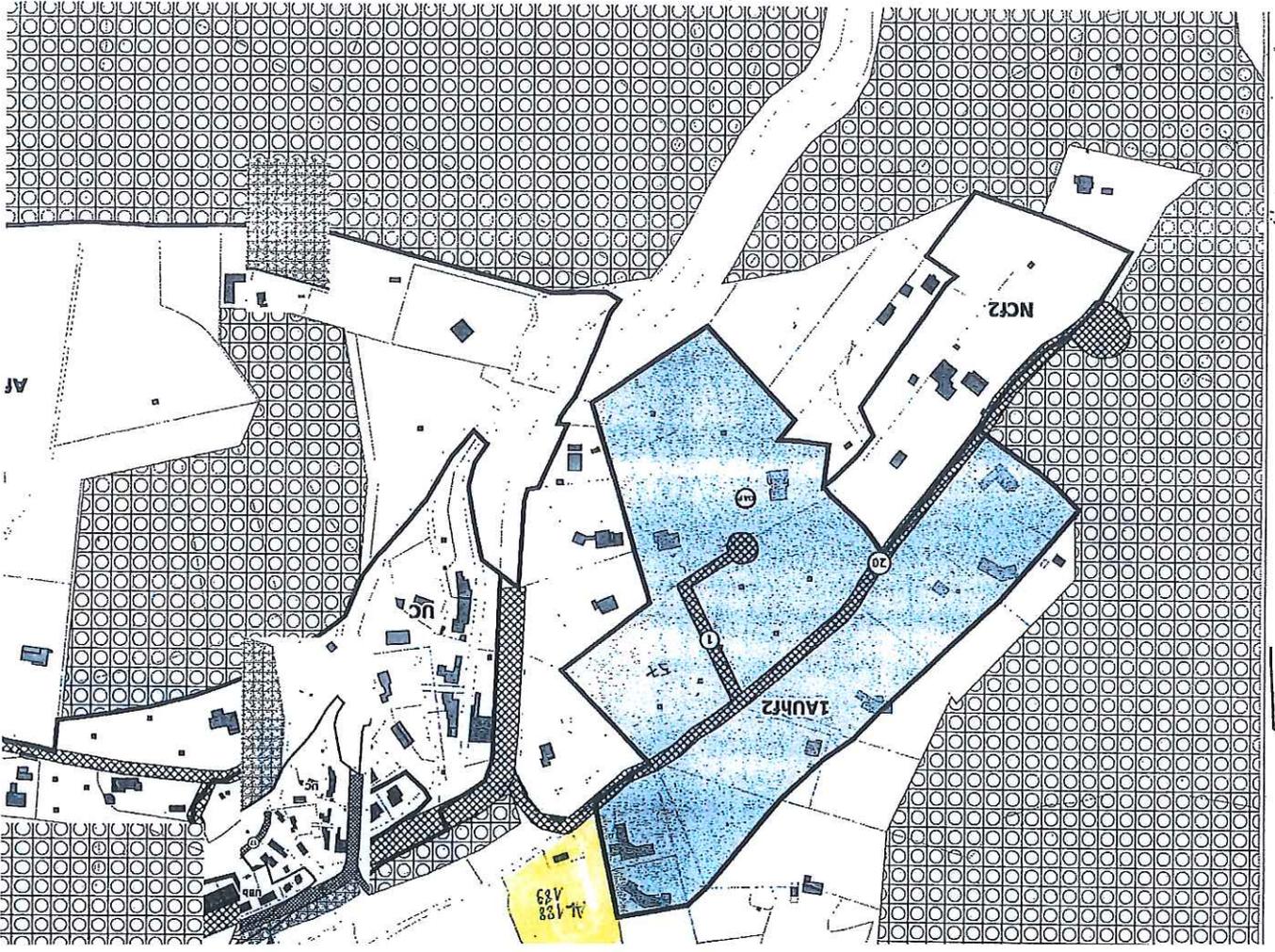


8eme PERMANENCE Vendredi 27 Janvier 2017 14h-17h

- Pièces 46.1
- Pièces 47.1
- Pièces 48.1
- Pièces 48.2
- Pièces 49.1
- Pièces 50.1
- Pièces 51.1
- Pièces 52.1 à 51.9
- Pièces 53.1
- Pièces 53.2
- Pièces 53.3



Nº 46-1

N° 47-1

Sophie BINE
305, chemin d'Auriol
13790 Peynier

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire enquêteur
Mairie de Peynier
9, Cours Albéric Laurent
13790 Peynier

Pièces jointes :
- relevé de propriété
- relevé cadastral
- plan de zonage : planche 2 du PLU arrêté le 27/07/2016

Madame le Commissaire enquêteur,

Par la présente, et dans le cadre de l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 25 juillet 2016, je souhaiterais que la parcelle cadastrée AD30 a d'une superficie de 3.526 m2 et dont je suis propriétaire soit classée zone à urbaniser.

Ce terrain, autrefois arable actuellement défriché et entretenu, contient les conditions de desserte et d'accès ainsi que le raccord au réseau public d'assainissement.

D'autre part, ce terrain se trouve à proximité immédiate de la zone classé LAUH définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP Sainte-Anne) précisant les objectifs principaux et conditions d'aménagement et d'équipements du site.

Le reste de ma propriété cadastrée AD29 et 30/b et c) d'une surface totale de 11.923 m2, comprenant une maison d'habitation et des terres plantées en oliveraie, est maintenu zone Agricole.
que j'habite depuis plus de 20 ans, et pour laquelle je possède une taxe foncière.

Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

A Peynier, le 27 janvier 2017
Ma situation foncière ayant évolué, cette maison devient trop petite, mal disposée, peu confortable (chauffage au bois) et il n'est pas conforme pour accueillir de façon normale une famille.

Sophie BINE
N/A

N° 441

ANNEE DE MAJ DO DEP DR 13 2 COM 072 PEYNIER ROLE A RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ VUE 608 NUMERO COMMUNAL 00253

