes publiques a généré de nombreuses confusions.

D'ailleurs dans les conclusions et avis du précédent commissaire enquêteur, il avait été noté cette confusion.

La deuxième requête porte sur notre demande de prolongation de quinze jours de cette enquête publique.

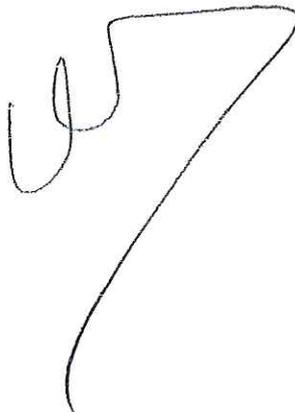
En effet, le premier jour d'ouverture de cette enquête se situe le 22 décembre, période peu propice à ce type de dossier avec les vacances scolaires et fêtes de Noël.

De ce fait les 39 jours annoncés peuvent faire croire à un temps long alors que ce n'est pas le cas, puisqu'entrecoupé de 17 jours sans rien sur une période de fin d'année.

Le nombre de permanences est aussi en décalage avec l'enjeu d'un PLU puisque 9 permanences sont prévues au lieu de 14 sur la précédente enquête sur la mise en compatibilité du POS (du 5/10/2016 au 7/11/2016).

De plus, les documents communiqués aux élus étaient incomplets, les avis des personnes publiques associées n'ont été obtenus que trois semaines après le début de l'enquête publique. Cette enquête publique n'a pas été annoncée sur les médias électroniques de la commune pendant les trois premières semaines.

Espérant que ces deux requêtes reçoivent une attention particulière et positive de votre part, nous vous assurons, Madame le Commissaire Enquêteur, de notre haute considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a long, sweeping line that curves downwards and to the right.

Les signataires :

M et Mme Bibeyran
Mme Busca
Mme Cayella
Mme Delprete
Mme Delprete-Colin
M et Mme Dutilloy
M Estrich
M Greffe
M Pennacchiotti

Copies à M le Préfet de Région
M. le Sous préfet d'Aix en Provence
M. le Président du Tribunal Administratif

N° 35-1

Monsieur et Madame Frédéric CLEENWERCK Peynier le 4 novembre 2014

2014
154 Chemin des Chauxrets 13790 PEYNIER
Tél : 06 16 28 43 62
Monsieur et Madame Frédéric BAUDIN
160B Chemin des Chauxrets 13790 PEYNIER
Tél : 06 64 36 69 32
Monsieur et Madame Gérard BAUDIN
160 Chemin des Chauxrets 13790 PEYNIER
Tél : 06 61 62 90 17

Monsieur Christian BURLE
Maire de PEYNIER
Hôtel de Ville
Cours Albéric LAURENT
13790 PEYNIER

Le courrier réalisé et rédigé, le 4 novembre 2014, est adressé, ce jour, à l'attention du commissaire enquêteur
 le 24/01/2017.
RECOMMANDÉ

OBJET : Suites du sinistre du 13 octobre 2014

Monsieur le Maire,

La survenance d'évènements climatiques importants dans la nuit du 12 au 13 octobre 2014 a provoqué une inondation de nos propriétés respectives par un afflux massif d'eaux de ruissellement en provenance des habitations et champs situés au dessus du chemin des Chauxrets et entraînant une coulée de boue accompagnée d'un volume particulièrement élevé de végétaux, branchages, troncs d'arbres ayant occasionné en particulier la destruction de parties bâties (murs de clôture, portails, allées, piscine) et d'un véhicule.

Si cette situation peut être en partie attribuée à l'existence d'un épisode pluvieux particulier susceptible cependant de se reproduire compte tenu de l'évolution du climat, nous nous interrogeons sur les conséquences d'une non prise en compte de travaux d'aménagement qui, s'ils avaient été réalisés, auraient sans doute atténué voire annulé les effets de ces évènements.

A savoir :

1/4

- L'obligation d'entretien par les riverains ou par la commune du ruisseau de l'Auris qui dessert nos propriétés conformément aux dispositions des articles L. 215-14 et 215-16 du code de l'environnement. (Voir articles en annexe). Nos propriétés n'ont en effet pas vocation à devenir les poubelles des habitations situées en amont.

- Le nettoyage des conduites d'écoulement des eaux pluviales situées à l'entrée de nos propriétés sous le chemin des Chaurêts et actuellement colmatées à 80%

- L'aménagement d'une retenue collinaire par un rhaussement de la route ou une rétention plus en amont du CD 57A.

Il convient de souligner à ce niveau que la construction récente d'un certain nombre d'habitations en amont du quartier du Bâtard ne semble pas avoir entraîné une réflexion quand à la redéfinition d'un nouveau schéma cohérent d'évacuation des eaux pluviales.

A cet égard nous vous renvoyons au rapport intitulé «Schéma Directeur d'Assainissement pluvial de la Commune de Peynier » établi par la SAFEGE (ingénieurs conseils) en Juin 1998.

Ce rapport dit en substance :

« A partir du pont de la RD57A, le ruisseau (de l'Auris) a subi des aménagements (...) qui lui confèrent un caractère artificiel. Dans ce secteur, le fond du lit a tendance à se colmater et la ripisylve est très dense, ce qui gêne les écoulements de crue. Le milieu se referme progressivement. Le cours d'eau a d'autant plus besoin d'actions de restauration et d'entretien régulier qu'il traverse une zone d'habitations et que les risques de débordements sont accrus.

Au niveau du quartier du Bâtard, avant sa confluence avec le ruisseau de la Badarusse, le Vallat du Puits de l'Auris a un caractère plus naturel. Toutefois, il a besoin d'actions de restauration et d'entretien régulier»

Puis plus loin :

« Pour le ruisseau de l'Auris, la situation est préoccupante au niveau du quartier du Bâtard et au niveau de la confluence.

Pour la protection des villas au quartier des Bâtards, deux aménagements sont possibles :

-l'aménagement du chemin communal pour favoriser une rétention en amont (rhaussement de la route) ou bien l'aménagement d'une rétention en amont du pont référencé A1. (pont sur le D57A au niveau de l'habitation serge Tron)

Bien entendu nous tenons ce rapport à votre disposition.

Compte tenu de ce que nous venons d'évoquer nous exigeons immédiatement :

- le nettoyage des conduites d'évacuation situées en entrée de nos propriétés
- le curage du ruisseau de l'Auris imposé par le code de l'environnement

Par la suite nous vous encourageons à réfléchir rapidement à l'aménagement d'une retenue collinaire en amont du quartier du Bâtard.

Soyez sûr que nous resterons attentifs à la réalisation de ces travaux.

Veillez agréer, monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments respectueux.

Frédéric CLEENWERCK

Frédéric BAUDIN

Gérard BAUDIN

Copies à :

- Monsieur le Sous-Prefet d'Aix-en-Provence
- Monsieur le Député de la XIVème circonscription des Bouches-du-Rhône
- Monsieur le Président du Syndicat d'Aménagement du Bassin de l'Arc
- Madame la Présidente de la communauté du Pays d'Aix
- Monsieur le Conseiller Général du canton de Trets

PJ1

1. - *Entretien des cours d'eau* (4116)

En vertu de l'article L. 215-14 du code de l'environnement, l'entretien régulier des cours d'eau non domaniaux constitue une obligation des propriétaires riverains. En cas de dommage, la responsabilité civile du propriétaire qui n'a pas procédé à cet entretien est susceptible d'être engagée (Cass., 3ème civ., 7 oct. 2009, M. X., n° 08-13834). L'absence d'entretien constitue également une faute susceptible de priver le propriétaire défaillant d'indemnisation dans le cadre du contentieux pour dommage de travaux publics (C.A.A. Douai, 5 oct. 2010, Mme Françoise B., n° 09DA00880) [voir fiche 54 : Responsabilité sans faute de l'administration].