2/4

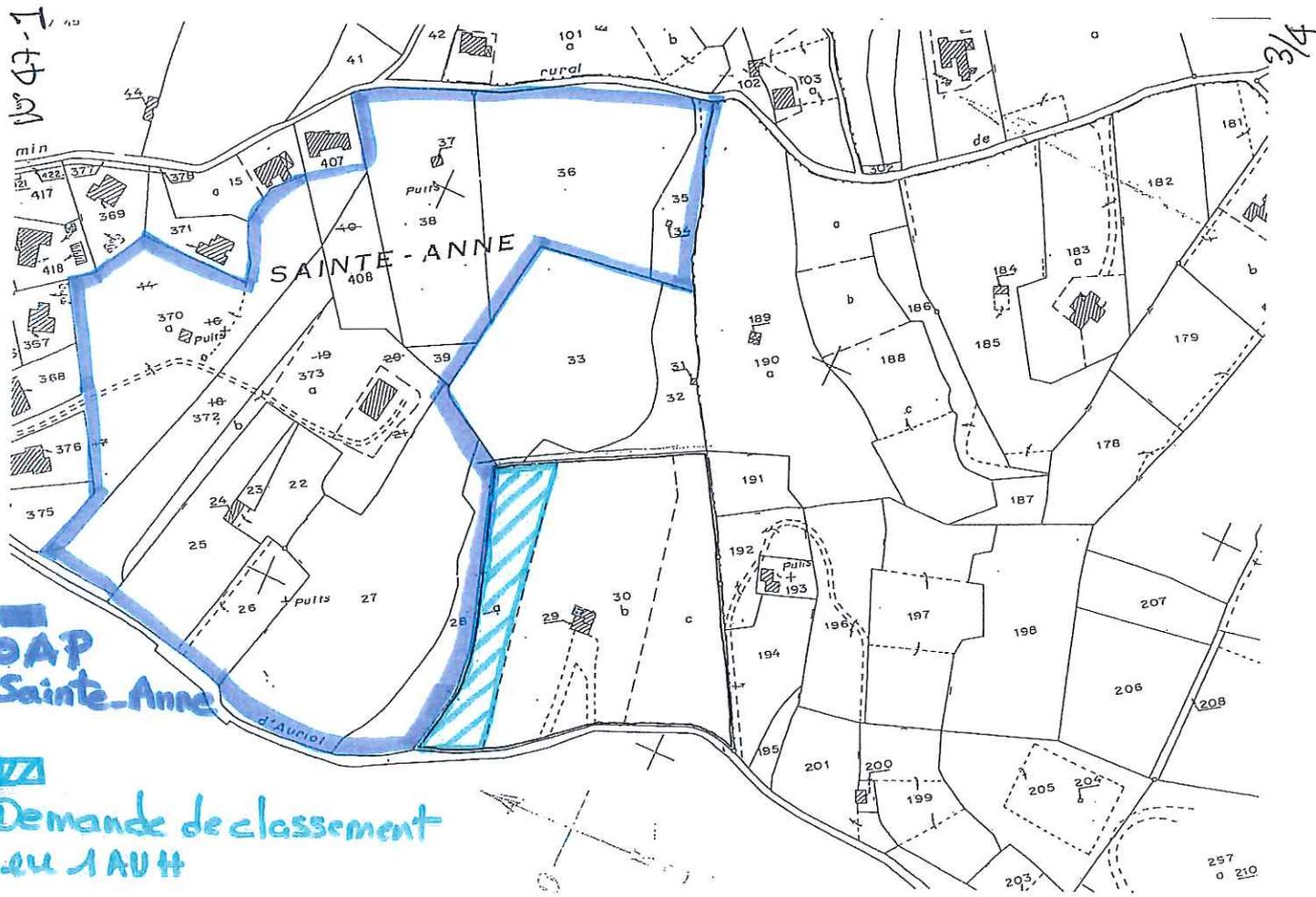
PROPRIÉ/INDI 016960 M BINE BERNARD ROGER EP HUMBERT
 CHER D AURIOL 15790 PEYNIER
 NÉ(E) LE 17/06/1945
 A 75 PARIS 07

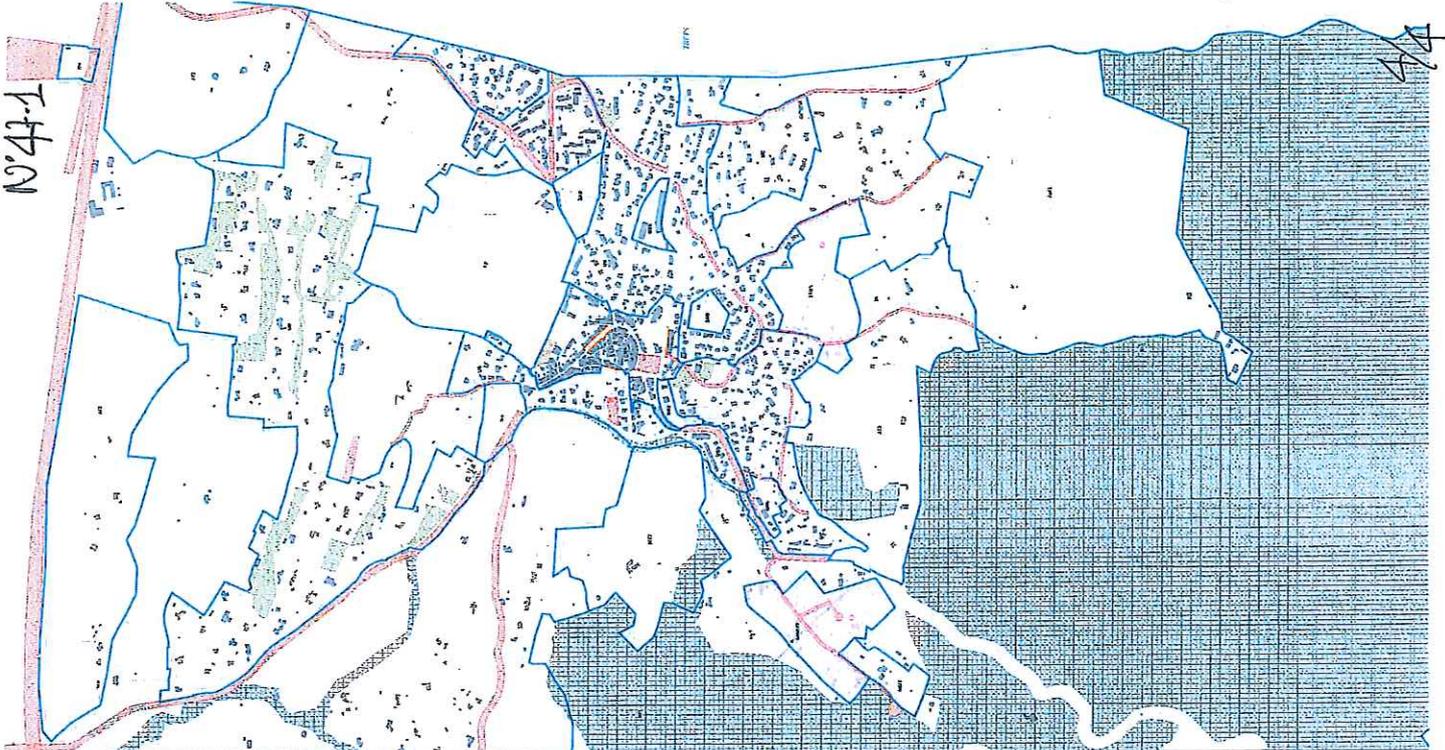
PROPRIÉ/INDI 166173 MME BINE CLAUDE ANNETTE SUZANNE
 6 RUE DE L ECOLE DE MEDECINE 75006 PARIS 06
 NÉ(E) LE 21/12/1938
 A 13 AIX EN PROVENCE

DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL													
SECTION	N° PLAN	N° VOIE	ADRESSE	CODE RVOU	BAT	ENT	N° PORTE	N° SIV	N° GR	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	RAT EXO	AN RET	FRACTION PC EXO	% EXO	TS	TS	TS	
88	Ad	29	SAINTE-ANNE	B120	A	01	001001	0059564	A	H	HAIS	6	5704								

DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION										LIVRE FONCIER					
SECTION	N° PLAN	N° VOIE	ADRESSE	CODE RVOU	N° PARC	ENT	N° GR	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	REVENU CADASTRAL	COLL	RAT EXO	AN RET	FRACTION PC EXO	% EXO	TS	TS	TS	FEUILLET
88	AD	29	SAINTE-ANNE	B120	1	A	S		56	0,00									
88	AD	30	SAINTE-ANNE	B120	1	A	T	03	1 53 82	99,17		TA							
						A	B	VE	34 96	42,47		TA							
						A	C	BR	77 48	0,77		TA							
						A	Z	S	41 08	0,00									
88	AE	154	LE VALLON	B139	1	A	VE	02	7 15	3,92		TA							

ISDNV 13391 - FEVRIER 87

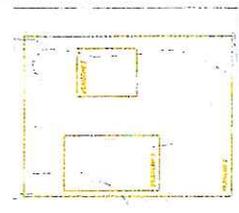





 de la ville de
PEYNIER
 4. PLAN DE ZONAGE
 (Planche 2)

LÉGENDE

PLU	ZONAGE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
U	URBANISME
U	PROGRAMMATION
U	ESPACES BOISÉS CLASSÉS
U	ESPACES VERTS PROTÉGÉS
U	ESPACES VERTS PROTÉGÉS DE HAUTEUR
U	CHARENTAIS BÂTI
*	BÂTI MANQUANT
*	LIMITE DE COMMUNES
*	BOULEVARD
*	PARCELLES DU CADASTRE
*	ADMINISTRATIF
*	COMMUNE



ÉCRITEUR / 200808



N° 48-2

AVENTIS AGRICULTURE

MAIRIE DE PEYNIER
Rue de :
26 JAN 2017
M. Enregistrement : 13790 Peynier
Madame Evelyne MARTINI,
Commissaire-Enquêteur
9 Cours Albéric Laurent
13790 Peynier

A Gently, le 24 janvier 2017

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Enquête publique pour élaboration du PLU de Peynier / Observations de la société AVENTIS AGRICULTURE

Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Peynier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les observations de la société AVENTIS AGRICULTURE, propriétaire d'un terrain situé Zone Industrielle du Verdail.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations les meilleures.

Pour AVENTIS AGRICULTURE

Jerome Arnaud

PJ : Observations de la société AVENTIS AGRICULTURE dans le cadre de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU de Peynier



AVENTIS AGRICULTURE

Observations de la société AVENTIS AGRICULTURE

A Madame Evelyne MARTINI, Commissaire-Enquêteur

PLU PEYNIER

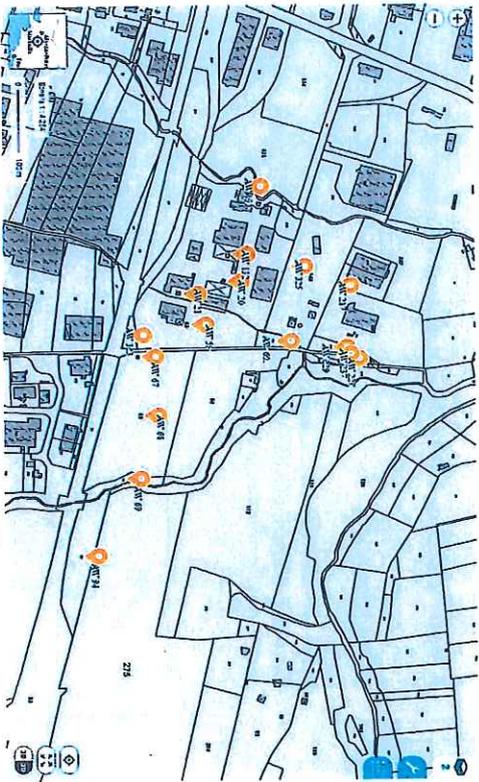
Arrêté par délibération en date du 25 juillet 2016.
Enquête Publique du 22 décembre 2016 au 31 janvier 2017 inclus
(Arrêté du 29 novembre 2016)



AYENTIS AGRICULTURE

Présentation

1 - La société AYENTIS AGRICULTURE est propriétaire sis sur le territoire de PEYNIER d'un ensemble de parcelles cadastrées section AW numéros 20, 21, 59, 60, 67, 68, 69, 94, 132, 133, 217, 227, 229, 237, 323 et 325.



2 - De 1960 à 1996, le site a été exploité par les sociétés PECHINEX PROGIL et RHÔNE-POULENC AGROCHIMIE pour la formulation de fongicides, insecticides micronisés et herbicides (poudres et liquides).

La cessation de cette activité a été notifiée au préfet des Bouches-du-Rhône le 1^{er} juillet 1996 et actée par arrêté préfectoral du 10 décembre 1996.

3 - Le site a été acquis en 2002 par la société AYENTIS AGRICULTURE, laquelle a continué de procéder à sa réhabilitation, conformément à l'arrêté préfectoral du 26 mai 2000.

AVEENTIS AGRICULTURE

4 - Les opérations de réhabilitation ont tout d'abord consisté à :

- sécuriser le site
- sécuriser la gestion des eaux du site
- excaver les hot-spots avec tti et élimination hors site des terres impactées (2000)
- imperméabiliser les sols (2000)
- mettre en place un drain en amont du site (2000)
- couvrir une zone de remblais pollués (2000)
- mettre en place un dispositif de relevage des eaux (2006)
- démanteler la majeure partie des bâtiments industriels (2008)
- à retirer partiellement les réseaux enterrés et curer les terrains alentours (2010)

5 - La société AVEENTIS AGRICULTURE a ensuite fait procéder à différentes études complémentaires nécessaires, arrêté la méthodologie et provisionné les financements à cette fin en accord avec les services de l'Etat compétents, c'est-à-dire la DREAL et le Préfet des Bouches-du-Rhône.

6 - Le plan de gestion préparé par le bureau d'études Environ France SAS daté du 13 juin 2013 a été présenté à la DREAL le 26 juin 2013. Le 3 mars 2014, un arrêté préfectoral a été pris pour encadrer les travaux complémentaires de dépollution.

7 - L'ensemble de ces opérations est définitivement achevé à ce jour et a fait l'objet d'un dossier de récolement daté du 30 mai 2016 transmis par AVEENTIS AGRICULTURE aux services compétents de l'administration.

Un PV de constat de travaux a été dressé par la DREAL en date du 02 décembre 2016.

Au regard (i) des opérations de réhabilitation menées sur le site, (ii) des servitudes d'utilité publiques proposées par AVEENTIS AGRICULTURE (qui seront prochainement instituées par arrêté préfectoral) et (iii) de la poursuite de la surveillance des eaux (qui sera également encadrée par arrêté préfectoral), les terrains dont il s'agit doivent être considérés comme ayant été remis en état pour un usage comparable à celui de sa dernière période d'exploitation en application de



AVENTIS AGRICULTURE

l'article R.512-39-5 du code de l'environnement, soit un usage de type « industriel / tertiaire ».

Observations

Ce rappel étant effectué, la société AVENTIS AGRICULTURE entend faire les observations suivantes dans le cadre de l'enquête publique dont vous avez la charge.

1- Le rapport de prestation du PLU arrêté indique que :

« BASOL est une bare de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La société AVENTIS – AGRICULTURE (ex-PECHINEY PROCI) est identifiée comme un site pollué. Ce site est implanté sur la commune depuis 1960 dans la zone d'activités. Cette entreprise étai spécialisée dans la fabrication de produits phytosanitaires pour l'agriculture.

Depuis, des études de diagnostic de site ont permis de cerner le niveau de pollution du site et de distinguer 3 zones à traiter différemment :

- une zone a été imperméabilisée puis obstruée et doit faire l'objet de servitudes,

- les deux autres ont été excavées.

Suite à l'Arrêté Préfectoral du 26 mai 2000, la Société AVENTIS a réalisé des travaux de réhabilitation pour un usage futur comme terrains industriels. L'ensemble des travaux s'est achevé en août 2000. Une surveillance par piégonètre des nappes superficielles et profondes est en place ; elle a été étendue à une surveillance de la qualité des eaux de surface (ruissaux voisins) et de la nappe (amont/aval du site).