L'entretien des cours d'eau doit notamment permettre :

- de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre ;
- l'écoulement naturel des eaux ;
- de contribuer au bon état écologique ou au bon potentiel écologique du cours d'eau.

Les moyens de procéder à cet entretien régulier sont définis à l'article R. 215-2 du Code de l'environnement. Il s'agit notamment du faucardage localisé, de l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. 7 Selon l'article L. 215-16 du code de l'environnement, la commune, le groupement de communes ou le syndicat compétent peut procéder d'office à l'entretien du cours d'eau lorsque le propriétaire s'est abstenu de le faire. Cette exécution d'office des travaux ne peut toutefois être effectuée qu'après une mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai déterminé. Les travaux ainsi réalisés seront mis à la charge du propriétaire défaillant.

MP 35-2

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Arrêté du 4 décembre 2014 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

NOR : INT14271894

Le ministre de l'intérieur et le ministre des finances et des comptes publics,

Vu le code des assurances, notamment ses articles L. 111-5, L. 122-7, L. 125-1 à L. 125-6 et A. 125-1 et suivants ;

Vu les avis rendus le 18 novembre 2014 par la commission interministérielle instituée par la circulaire n° 84-90 du 27 mars 1984 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophe naturelle,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – En application du code des assurances, les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été examinées pour les dommages causés par les inondations et coulées de boue, les inondations par remontée de nappe naturelle, et les mouvements de terrain (hors sécheresse géotechnique).

Les communes faisant l'objet d'une constatation de l'état de catastrophe naturelle sont recensées en annexe I ci-après, pour le risque et aux périodes indiqués.

Les communes dont les demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont rejetées, sont recensées en annexe II ci-après, pour le risque et aux périodes indiqués.

Art. 2. – L'état de catastrophe naturelle constaté par arrêté peut ouvrir droit à la garantie des assurés contre les effets des catastrophes naturelles sur les biens faisant l'objet des contrats d'assurance visés au code des assurances, lorsque les dommages matériels directs qui en résultent ont eu pour cause déterminante l'effet de cet agent naturel et que les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises.

En outre, si l'assuré est couvert par un contrat visé au code des assurances, l'état de catastrophe naturelle constaté peut ouvrir droit à la garantie précitée, dans les conditions prévues au contrat d'assurance correspondant.

Art. 3. – La franchise applicable est modifiée en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant la date de signature du présent arrêté, dans les communes qui ne sont pas dotées d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le risque concerné.

Pour ces communes, le nombre de ces constatations figure entre parenthèses, dans l'annexe I. Il prend en compte non seulement les constatations antérieures prises pour un même risque, mais aussi la présente constatation.

Art. 4. – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 4 décembre 2014.

Le ministre de l'intérieur,
Pour le ministre par délégation :
Le directeur général de la sécurité civile
et de la gestion des crises,
L. PÉROUST

Le ministre des finances
et des comptes publics,
Pour le ministre et par délégation :

Par empêchement
du directeur général du Trésor :
Le sous-directeur,
T. GROS

Par empêchement
du directeur du budget :
Le sous-directeur,
V. MORZAN

ANNEXES

ANNEXE I

Communes reconnues en état de catastrophe naturelle

DÉPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

*Inondations et coulées de boue
du 18 janvier 2014 au 19 janvier 2014*

Commune de Brunet (1).

*Inondations et coulées de boue
du 24 juin 2014*

Commune de Valensole.

*Inondations et coulées de boue
du 4 juillet 2014*

Commune de Valensole.

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

*Mouvements de terrain (hors sécheresse géotechnique)
du 30 janvier 2014*

Commune de Roure (2).

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

*Inondations et coulées de boue
du 10 octobre 2014 au 12 octobre 2014*

Communes de Labastide-de-Virac, Mabeuse (1).

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

*Inondations et coulées de boue
du 13 octobre 2014*

Communes de Belcodène (1), Bouillabasse (1a) (2), Peyrier (1), Rousset (1).

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

*Inondations et coulées de boue
du 20 septembre 2014*

Commune de Peyrus.

*Inondations et coulées de boue
du 9 octobre 2014 au 10 octobre 2014*

Commune de Saint-Sorlin-en-Valloire (1).

DÉPARTEMENT DU GARD

*Inondations et coulées de boue
du 9 octobre 2014 au 10 octobre 2014*

Commune de Fontanès.

*Inondations et coulées de boue
du 9 octobre 2014 au 11 octobre 2014*

Communes d'Arpailhargues-et-Aurailles, Blanzac (1), Calvisson, Cavillargues (1), Collorgues (1), Montfau, Pin
(1a) (1), Pougnaudresse (1), Remoulins, Sabran, Tesques (1), Valleraugue, Vergèze.

N° 36-1

Jocelyne Martinez

4, rue de la Garenne

13790 Peynier

04 42 95 06 97

Madame Martini

Commissaire enquêteur auprès de la Mairie de Peynier

Peynier, le 22 janvier 2017

Madame,

Suite à ma visite au bureau de l'urbanisme de Peynier la semaine dernière, au cours de laquelle j'ai rencontré Madame Capriali, il m'a été confirmé que le terrain moyen de mon jardin, va accueillir des constructions prochainement. Ce terrain appartenait à mon ancien voisin Monsieur Simon.

Propriétaire depuis 1977 de la maison du 4 rue de la Garenne, appartenant anciennement au lotissement La Ferrage, je vous sollicite aujourd'hui car plusieurs questions m'interpellent concernant ce futur projet immobilier:

Le terrain et la maison ont été achetés par l'agence Palluat-de-Besset. Cependant, je me questionne sur plusieurs points :

- Premièrement, la maison de Monsieur Simon va-t-elle être surélevée ? A l'époque de mon arrivée, il m'avait stipulé que cela n'était pas possible, l'agrandissement en étages était interdit. De plus, en raison du respect esthétique lié à la présence d'un pigeonnier sur son terrain, (édifice datant du XVIIIème siècle, et apparemment, construction préservée), rien ne devait être construit à proximité immédiate, est-ce toujours en vigueur ? Que va devenir ce pigeonnier que j'ai bien vu apparaître sur le PLU de juillet 2016 ?

- Ensuite, nous avons toujours été confrontés dans le voisinage à de gros problèmes d'évacuation des eaux usées : le camion-pompe pour nettoyer les dégâts a souvent dû être appelé par mes voisins ou moi-même au cours des dernières années. Il semble que cela soit lié à un souci au niveau du tabouret siphonisé. Les eaux s'évacuent mal, et le collecteur censé être sur le terrain de Monsieur Simon, semble défectueux. Encombré par trop d'eaux usées, le refoulement est inéluctable. C'est un risque de nuisance important, et ces refoulements ont parfois touché jusqu'à la rue de la Badaruss, laissant les eaux remontées par les plaques d'égoût.

- Egalement, en bas de ma maison, existe un chemin le long de mon mur de clôture. Ce passage est-il considéré comme « servitude » ? Il n'est large que d'un mètre cinquante. Donc entre le mur de la maison anciennement à Monsieur Simon et mon propre mur, la promiscuité est importante. Les futurs

ML

riversains se serviront-ils de ce chemin comme passage régulier, à usage « commun » ? Quelles sont les règles de respect des distances entre bâtiments ? Puisque plusieurs maisons seront construites, ce chemin sera-t-il toujours un accès direct au terrain de boules ?

- En fin, j'aimerais savoir quel type de logements est prévu sur ce terrain ? Position des maisons pour le vis-à-vis, superficie des maisons et de ce fait, nombre de personnes susceptibles d'y vivre, et surtout hauteur des maisons construites (nuisances au niveau de la vue sur la Sainte-Victoire) ; bref, connaître un peu le voisinage que nous allons avoir. Je pose cette question car j'ai lu que Peynier metait en oeuvre le programme local d'habitation. Nous avons eu l'habitude d'une certaine « tranquillité », et ces constructions vont interférer quelque peu. L'inconnu de ce projet est en fait tout mon questionnement.