A la suite de la reprise du site par AVENTIS Agriculture, cette dernière a fait réaliser une nouvelle étude remise début 2007. A ce titre, des dispositions d'anciens bâtiments sont prévues, ainsi que la rénovation d'anciens rehauts bitumineux de certaines aires. Les travaux de réhabilitation sont en cours. Des restrictions d'usage ont été mises en place sur le site, en termes d'occupation des sols. »

Ces indications ne sont pas à jour eu égard aux précisions qui ont été apportées ci-dessus et à la mise à jour en novembre 2016 de la fiche BASOL par la DREAL (voir Fiche jointe au présent courrier d'observations). Il convient ainsi de faire référence au contenu actualisé de cette fiche.

AVENTIS AGRICULTURE

Vous voudrez donc bien inviter la commune à modifier son rapport de présentation, pour lequel nous proposons la rédaction ci-dessous :

« BASOL est une base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appartenant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le site situé à Peyrier propriété de la société AVENTIS AGRICULTURE (ex-PECHINEY PROGIL) y est référencé et est identifié comme un « site traité avec restrictions d'usages, travaux réalisés, restrictions d'usages ou servitudes imposées ou en cours ».

Ce site est implanté sur la commune depuis 1960 dans la zone d'activités. Ce site étant spécialisé dans la fabrication de produits phytosanitaires pour l'agriculture.

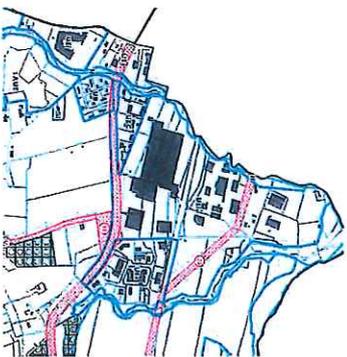
Suite à la cessation définitive d'activités du site au 1^{er} juillet 1996, des investigations environnementales ont été réalisées et ont mis en évidence des zones à traiter. Conformément à l'arrêté préfectoral du 26 mai 2000, des travaux de réhabilitation ont été réalisés pour un usage futur de type « industriel », entre mai et août 2000. Une surveillance par piégonnière des nappes superficielles et profondes est en place ; elle a été étendue à une surveillance de la qualité des eaux de surface (ruisseaux voisins) et de la nappe (amont/aval du site).

Des investigations complémentaires ont été réalisées en 2009, 2011, 2012 et 2013, qui ont mis en évidence la nécessité de prendre des mesures complémentaires de réhabilitation. Les travaux ont été réalisés entre mai 2014 et février 2016, conformément à l'arrêté préfectoral de réhabilitation du 3 mars 2014.

La conformité des travaux de remise en état aux arrêtés préfectoraux applicables au site (AP du 10 décembre 1996, du 26 mai 2000 et du 3 mars 2014) a été constatée par procès-verbal de recensement dressé par l'inspection des installations classées le 2 décembre 2016, de même que la comparabilité de l'ancien site industriel pour les usages « industriel / tertiaire ».

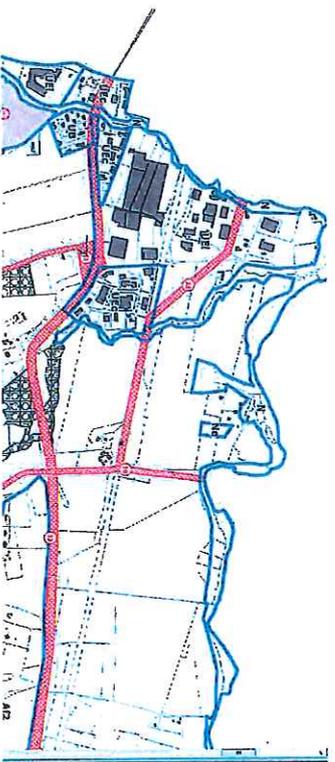
Des restrictions d'usage sont mises en place sur le site, sous forme de servitudes d'utilité publiques, afin de respecter ces usages futurs et conserver la mémoire des pollutions résiduelles, et une surveillance des eaux continuera à être assurée en tant que de besoin. »

2 – Il apparaît ensuite que le PLU arrêté a institué un emplacement réservé n° 24 aux fins de réaliser un « projet de désamorcement de la zone artisanale ».



2.1 - Or, d'une part, aucun élément objectif et chiffré ne figure au dossier de PLU qui viendrait justifier la prétendue nécessité du désendiguement de cette partie nord-ouest de la commune par la réalisation d'une voie communale.

Ce projet de voie communale est même totalement injustifié – et inutilement onéreux pour les deniers publics – dès lors que les auteurs du PLU ont aussi prévu un emplacement réservé n° 12 en vue de l'élargissement à 32 mètres de la RD 6, qui passe à quelques centaines de mètres à peine au sud de l'ER n° 24 et assure précisément la desserte de cette partie nord-ouest de la commune.





AVENTIS AGRICULTURE

2.2 - D'autre part, vous pourrez constater que le tracé de cet emplacement réservé défie toute logique et pénalise gravement la société AVENTIS AGRICULTURE.

- En effet, la voie de désenclavement prévue suit une droite rectiligne oblique soudainement vers le nord, sans aucune raison valable, et coupe alors littéralement en deux la parcelle cadastrée section AW n° 68 propriété d'AVENTIS AGRICULTURE, de forme parfaitement rectangulaire et d'une superficie de 26 000 m² environ ; le tracé ampute ensuite d'environ 1/3 la parcelle n° 60 et empiète sur la parcelle n° 217 appartenant également à la société AVENTIS AGRICULTURE ; la voie envisagée se poursuit enfin en longeant deux séries de bâtiments.

Or, la lecture du plan de cadastre et des plans du PLU susvisés démontrent que, à l'évidence, et à moindre coût, cette voie, à la supposer utile, devait se poursuivre de façon rectiligne sur la bordure de la parcelle 132, propriété également de la société AVENTIS AGRICULTURE, parcelle qui jouxte elle-même la voie de chemin de Fer de Gardanne à Carnoules.

Ce tracé pénalise donc gravement la société AVENTIS AGRICULTURE en dévalorisant fortement la valeur de son bien et en réduisant les possibilités d'aménagement rationnel et optimales de ses parcelles.

- Il faut également noter que cet emplacement réservé n°24 traverse un bassin (1400m³) utilisé par AVENTIS AGRICULTURE pour la collecte des eaux de ruissellement du site, ainsi que le drain qui lui est associé. Suite au Procès-verbal de constat des travaux dressé par la DREAL le 02 décembre 2016, cette dernière a mentionné la nécessité de maintenir une surveillance des eaux (qui sera prochainement encadrée par arrêté préfectoral, comme on l'a dit ci-dessus).

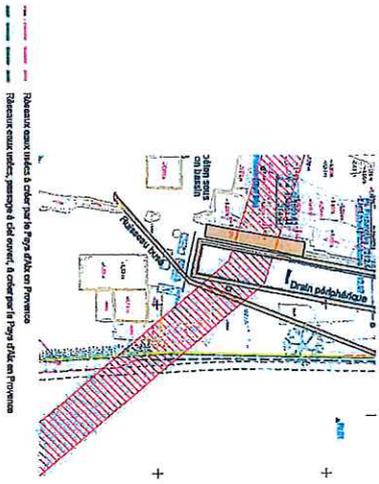
La conservation des ouvrages existants (bassin et drain) est donc impérative.