Par avance je vous remercie de l'attention que vous porterez à mes requêtes ; je serais satisfaite si vous pouviez ainsi répondre à mes questions afin d'y voir plus clair dans ce futur projet immobilier mitoyen de chez moi.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

JoceLYne Martinez



2/2

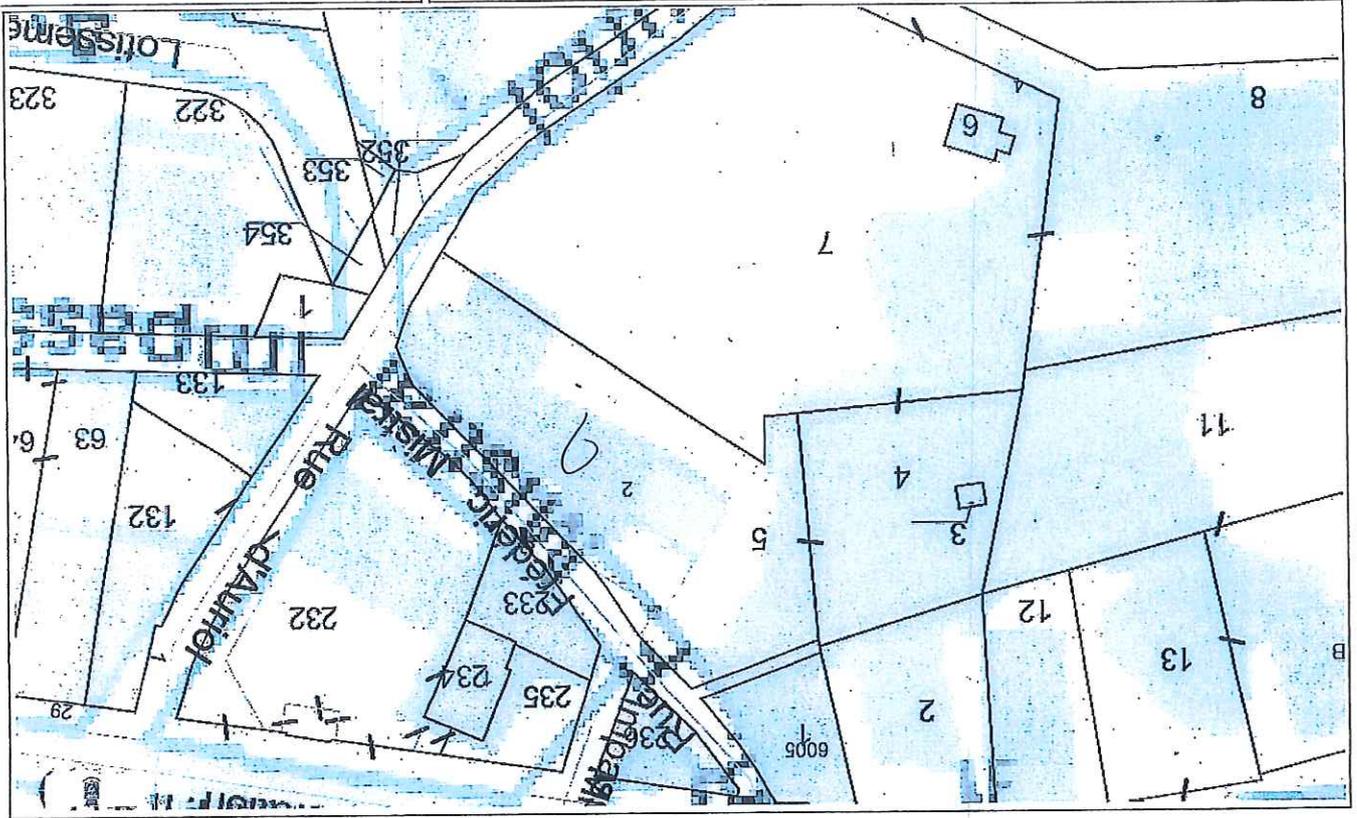
Christine PRÉDIN
3 Rue d'Amid
43780 Pagnin
06 09 36 98 53
christinepredin@gmail.com

17 Janvier 2017
N°37-1

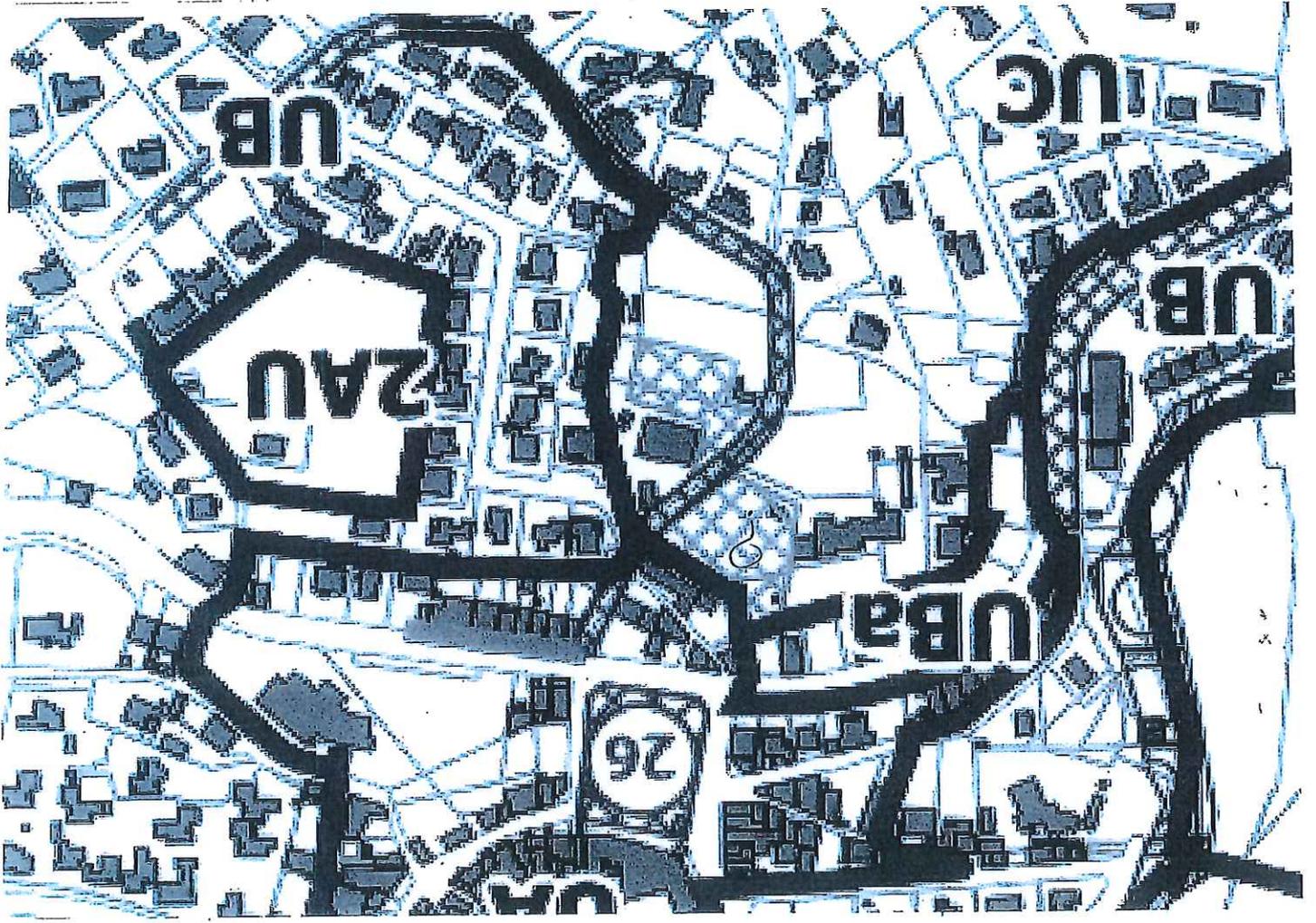
Nadame le Commissaire,

Suite à l'enquête publique pour l'élaboration du PLU, je souhaite déposer une requête. En effet, je suis propriétaire des Parcelles au Pagnin au 3 Rue d'Amid, 455, 459 et 402 hors, les parcelles 455 et 459 se situent en zone UC alors que la parcelle 402 se situe en zone UB. Je souhaiterais que l'ensemble de mon terrain soit zone UB afin d'avoir une certaine cohérence pour tous projets éventuels. Bonne fin de votre réponse, merci, Nadame le commissaire, mes salutations distinguées.