Le passage d'une voie communale sur ce bassin et sur ce drain apparaît donc non seulement techniquement irréalisable, mais aussi directement contraire aux prescriptions des services préfectoraux et aux intérêts protégés par l'article L 511-1 du code de l'environnement.

- Le tracé de cet emplacement réservé n°24 est également en conflit avec le tracé de la canalisation d'évacuation des eaux usées réalisée pour le compte de la commune de Reynier. En effet, la voie communale traversera une zone

AVENTIS AGRICULTURE

correspondant au début de la partie aérienne de ladite canalisation (tracé en pointillés vert dans le plan ci-dessous). Le passage de véhicules à cet endroit est donc rendu impossible.



- Enfin, vous noterez que le terrain, composé des parcelles dont AVENTIS AGRICULTURE est propriétaire, présente un dénivelé important à certains endroits. Le tracé de la voie communale (ER n°24) nous paraît ainsi peu judicieux et particulièrement coûteux.

2.3 – Pour l'ensemble de ces raisons, et compte tenu de l'existence de l'emplacement réservé n°12, la société AVENTIS AGRICULTURE vous demande

- (i) d'émettre un avis défavorable et/ou d'émettre toute réserve sur le projet de PLU qui est soumis à votre enquête en tant qu'il prévoit un emplacement réservé n° 24.
- (ii) d'émettre, en toute hypothèse, un avis défavorable sur le tracé même de cet emplacement.

PL : Fiche BASOL

N°48-2

Restiction d'usage conventionnelle au profit de l'Etat (RUCPE)

Date du document cadant la RUCPE :

Projet d'arrêté général (PAG)

Date de l'arrêté préfectoral :

 Inscription au plan local d'urbanisme (PLU)

Acquisition amiable par l'exploitant

Arrêté municipal limitant la consommation de l'eau des puits proche du site

Informations complémentaires :
Projet SUR établi par arrêté préfectoral. L'arrêté sera notifié après passage au CODERST. Date non fixée à la date de rédaction de cette fiche basol.**Traitement effectué** Mise en sécurité du site Interdiction d'accès Gardiennage Evacuation de produits ou de déchets

Pompage de traitement ou de récupération

Reconditionnement des produits ou des déchets

Autre :

 Traitement des déchets ou des produits hors site ou sur le site

Stockage déchets dangereux

Stockage déchets non dangereux

Confinement sur site

Physico-chimique

Traitement thermique

Autre : les déchets dangereux ont été évacués vers des organismes agréés.

 Traitement des terres polluées

Stockage déchets dangereux

Stockage déchets non dangereux

Traitement biologique

Traitement thermique

Excavation des terres

Lavage des terres

Confinement

Stabilisation

Ventilation forcée

Dégredation naturelle

Autre : les terres excavées polluées ont été évacuées vers des organismes agréés.

 Traitement des eaux

Redoatement de nappe

 Drainage

Traitement : SUR SITE

Air stripping

Vapour stripping

 Filtration

Physico-chimique

Biologique

Oxydation (ozonation...)

Autre : Pompage et renvoi via une unité mobile avec filtration sur charbon actif.

Imprimer la fiche

Pour tout commentaire Contactez-nous

Puits privés
Agriculture, Industries agroalimentaires
Autres Industries
Autre :

Utilisation actuelle du site :

- Site industriel en activité.
- Site industriel en friche.
- Site ancien réutilisé

Impacts constatés :

Caplage AEP arrêté (exécution d'eau possible)

- Teneurs anormales dans les eaux superficielles écou dans les sédiments
- Teneurs anormales dans les eaux souterraines
 - Teneurs anormales dans les végétaux destinés à la consommation humaine ou animale
 - Plantes concernant les odeurs
 - Teneurs anormales dans les animaux destinés à la consommation humaine
- Teneurs anormales dans les sols
- Santé
- Sans
- Inconnu
- Pas d'impact constaté après dépollution

Après travaux et suite à l'analyse finale des risques résiduels, les teneurs dans les sols sont compatibles avec des usages industriels et/ou tertiaires et/ou commerciaux selon les parcelles du site prises en compte.

Surveillance du site**Milieu surveillé :**

- Eaux superficielles, fréquence (fran) : 02

Après travaux et suite à l'analyse finale des risques résiduels, les teneurs dans les sols sont compatibles avec des usages industriels et/ou tertiaires et/ou commerciaux selon les parcelles du site prises en compte. Les milieux surveillés ainsi que les fréquences seront actualisés après notification de l'arrêté.

État de la surveillance :

Absence de surveillance justifiée

Raison :

- Surveillance différée en raison de production en cours

Raison :

Début de la surveillance :
Arrêt effectif de la surveillance :
Résultat de la surveillance à la date du 02/05/2012 : 2.1A SITUATION SANS ALERTE
Après travaux et suite à l'analyse finale des risques résiduels, les teneurs dans les sols sont compatibles avec des usages industriels et/ou tertiaires et/ou commerciaux selon les parcelles du site prises en compte. Les milieux surveillés ainsi que les fréquences seront actualisés après notification de l'arrêté.
Etat de la surveillance :
Absence de surveillance justifiée
Raison :
Surveillance différée en raison de production en cours

Restrictions d'usage et mesures d'urbanisme**Restriction d'usage sur :**

- L'utilisation du sol (urbanisme)
- L'utilisation du sous-sol (coulée)
- L'utilisation de la nappe
 - L'utilisation des eaux superficielles
 - La culture de produits agricoles

Mesures d'urbanisme réalisées :

- Sanctuaire d'unité publique (SUP)

Date de l'arrêté préfectoral :

Porter à connaissance risques, article L.121-2 du code de l'urbanisme
Date du document relatif à porter à connaissance risques L.121-2 code de l'urbanisme :

- Restriction d'usage entre deux parties (RUP)

Date du document relatif à la RUP :

Polluants présents dans les nappes :

Aluminium (Al)	Ammonium
Arsenic (As)	Baryum (Ba)
BTEX	Cadmium (Cd)
Chlorures	Chrome (Cr)
Cobalt (Co)	Cuivre (Cu)
Cyanures	Fer (Fe)
H.A.P.	<input checked="" type="checkbox"/> Hydrocarbures
Mercuré (Hg)	Molybdène (Mo)
Nickel (Ni)	PCB-PCP
<input checked="" type="checkbox"/> Pesticides	Plomb (Pb)
Sérum (Se)	Solvants halogénés
Solvants non halogénés	Substances radioactives
Sulfates	TCE
Zinc (Zn)	

Autre(s) polluant(s) présent(e) dans les nappes :

Aucun

Polluants présents dans les sols ou les nappes :

Ammonium	Arsenic (As)
Baryum (Ba)	BTEX (Benzène, Toluène, Ethylbenzène et Xylène)
Cadmium (Cd)	Chlorures
Chrome (Cr)	Cobalt (Co)
Cuivre (Cu)	Cyanures
H.A.P.	Hydrocarbures
Mercuré (Hg)	Molybdène (Mo)
Nickel (Ni)	PCB-PCP
Pesticides	Plomb (Pb)
Sérum (Se)	Solvants halogénés
Solvants non halogénés	Sulfates
TCE (Trichloréthylène)	Zinc (Zn)

Autres :

Risques immédiats :

Produits inflammables

Produits explosifs

Produits toxiques

Produits incontrôlables

Risques inondation

Risques inondation

Fuites et écoulements

Accessibilité au site

Importance du dépôt ou de la zone polluée :

Tonnage (tonne) : 0

Volume (m3) :

Surface (ha) :

Informations complémentaires :

Entre 2000 et 2015: excavations et évacuations de 25000 m3 de terres polluées en site agréé (7 920 m3 de bétons provenant du démantèlement des anciens bâtiments, galles, réseaux et structures enterrées et 1 390 m3 de rognons/blocaille issus du retrait des revêtements de surface concassés puis concobisés) - gestion des matériaux excisés, des bétons issus de la démolition, des déchets ; - gestion des eaux pluviales de la démolition ; - gestion des déchets ; - gestion des eaux pluviales de la démolition ; - des analyses granulométriques et granulométriques selon la nature des sols considérés. Au total, 30 tonnes de pesticides organophosphorés traités et un traitement de 90% à 95% de la concentration moyenne en pesticides (en mg/kg) dans les sols après travaux selon la zone du site considérée.