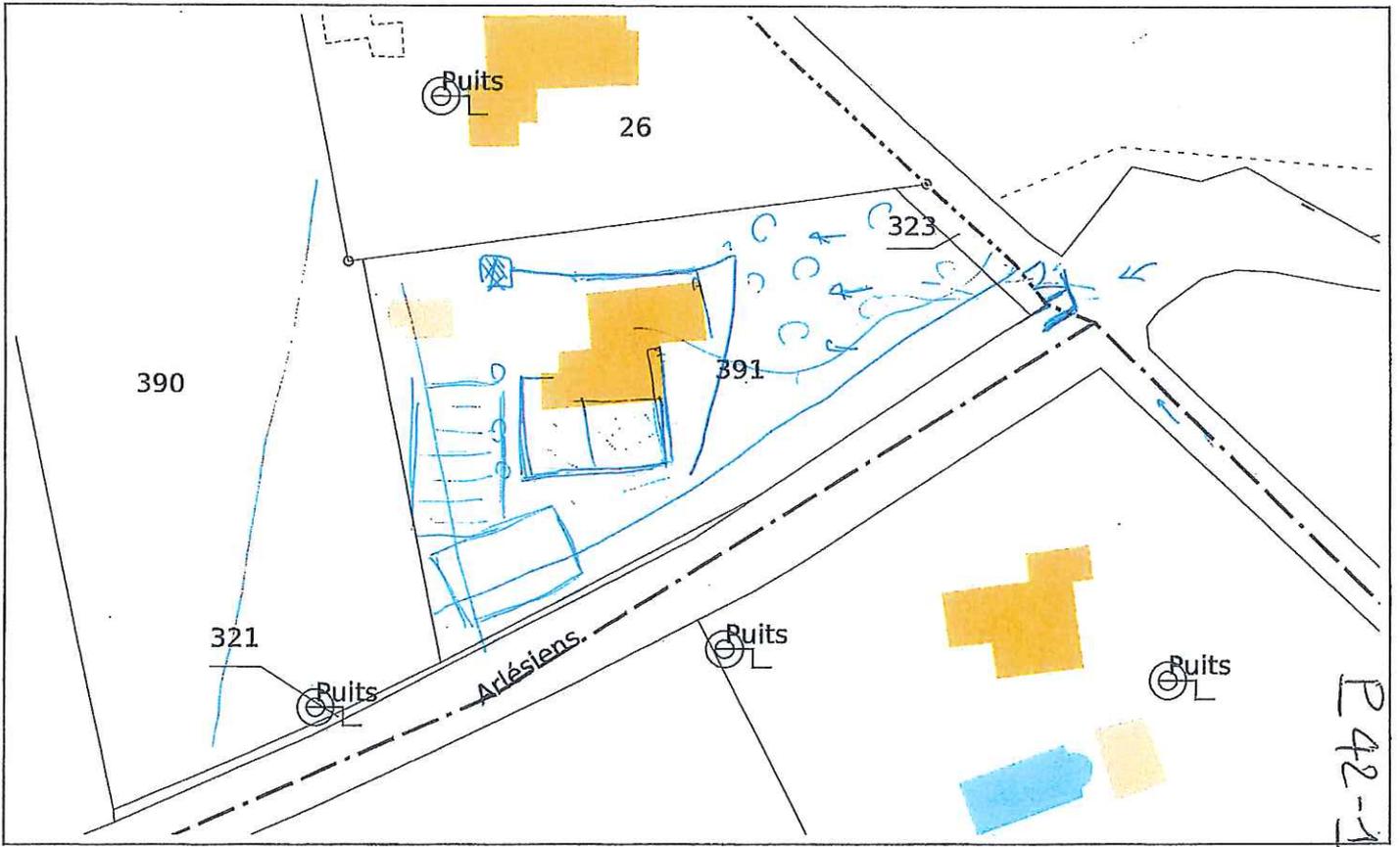


Plan n° 38-1



7eme PERMANENCE Jeudi 26 Janvier 2017 9h-12h

- Pièces 42.1
- Pièces 43.1
- Pièces 44.1
- Pièces 45.1



N° 43-1

Déclaration de projet

Extension de la zone d'activités de Peynier

Contribution CCIMP au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint

Dossier suivi par : Maud SIWEK

Tél : 04 91 39 34 98

Le 13 juin 2016

Après réception de la déclaration de projet et la réunion d'examen conjoint organisée dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités de Peynier, vous trouverez ci-après le complément de la CCIMP que nous souhaiterions voir intégrer au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint.

La CCIMP émet un avis défavorable sur le projet d'extension de la zone d'activités de Peynier en raison de deux éléments :

- L'absence de réflexion, contextualisation et vision économique du projet au regard de la vocation actuelle de la zone d'activités et du caractère stratégique du site.
- Le manque de prise en compte du fonctionnement actuel de la zone d'activités et du tissu urbain existant dans l'élaboration du projet

Préserver la vocation économique de la zone d'activités et renforcer son attractivité dans une vision métropolitaine

La zone d'activités de Rousset-Peynier-Fuveau compte aujourd'hui près de 7 000 salariés travaillant essentiellement dans le secteur industriel, logistique et de services aux entreprises.

La Mission Interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence (MIM) a d'ailleurs relevé ce site stratégique dans deux de ses documents d'interpellation stratégiques (DIS) : le DIS « économie productive » et celui « Port et Logistique ».

À l'échelle de la Métropole, la ZA est définie comme une polarité logistique de l'est de la région et comme pôle d'innovation industriel majeur. Des vocations qui ne sont pas en adéquation avec le type d'activités proposé dans le projet d'extension de la ZA de Peynier.

Les travaux de la Métropole font également de la ZA l'un des grands projets de dynamisation du territoire dans les secteurs de l'électronique, le numérique, l'optique, les objets connectés et dans une moindre mesure les medtech et biotech.

Des secteurs qui sont en fort développement et qui appellent une demande en foncier importante. Sur le territoire Aix-en-Provence/Bassin mûrier, les besoins en foncier économique sont estimés à 205 ha dont 50 ha pour les pôles industriels d'innovation (électronique, optique, nouvelles énergies). En complément, une nécessité de dégager 80 ha de foncier productif a été identifiée dans les pôles d'activités du territoire métropolitain notamment sur la ZA de Rousset-Peynier-Fuveau pour assurer les fonctions de support technique des pôles productifs de cette ZA.

Certaines entreprises majeures implantées sur la zone industrielle peuvent d'ailleurs créer des nuisances importantes sur le secteur, comme la société STMicroelectronics implantée sur la commune de Rousset, classée SEVESO seuil bas et spécialisée dans le développement de puces électroniques, qui déclenche régulièrement des exercices de mise en œuvre de son Plan d'Opération Interne (POI).

Ainsi le projet de la Treille nous semble trop proche de la zone industrielle, et risque de créer des dysfonctionnements, tant pour les entreprises que pour les habitants.