Environnement du siteZone d'implantation :

Habitat : DENSE

Indicatrice : LOURDE

Hydrogéologie du site :

Absence de nappe.

 Présence d'une nappe.Utilisation de la nappe : Aucune utilisation connue

A.E.P.

Pôle privés
Agriculture, industries agroalimentaires
Autres industries
Autre :

Utilisation actuelle du site :

- Site industriel en activité.
 Site industriel en jachère.
 Site ancien réutilisé

Impacts constatés :

- Captage AEP arrêté (réduction d'eau potable)
 Teneurs anormales dans les eaux superficielles écoulé dans les sédiments
 Teneurs anormales dans les eaux souterraines
 Teneurs anormales dans les végétaux destinés à la consommation humaine ou animale
 Plaintes concernant les odeurs
 Teneurs anormales dans les animaux destinés à la consommation humaine
 Teneurs anormales dans les sols
 Santé
 Sans
 Inconnu
 Pas d'impact constaté après dépollution

Après travaux et suite à l'analyse finale des risques résiduels, les teneurs dans les sols sont compatibles avec des usages industriels et/ou commerciaux selon les parcelles du site prises en compte.

Surveillance du site**Milieu surveillé :**

- Eaux superficielles, fréquence (mois) : 02
 Eau souterraines, fréquence (mois) : 02
 Autre : une fois à jour de la surveillance en cours avec l'arrêt préférentiel de surveillance
 environnemental, les risques surveillés ainsi que les fréquences seront actualisés après notification de l'arrêté.
 Etat de la surveillance :
 Absence de surveillance justifiée
 Raison :
 Surveillance différée en raison de procédure en cours
 Raison :

Début de la surveillance :
 Arrêt effectif de la surveillance :
 Résultat de la surveillance à la date du 02/09/2012 : 2. LA SITUATION SANUELLORE
 Résultat de la surveillance à la date du 02/09/2012 : 2. LA SITUATION SANUELLORE
 Les teneurs de polluants dans les eaux souterraines sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les eaux superficielles sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les sédiments sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les animaux destinés à la consommation humaine et animale sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les végétaux destinés à la consommation humaine et animale sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les sols sont compatibles avec des usages industriels et/ou commerciaux selon les parcelles du site prises en compte.
 Les teneurs de polluants dans les eaux souterraines sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les eaux superficielles sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les sédiments sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les animaux destinés à la consommation humaine et animale sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les végétaux destinés à la consommation humaine et animale sont conformes à la réglementation en vigueur.
 Les teneurs de polluants dans les sols sont compatibles avec des usages industriels et/ou commerciaux selon les parcelles du site prises en compte.

Restrictions d'usage et mesures d'urbanisme**Restriction d'usage sur :**

- L'utilisation du sol (urbanisme)
 L'utilisation du route-sol (canalis)
 L'utilisation de la nappe
 L'utilisation des eaux superficielles
 La culture de produits agricoles

Mesures d'urbanisme réalisées :

- Service d'urbanisme publique (SUP)
 Date de l'état préférentiel :

Porter à connaissance risques, article L121-2 du code de l'urbanisme
 Date du document relatif le porter à connaissance risques L121-2 code de l'urbanisme :

- Restriction d'usage entre deux parties (RUP)
 Date du document relatif la RUP :

Évaluation détaillée des risques (EDR)	10/12/1995	Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre
Travaux de traitement	26/05/2000	Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre
Analyses des résines (ASR)	03/03/2014	Site traité avec restrictions d'usages, travaux réalisés, restrictions d'usages ou surveillées imposées ou en cours
Travaux de traitement	03/03/2014	Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en œuvre

*arrêté préfectoral du 10 décembre 1996 Imposa :

- des études à réaliser (étude préliminaire, étude géologique et hydrologique, modification transfert des polluants, études de suivi)
- un programme à établir sur les travaux à effectuer.
- une prévention et gestion des eaux polluées.

*arrêté préfectoral du 28 Mai 2009 Imposa la réalisation de travaux de réhabilitation avec échéancier, le suivi de la qualité des eaux souterraines (piscage et la surveillance du site).

*arrêté préfectoral du 3 Mars 2014 Imposa des prescriptions complémentaires dans le cadre des travaux de réhabilitation avec échéancier (gestion des déchets, des eaux pendant les travaux, normes de rejet, analyses finale des liques résiduels, surveillées à l'annexe II).

30 mai 2016: dernière fois de réhabilitation avec bilan des travaux, analyses finale des résiduels, usages futurs et proposition de surveillance d'utilité publique.

*PV de réclamation en date du 28 octobre 2016 qui clôture les trois arrêtés cités ci-dessus concernant les travaux. Propositions de projets d'arrêté de surveillance environnementale et de surveillance d'utilité publique faites à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône.

Rapports sur la dépollution du site : *Aucun document n'a été transmis pour le moment.*

Caractérisation de l'impact

Déchets identifiés (s'il s'agit d'un dépôt de déchets) :

- Déchets non dangereux
- Déchets dangereux

Déchets inertes

Produits identifiés (s'il s'agit d'un dépôt de produits) :

- Ammonium
- Arsenic (As)
- Baryum (Ba)
- BTEX (Benzène, Toluène, Ethylbenzène et Xylènes)
- Cadmium (Cd)
- Chlorures
- Chrome (Cr)
- Cobalt (Co)
- Cuivre (Cu)
- Cyanures
- H.A.P.
- Hydrocarbures
- Mercure (Hg)
- Molybdène (Mo)
- Nickel (Ni)
- PCB-PCT
- Substances radioactives
- Plomb (Pb)
- Sélénium (Se)
- Solvants halogénés
- Solvants non halogénés
- Sulfates
- TCE (Trichloroéthylène)
- Zinc (Zn)
- Autres :

Polluants présents dans les sols :

- Ammonium
- Arsenic (As)
- Baryum (Ba)
- BTEX
- Chlorures
- Cadmium (Cd)
- Cobalt (Co)
- Chrome (Cr)
- Cyanures
- Cuivre (Cu)
- H.A.P.
- Hydrocarbures
- Mercure (Hg)
- Molybdène (Mo)
- Nickel (Ni)
- PCB-PCT
- Plomb (Pb)
- Solvants halogénés
- Solvants non halogénés
- Sulfates
- Substances radioactives
- TCE
- Zinc (Zn)

Autre(s) polluant(s) présent(s) dans les sols :

Aucun

gestion des eaux pluviales, de fond de fouille, souterrains collectifs via les dispositifs de drain existants)

En 2016 : Les travaux de réhabilitation ont donné lieu à un mémoire final de réhabilitation en date du 30 mai 2016 qui contient notamment :

- les usages futurs retenus
- l'analyse finale des risques résiduels
- la mise en place de restrictions d'usage.