Par ailleurs, la commune de Peynier justifie l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par la nécessité d'implanter sur le territoire un nouvel EHPAD au regard de la saturation des établissements existants et des besoins prégnants.

Néanmoins, la CCIMP s'interroge vivement sur le site retenu pour implanter un établissement de santé recevant des personnes âgées dépendantes et ponctuellement leurs familles, au regard de l'absence de vie à proximité en dehors de quelques villas isolées.

L'usage de la voiture individuelle reste le seul moyen d'accéder aux commerces les plus proches du projet. Ceux-ci fonctionnent majoritairement pour ne pas dire exclusivement grâce à la vie de la zone d'activités et des flux pendulaires qui s'opèrent sur la RD6. Une grande partie des commerces est ainsi fermée le week-end. Par ailleurs, les deux primeurs implantés en bord de RD6 face au projet ont fermé (« Aux délices de Provence » et « O Verges Sainte Victoire ») et le secteur est aujourd'hui dépourvu de services médicaux et paramédicaux.

De plus, l'implantation d'un projet urbain de cette ampleur sur ce secteur porte un coup d'arrêt significatif à tout projet de développement économique au sud de la zone d'activités et crée une rupture nette d'urbanisation.

La CCIMP encourage donc la commune à développer le projet davantage à proximité du tissu urbain existant dont l'attractivité est davantage en adéquation avec la programmation envisagée sur la Treille et n'interrompant pas un développement possible de la zone d'activités.

5. Compléter la notice de présentation du projet et la note en réponse aux remarques faites lors de la réunion

Compte-tenu des remarques formulées ci-dessus, la CCIMP vous recommande de compléter les documents relatifs au projet. Il s'agit de préciser tout d'abord le contexte économique dans lequel le projet serait amené à évoluer (type d'entreprises implantées sur la ZA, nombre de salariés, évaluation de la consommation et des opportunités foncières de la zone d'activités sur les communes de Rousset, Fuveau et Peynier...) et argumenter davantage le choix d'implantation de ce projet urbain à proximité immédiate d'une zone industrielle majeure et stratégique pour le territoire métropolitain.

La CCIMP se tient à la disposition de la commune pour compléter ces éléments.

N° 44-1

Louis NOZZI Conseiller Municipal
Rue Cézarne Les Michels
13790 PEYNIER

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je ne reviendrai pas sur le parcours chaotique de l'élaboration du PLU de la commune de Peynier initié depuis plus de 10 ans. Pour information, vous trouverez ci-joint le rapport du commissaire enquêteur de juillet 2012 concluant à un avis favorable mais assorti de 5 conditions suspensives. Dans la foulée une délibération du Conseil Municipal décide de prendre en compte ces conditions

Parmi ces conditions suspensives figurait tout d'abord, l'abandon du projet La Treille / La Cornetelle qui vient de faire l'objet, quelques semaines avant votre venue, d'une nouvelle enquête publique pour valider la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de 1979... alors que le projet de PLU était déjà en cours d'élaboration. Cette dissociation jugée purement artificielle est destinée avant tout à contrecarrer les éventuels recours des riverains farouchement opposés à l'urbanisation massive prévue dans ce secteur.

1° Préservation de la zone naturelle chemin de Belcodène hameau des Michels

Une autre condition suspensive concernait la parcelle AO 66 qui devait retrouver sa vocation de zone naturelle... A la surprise générale cette parcelle est désormais classée UC de sorte que le permis de construire contesté à l'époque et caduc aujourd'hui va pouvoir être de nouveau attribué. Or cette zone rattachée artificiellement au Domaine des Michels, contre l'avis des co-lotifs, ne dispose pas de l'assainissement collectif et surtout ne figure pas dans les zones d'assainissement futures. De plus le pont de pierre enjambant le ruisseau marque la limite physique avec l'espace naturel du massif boisé. En conséquence nous vous demandons de conserver cette parcelle en zone naturelle.

2° Suppression de la zone réservée pour l'inutile aire de retournement chemin de Pourrathon

Nous vous demandons également de supprimer la zone réservée de l'aire de retournement de défense contre l'incendie (chemin de Pourrathon liaison route départementale 908). En effet cette dernière est parfaitement injustifiée du fait de l'existence, quelques dizaines de mètres plus haut, d'une vaste zone de retournement. En revanche elle va nuire gravement à l'activité commerciale du camping du Devançon mitoyen.

3° Une vision centrifuge et périphérique de l'offre de logement des ménages

La seule OAP La Treille/Beaulieu représente à elle seule 180 logements... avec une sous-utilisation de l'espace dans les zones UBa Ubb du centre villageois

4° Une absence d'équité dans le traitement des propriétaires

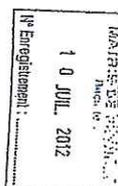
A l'exemple de la zone 1 AUh Ste Anne Chemin d'Aurjol avec une emprise au sol de 10% avec un coefficient d'espace libre de 80% de la superficie totale. Contraintes non sables par les constructions très récentes (« Haut de Peyrier ») ou celles à venir dans le secteur (projet construction de nombreuses villas sur le Jardin de Philia ») tous les propriétaires du secteur ne seront pas logés à la même enseigne.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations.



1/

E12000039/13



ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Relative au projet du Plan Local d'Urbanisme
et au Zonage d'assainissement

Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

Commune de Peynier

1. Projet de Plan Local d'Urbanisme

Juillet 2012
Julien Lagier

1

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DU PLU ET AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE PEYNIER

Conclusions motivées sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Peynier

La présente enquête conjointe est relative au projet du Plan local d'urbanisme et au zonage d'assainissement de la commune de Peynier. Cette enquête publique conjointe a été conduite du vendredi 4 mai au lundi 11 juin 2012.

-Les deux premiers projets de PLU (2007 et 2009) ont été annulés par le Tribunal administratif de Marseille en février 2011, c'est donc le troisième projet qui a fait l'objet de la présente enquête, cinq ans se sont écoulés déjà. Cette dernière enquête publique a fait l'objet de nombreux remarques, observations, oppositions, contestations, demandes d'amendements tant du public et des Associations que des personnes publiques associées qui ont répondu à la consultation légale. Une pétition contre le projet a été organisée par quatre Associations à la fois papier et internet, le dossier pétition papier comporte un peu plus de 200 signatures.

-L'enquête publique s'est déroulée dans le calme et conformément à l'arrêté n°97 du 16 avril 2012 pris par Monsieur Christian Burté Maire de Peynier sur la base d'un dossier complet bien construit

-Le public a été informé tant par la publicité parue dans la presse, que par l'affichage en Mairie et sur de multiples lieux de la Commune de Peynier, que par le site internet de la Commune et les nombreux documents réglementaires de cette enquête mis à sa disposition.

-Toutes les opinions ont eu loisir à s'exprimer par des observations sur l'un des six registres d'enquête publique relatifs au projet de PLU, par la pétition susvisée, par une rencontre avec le Commissaire Enquêteur lors des sept permanences assurées en Mairie de Peynier et par une visite sur le terrain avec le Commissaire enquêteur et les Associations qui en ont fait la demande le 5 juin après-midi.

-La concertation administrative légale a bien eu lieu avec les personnes publiques associées qui ont eu tout loisir de répondre dans le délai prescrit ou hors délai pour certaines.

-Suite à ma demande du 10 juin 2012, Monsieur le Maire de Peynier m'a adressé un « mémoire en réponse » aux observations et requêtes consignées dans les registres d'enquête publique le 2 juillet 2012, une réunion préalable de travail en Mairie a eu lieu le 20 juin pour répondre aux interrogations, faire progresser le dossier, échanger les points de vue et les rapprocher si possible. Ce mémoire en réponse est très complet, très détaillé et montre l'intérêt et l'importance que la Mairie attache à ce projet de PLU et aussi au souhait qu'elle a d'aboutir enfin à un document qui remplacera « Le vieux » POS. Dans celui-ci, figurent des

réponses concrètes aux remarques et observations du public, des associations, des personnes publiques associées. Elles sont très détaillées, très professionnelles et permettent des avancées notables dans la prise en compte des remarques et observations susvisées qui seront obligatoirement intégrées dans le document définitif du PLU.

Après avoir analysé le projet de PLU de la Commune de Peynier au niveau du dossier présenté, des visites sur le terrain, du contenu des registres d'enquête publique avec l'ensemble des requêtes et des échanges avec le public et les Associations, des réponses à la consultation des personnes publiques associées, après avoir échangé et travaillé avec le Bureau d'Etudes qui a été le maître d'œuvre du projet de PLU et la Mairie (Monsieur le Maire et ses Services) et après avoir analysé le très important mémoire en réponse de la Mairie, je formule :

UN AVIS FAVORABLE SUR LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC DES CONDITIONS SUSPENSIVES ET DES RECOMMANDATIONS

CONDITIONS SUSPENSIVES :

-Abandon du projet La Treille-La Cornetelle, retrait du zonage AUE :

La création de cette zone d'activité nouvelle dégraderait une entité paysagère remarquable, porterait atteinte au panorama de grande qualité avec la Sainte-Victoire en toile de fond. C'est un espace de respiration important dans la vallée de l'Arc, une zone agricole de grande valeur avec des terroirs AOC « Côtes de Provence » ; comme le mentionne la DTA 13, il y a lieu de « préserver et valoriser les espaces naturels, les paysages et les espaces agricoles les plus riches ».

Un tel projet ne peut être conçu qu'à l'échelle intercommunale, supra communale, voire interdépartementale pour de nombreuses raisons. De multiples questions outre les remarques majeures ci-dessus se poseraient avant d'aller plus loin sur le plan de l'utilité et de la faisabilité d'une telle zone avec un éventuel village des marques tel qu'indiqué sur le site de la Commune. N'y aurait-il pas une concurrence sévère avec l'éparpillement des surfaces commerciales existantes ? Elles sont à proximité immédiate, avec les pôles commerciaux de Trets (pôle majeur en développement), Aix en Provence, Plan de Campagne... il se poserait donc la réalité économique d'un tel projet non étudiée à ce jour. De plus, cette zone ne serait pas en cohérence avec le Schéma départemental du développement commercial des Bouches-du-Rhône 2011 qui privilégie le pôle commercial de Trets.

Par ailleurs la proximité de ce projet (zonage AUE) avec la zone industrielle existante de Roussel-Pyrcan-Peynier est déconseillée, notamment pour des problèmes de sécurité, on évite de mélanger activités industrielles et activités commerciales en nombre et hôtellerie destinées à recevoir beaucoup de public. En outre elle bruyillerait la visibilité et interdirait sur les activités actuelles industrielles, au niveau de la circulation routière qui n'est déjà pas très bonne et pour laquelle les infrastructures routières ne sont pas prévus.

-Modification du Règlement de la zone A (intégrité de la zone agricole):

La réaffectation actuelle est trop permissive pour la constructibilité et permet une extension dite limitée jusqu'à 250 m² selon de tous les bails à destination d'habitation en zone agricole, sans aucun lien requis avec l'activité agricole. Elle doit être revue et rester strictement conforme au code de l'urbanisme :

- Le règlement de la zone A ne doit s'attacher qu'aux termes stricts du code de l'urbanisme définissant la zone agricole. L'article R123-7 précise que « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » sont seules autorisées en zone A, ainsi que les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone.
- Modifier le règlement (dernier alinéa TITRE IV article 2) à propos des installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif : Sont autorisées sous conditions « Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement, que cette même localisation soit compatible avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (Cf. loi modernisation de l'agriculture)

-Zones Urbaines au sud du village : L'accessibilité à la RD 908 par les chemins sans issue devra faire l'objet d'un élargissement allant jusqu'à la RD 908, ce qui n'est pas le cas actuellement sur les plans (ER 12 et 13).

-Risques mouvements de terrain (glissement, effondrement liés à la présence de carrières souterraines...), inondation, minier (galeries, descentières de mines...), incendie : Ces éléments de risques doivent être retravaillés et pris impérativement en compte dans le PLU, entre autres dans la réinscription claire sur les documents graphiques et le règlement qui devront figurer dans le PLU définitif. Si nécessaire des études complémentaires devront être conduites et intégrées au PLU définitif.

-Parcelle AO 66 Les Michels : Cette parcelle a fait l'objet d'un permis de construire, la maison est en construction. Pour éviter d'ouvrir une brèche et pour maintenir inconstructible la colline et la zone boisée après le petit pont des Michels je demande de modifier le zonage Nn de cette parcelle en le transformant à minima en N.

RECOMMANDATIONS :

-Création d'une zone Ai inconstructible de 318 ha à l'intérieur du massif du Regagnas : De mon point de vue, la justification affichée au regard du risque incendie dans ce massif me semble judicieuse et pertinente si la faisabilité est confirmée, je propose de commencer à réhabiliter sur le plan agricole les zones proches des alimentations en eau, puis les zones situées plus en hauteur, les parties de terrain « quasi planes » déjà existantes en remettant en état de façon progressive et ordonnée les restanques qui sont apparentes encore aujourd'hui. Une étude complémentaire intégrant l'alimentation en eau et la rentabilité est à prévoir dans les zones plus lointaines non irriguées aujourd'hui. Une recherche de candidats, qui a

d'ailleurs déjà été initié dans la partie la plus propice à cette activité (le long de la route des Michels) et qui a commencé à porter ses fruits devra être poursuivie pour cette reconquête agricole : 318 ha dont 71 ha d'anciennes parcelles cultivées restées dans l'aire délimitée de l'AOC « Chas de Provence ». Il est évident que la totalité de cette zone ne pourra pas être remise en culture.

-Economiser l'espace, optimiser l'existant : Malgré la pression du foncier pour l'urbanisation et le développement touristique je recommande une grande vigilance pour protéger l'environnement et pour économiser l'espace. Il est prévu dans le PLU une densification autour des zones déjà urbanisées mais elle devra être renforcée en privilégiant des zones d'habitat groupé moins consommateur d'espace et plus accessibles sur le plan financier pour loger les actifs. Les zones à 4000 m² et 2000 m² ne devront plus être la règle standard et unique sur la Commune. Je recommande de densifier les zones AUI1 et AUI3 en particulier (parcelles de 500 m² à 1000 m² avec des petits collectifs et un COS majoré). Cela pourrait déjà être inscrit dans ce PLU notamment avec une augmentation du COS.

-Zone AUP : Il me semble que cette zone devrait rester cultivée, la transformer en parking avec « une marée de voitures » à l'entrée du village ne me paraît pas judicieux. Il suffit de regarder les photos du village prises à partir de cette zone pour comprendre que la transformer en parking dégraderait l'aspect visuel de l'entrée du village. Un parking un peu plus éloigné devrait pouvoir être réalisé.

-Cadastrer : Une mise à jour s'impose, de nombreuses modifications ne sont toujours pas prises en compte dans les documents, il faut prendre en compte dans le PLU définitif les derniers documents du cadastre

-Jardins de Philia : Cette opération pour laquelle le PC a été délivré pour une résidence Senior, devrait se transformer en lotissement loi Scellier. Elle doit faire l'objet d'un contentieux débloqué par Monsieur le Maire, il s'y est engagé. Je ne peux que le recommander vivement dans le respect des engagements pris. Rien n'a été prévu pour un lotissement au niveau des réseaux et de l'infrastructure routière.

-Veiller à intégrer au PLU définitif les diverses remarques des personnes publiques associées suite aux derniers échanges avec celles-ci.