A ce jour, le PV de récolement a été transmis à l'hopital.

Il précises d'après les données fournies par Aveniris :

- la réalisation des travaux de remise en état conformément aux dispositions prévues par les lois entrées en vigueur notamment les travaux cités ci-dessus.
- l'absence de la contamination plus on s'éloigne du site, l'absence de migration significative de pollution, même pendant les travaux.

-l'impossibilité de continuer à une atténuation des concentrations dans la zone pour chaque piézomètre et donc de l'efficacité des travaux de part la réalisation d'une seule campagne de mesures post-travaux (juin 2016) et de part le caractère persistant des pesticides qui ont une durée de dégradation lente.

-les piézomètres de la zone résidentielle P259 (parcelle AW 011) et P263 (parcelle AW 7) restant les plus impactés.

- les pollutions résiduelles résistent sur le site sont associées à des niveaux de risques qui permettent de qualifier les usages futurs suivants :
 - * un usage d'usage de type industriel/élevage sur l'emprise industrielle ;
 - * sur le reste du site (ex anciens bureaux), parcelle existante) un usage "l'usage de type industriel/élevage ou élevage"

commentaire :

- * "la mise des végétaux dans la zone résidentielle ;
- * "une compatibilité d'usage pour les populations au voisinage du site.
- la nécessité d'établir des restrictions d'usage afin de respecter ces usages futurs et conserver la mémoire de ces pollutions.

Site à ce mémoire et au PV de récolement, sont en cours.

-un projet d'arrêt de servitudes d'utilité publique ;

-un projet d'arrêt de surveillance environnementale (eaux souterraines et eaux des drains) afin de maintenir et actualiser les dispositions de surveillance mis en œuvre par Aveniris pour assurer de l'efficacité des mesures de remise en état réalisées.

Description du site

Origine de l'action des pouvoirs publics : AUTRE

Date de la découverte : 07/01/1992

Origine de la découverte :

Recherche historique	Travaux
<input checked="" type="checkbox"/> Transactions <input checked="" type="checkbox"/> cessation d'activité, parcelle ou totale <input checked="" type="checkbox"/> Demande de l'administration	Dépôt de bilan Information émanant de Analyse captage AEP ou puits ou eaux superficielles
Pollution accidentelle Autre :	

Types de pollution :

<input type="checkbox"/> Dépot de déchets <input checked="" type="checkbox"/> Dépot enterré <input checked="" type="checkbox"/> Sol pollué	Dépot séfion Dépot de produits divers <input checked="" type="checkbox"/> Nappe polluée
Pollution non caractérisée	

Origine de la pollution ou des déchets ou des produits :

Origine accidentelle

Pollution due au fonctionnement de l'installation

Liquidation ou cessation d'activité

Dépôt sauvage de déchets

Autre

Activité : Phytochimiques, pesticides (fabrication de)

Code activité ICPE : 297

Situation technique du site

Endossement	Présent à la date du	Etat du site	Date de réalisation

Pollution des sols : BASOL

Bases de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appartenant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif

Télécharger au format CSV

Région : Provence-Alpes-Côte d'Azur
 Département : 13
 Site BASOL numéro : 13.0034
 Date de publication de la fiche : 28/11/2016
 Auteur de la qualification : DREAL (687)

Localisation et identification du site

Nom usuel du site : AVENTIS AGRICULTURE (EX RHONE POULENC AGRO)

Localisation :

Commune : Peynier

Arrondissement :

Code postal : - Code INSEE : 13072 (3 025 habitants)

Adresse : Z.I. Rue Gaston Berger

Lieu-dit :

Agence de l'eau correspondante : Rhone - Méditerranée - Corse

Code géographique de l'unité urbaine : 00759 : Marseille - Aix-en-Provence (1 558 376 habitants)

Géoréférencement :

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision
LAMBERT93	911387	6266685	Autre

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision
LAMBERT II ETENDU	886278	1831387	Commune (centre)

Parcelles cadastrales :

Nom	Cadastre	Date	Section cadastrale	N° de parcelle	Précision cadastrale	Source documentaire	Observations
Peynier		10/11/2016	AW	133	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	132	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	devientra AW 315 attente échange et division parcelaire (ASP.LFR)
Peynier		10/11/2016	AW	60	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	21	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	228	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	59	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	devientra AW 313 attente échange et division parcelaire (ASP.LFR)
Peynier		10/11/2016	AW	227	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	325	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	division en deux zones AW325 Zone1 et AW326 Zone 2
Peynier		10/11/2016	AW	20	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	237	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	323	Parcelle partiel	GEOPORTAL CADASTRE.GOUV.FR	
Peynier		10/11/2016	AW	67	Parcelle partiel	GEOPORTAL	

Mme Sylvette Denéfle
265, Chemin de la Blaque
13790 PEYNIER

à

Hôtel de Ville
13790 PEYNIER

Mme Sylvette Denéfle

Hadame Martini Eveldine N°93-1
Membre le Commissaire Enquêteur du PLU de Peynier

Objet : Enquête Publique PLU de Peynier

Extension de l'Urbanisation du quartier Sainte Anne

Peynier le 28 janvier 2017

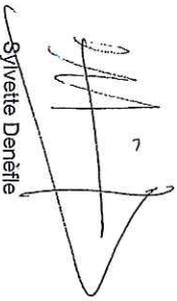
Monsieur *Madame*,

Propriétaire depuis les années 1960 d'une maison en zone de campagne au Sud du village de Peynier, nous avons connu les changements dus à une urbanisation diffuse au fil du temps. Cependant notre quartier a su conserver ses principales caractéristiques rurales et participe encore du paysage de campagne à proximité du village.

Le nouveau PLU en accompagnement de l'OAP de Sainte Anne vient étendre de façon excessive une urbanisation vers le sud amorçant la mutation de ce secteur rural en zone de lotissement. Ce nouveau zonage est d'autant plus incompréhensible qu'une zone agricole, incluse entre une zone UB et une zone UC, la jouxte au Nord-Est, en continuité avec le village.

- 1) Pour une meilleure maîtrise de l'évolution urbaine, nous souhaitons que soit limitée l'extension de la zone de l'OAP au Sud et que la zone agricole incluse soit proposée à l'urbanisation, si cela est nécessaire.
- 2) Si le périmètre de la zone OAP ne peut être modifié, nous souhaitons que l'extension de l'urbanisation soit également effranchie du côté Est du chemin de la Blaque pour définir un projet de territoire plus cohérent. Nous demandons que notre propriété soit, dans ce cas, incluse dans une zone UC et que l'aménagement de l'OAP amène la desserte de la zone au niveau du carrefour avec le chemin du Jas, pour assurer une continuité de cheminement et limiter les nuisances de circulation.