L'analyse détaillée du dossier ayant été faite dans le « Rapport du Commissaire Enquêteur » avec des avis motivés précis sur les diverses observations et requêtes, il n'y a pas lieu de la reprendre dans ces conclusions mais de s'y référer car une analyse aussi minutieuse n'est pas fréquente.

Le dossier présenté est conforme aux textes en vigueur moyennant quelques ajustements sur lesquels le Maire d'Ouvrage s'est engagé. L'évolution prévue de la démographie et de l'habitat est raisonnable. L'équilibre zones urbaines ou à urbaniser-zones agricoles et naturelles est préservé avec moins de 8% du territoire pour les premières et plus de 92% de celui-ci pour les secondes. Le retrait du zonage AUE La Treille-La Cornetelle susvisé améliorera encore cette répartition et permettra de préserver les paysages somptueux de cette Commune qui a beaucoup de chance et de conserver les terres

agricoles riches de la Vallée de l'Arc sans oublier les hectares de terres A.O.C Côtes de Provence. Les espaces réservés sont utiles pour accompagner la mise en œuvre progressive de ce PLU.

NB : Avis favorable avec conditions suspensives : Ces conditions suspensives doivent être acceptées par le Maire d'Ouvrage (La Maire, le Conseil Municipal), sinon l'avis sera considéré comme étant défavorable.

10045-1

Reynier, le 25 janvier 2017

François et Madeleine Erard
Impasse du vieux moulin
13790 PEYNIER

Mir le Maire
Mairie de Reynier
9 cours Albéric Laurent
13790 PEYNIER

Objet : Demande d'extension de zone

Monsieur le Maire,

Par arrêté municipal n°310 en date du 29 novembre 2016, vous avez prescrit l'ouverture d'une enquête publique afférente à l'élaboration du PLU de la ville de Reynier. Le Conseil Municipal de Reynier a décidé la révision générale du PLU de notre commune et vous a mandatés pour engager au plus tôt les études nécessaires, en tenant compte, ainsi que vous l'avez proposé, des suggestions de vos administrés. Dans cette perspective, nous vous prions de bien vouloir examiner notre demande d'extension de zone afin que notre parcelle inscrite au cadastre AV221 soit désormais constructible.

Nous avons acquis en 2002, un terrain constructible de 1 hectare à l'impasse du Vieux Moulin à Reynier. Notre propriété comprend les parcelles AV202, AV203, AV220 et AV221. Sur cette propriété, deux choix d'implantation de notre maison nous avait été proposés : l'un sur la parcelle AV203 et l'autre sur la parcelle AV221. Nous avons finalement construit notre maison sur la parcelle AV203.

Ces quinze dernières années, nous avons pleinement apprécié la qualité de vie de la commune et nos deux enfants y ont grandi en parfaite harmonie en ancrant profondément leurs nouvelles racines. A l'âge où nos enfants souhaitent plus d'indépendance, nous voudrions construire une nouvelle maison sur notre immense terrain afin que ma fille puisse s'y installer avec sa nouvelle petite famille. Cette nouvelle implantation serait idéale sur les parcelles AV220 et AV221, d'une superficie totale de 0,43 ha.

Malheureusement, les parcelles AV220 et AV221 ne sont actuellement pas en zone constructible. Nous demandons donc la possibilité de rendre constructible cette zone. Une nouvelle construction sur cet emplacement :

- Ne désorganise pas le PLU.
- Ne touche pas fondamentalement la zone agricole,
- Ne dénature pas le paysage: la nouvelle maison n'est absolument pas visible du réseau routier,
- Ne perturbe pas le voisinage: l'ensemble des propriétés voisines occupent de grandes superficies,
- Ne demande pas d'aménagements supplémentaires: compneur SCP et électricité se trouvent à l'entrée de la parcelle AV220. Le chemin d'accès est déjà réalisé.

Lorsque nous nous sommes installés dans le quartier du « Batard », la parcelle AV221 était au milieu de la nature, bordée de prairies et d'arbres. Depuis environ cinq ans nous avons vu surgir tout d'abord une maison plutôt imposante juste au dessus de notre parcelle puis ensuite quatre autres sur le côté. Depuis, notre parcelle AV221 est entourée de constructions neuves et semble comme naturellement intégrée dans une zone d'habitation (dans un lotissement?) plutôt qu'en zone agricole.

Me

Nous restons persuadés que les changements d'affectation décrits ci-après, que vous avez décidé d'octroyer à ceux qui sont devenus nos voisins, l'ont été pour permettre un développement harmonieux de notre village. Nous aimons croire qu'en rendant constructible notre parcelle, vous ne dérogerez pas à ce concept.

Nous joignons à ce courrier le plan de la zone concernée ainsi que des photos de toutes les nouvelles constructions qui entourent notre propriété. Les photos de ce rapport ont été prises en décembre 2012 :

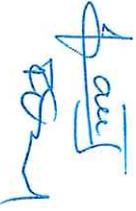
- **Planche A :** Quatre constructions, certaines actuellement en cours sur les parcelles AV227 (Mr Courrial), AV22 (ex-M. Castelli), et AV193 (ex-Mr Flayol) et une construction en 2009 sur la parcelle AV476 (Melle Flayol). Ces parcelles sont en zone N.
- **Planche B :** Construction en 2007-2008 sur la parcelle AV219 (Mr Decome). Cette parcelle est en zone agricole. Mrs Decome père et fils ne sont pas agriculteurs.
- **Planche C :** Construction en 2006 sur la parcelle AV457 et AV455 (Mr et Mme Marais et famille). La parcelle AV457 comprend deux habitations distinctes, moyennes, accueillant deux familles. La parcelle AV455 est de plus occupée par une écurie indépendante, non adossée à l'habitation. Ces parcelles sont en zone N.
- **Planche D :** Construction début 2012 sur la parcelle AV316 (ex-Mr Logeant). La propriété de Mr Logeant a été reclassée en zone agricole. La parcelle AV316 est indiquée comme écurie mais a plutôt pris l'allure d'une maison d'habitation avec bâtes vitées et terrasse !

Nous sommes évidemment conscients que le classement en zone A permet de protéger certains secteurs en raison de leur potentiel agronomique ou économique mais, comme vous le savez sûrement, les terres voisines de notre propriété n'ont pas été exploitées depuis plus d'une décennie.

Notre requête nous paraît totalement en cohérence avec le souhait de la municipalité de favoriser l'implantation des jeunes Peyriérains dans leur village. A l'heure de la révision du Plan d'occupation des sols de la commune de Peyrier, nous sollicitons donc votre bienveillance pour une analyse favorable de notre requête.

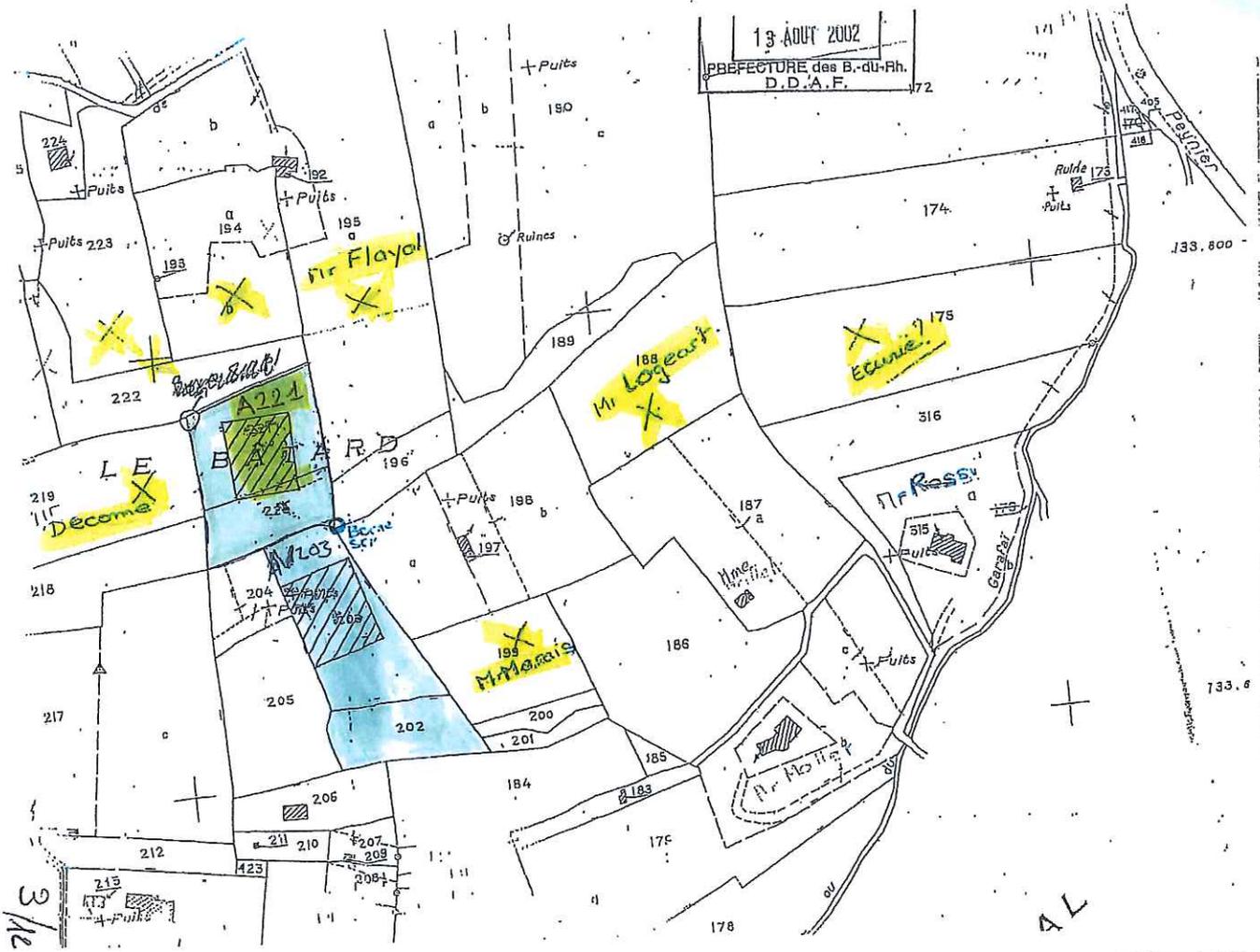
En vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à notre demande d'extension de zone constructible et, dans l'attente de votre réponse, nous vous adressons, Cher Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Madeleine et François ERARD



Copie déposée dans le registre de la Mairie

2/12



13 AOUT 2002
PREFECTURE des B.-du-Rh.
D.D.A.F.

Mr Flayol

Mr Logeart

Ecurie

M. Decome

M. Meunier

M. Rossi

M. Mollet

A.224

B.A.R.D.

3/12

AL

PLANCHE A

Photos prises le 3.12.2012 et le 12.12.12

AN227



Mr Courtial

AV223



Ex M. Castell

Construction en cours
Zone N

AV193



Ex Mr Flayol

Construction en cours
Zone N

AV476



Melle Flayol

Construction en 2009
Zone N

4/12

Photos prises le 12.12.2012

PLANCHE B

AV219



Mr Decome

Construction 2007-2008
Zone A

S/le

PLANCHE C

Photos prises le 12.12.2012

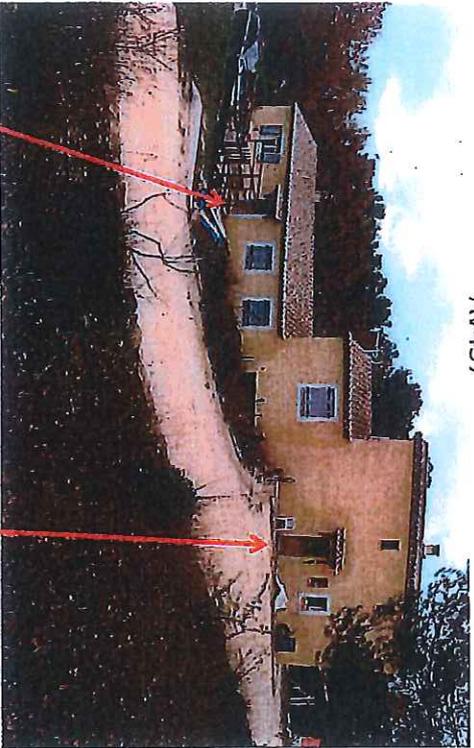
AV455



Construction 2006
Zone N

Ecurie Mr et Mme Marais

AV457



Melle Marais

Mr et Mme Marais

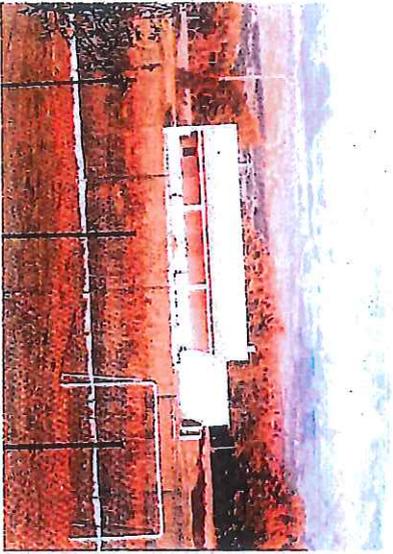
Deux habitations sur la même parcelle

é/ie

Photos prises le 3.12.2012

PLANCHE D

AV316



Construction 2012
Zone A

Ex Mr Logeart
Ecurie!?

2/92

Photos 26 Janvier 2017

Arrivée
sur le
terrain
les voisins
à l'est et au
nord



Entrée
du terrain



8/12

Terrain



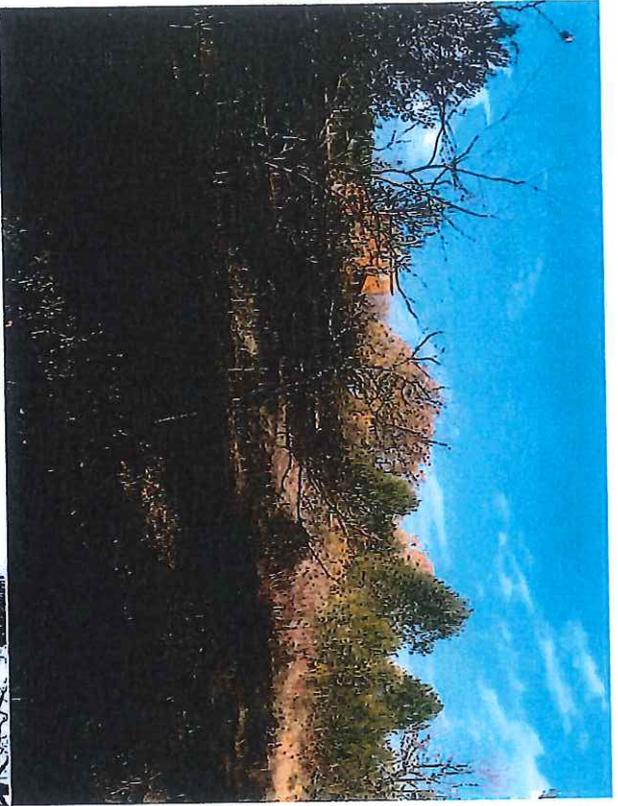
Native:
invasion
domestic
to person
cleaning
of our tree



9/12

Terrain

Voisin
à l'ouest



Terrain

Plants
depuis
la maison
ci-dessus



loke

Arrivée
Sud &
Terrain
les débris
à l'est et au
nord



Entrée
du terrain

me

Savanna

Veisim
a l'ouest



Evvaik

Moko
lepais
a l'ouest
de l'ouest



10/12