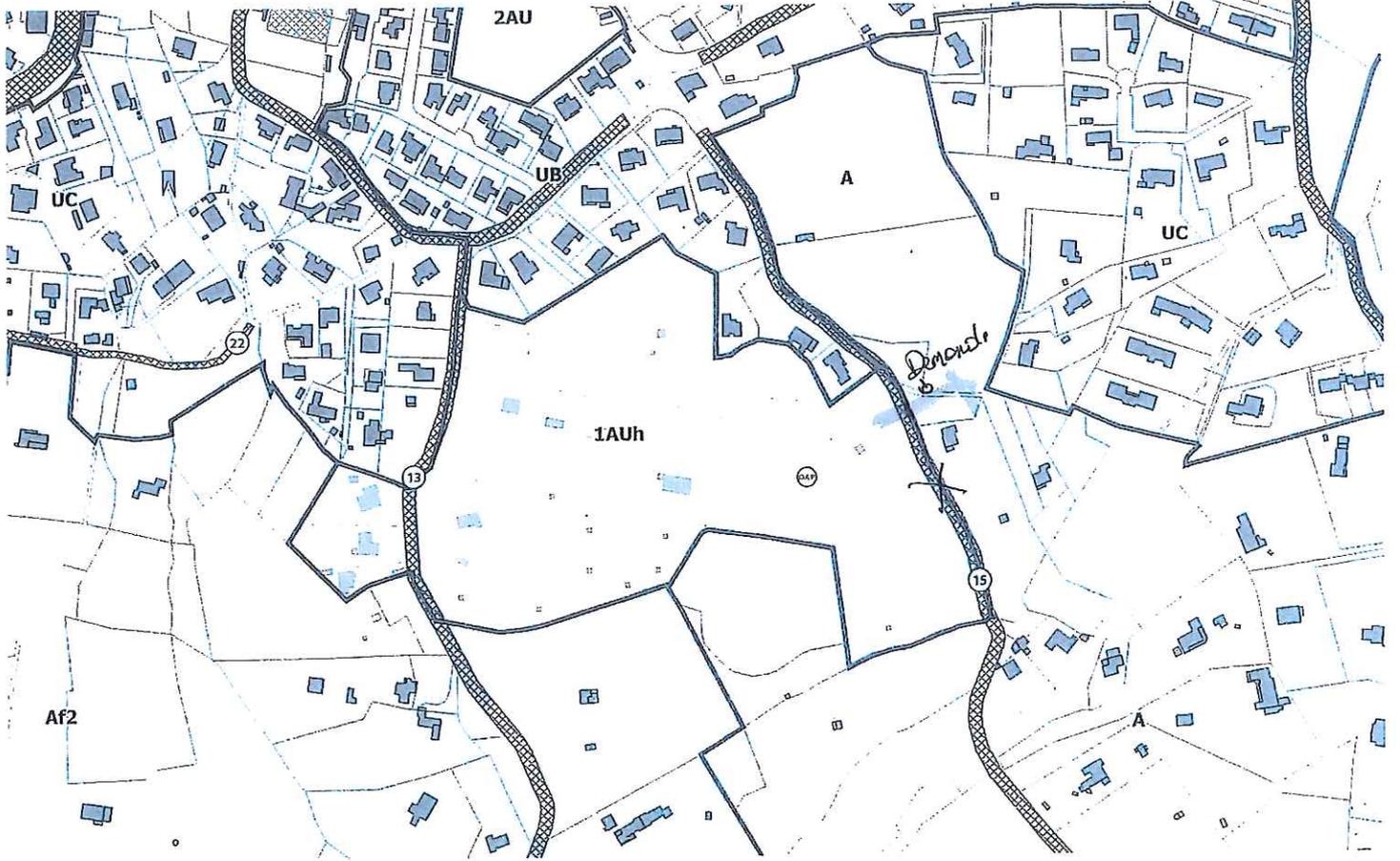
En vous remerciant de bien vouloir me faire connaître les suites qui seront données à ma demande, je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.

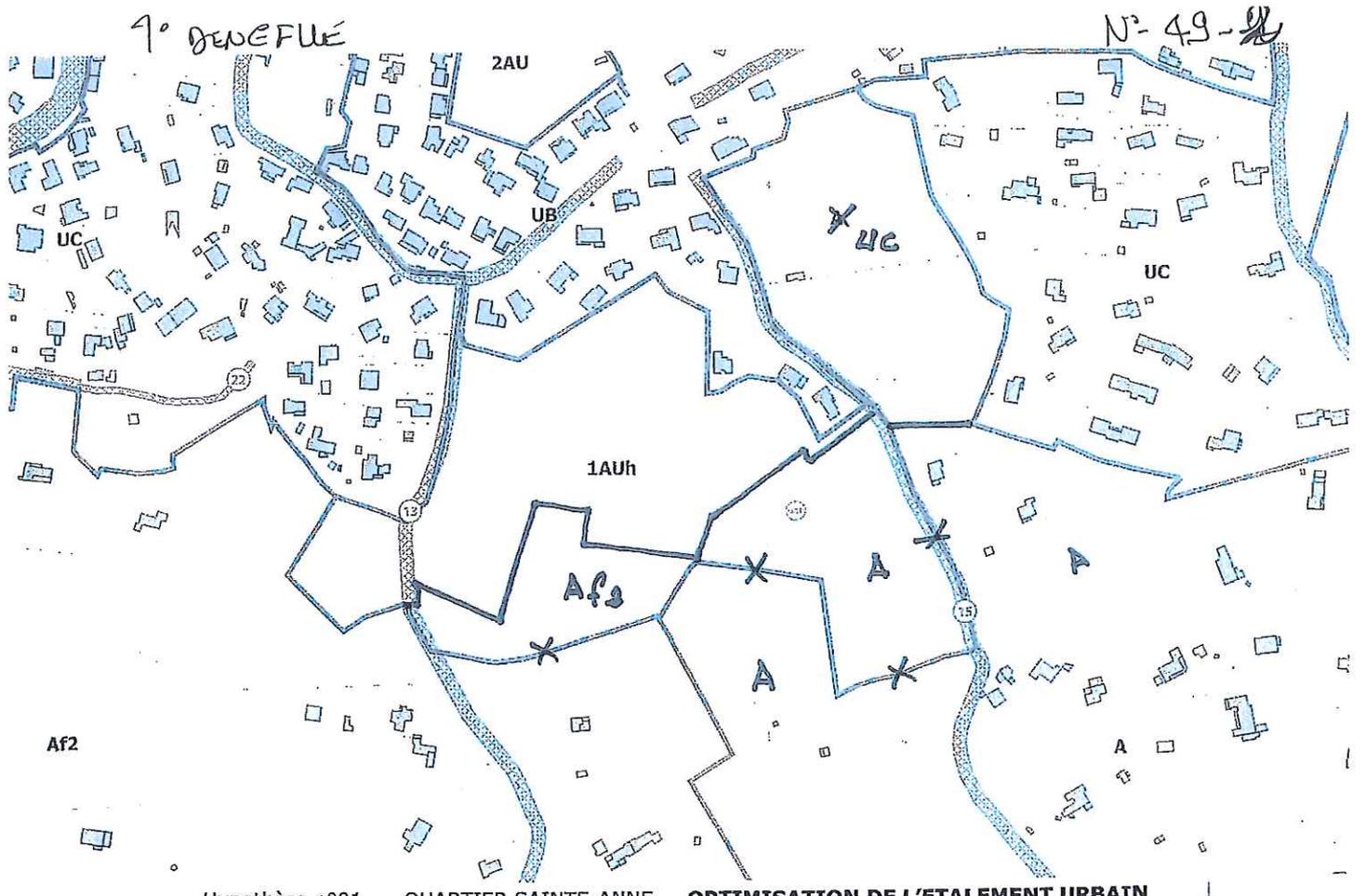


Sylvette Denéfle

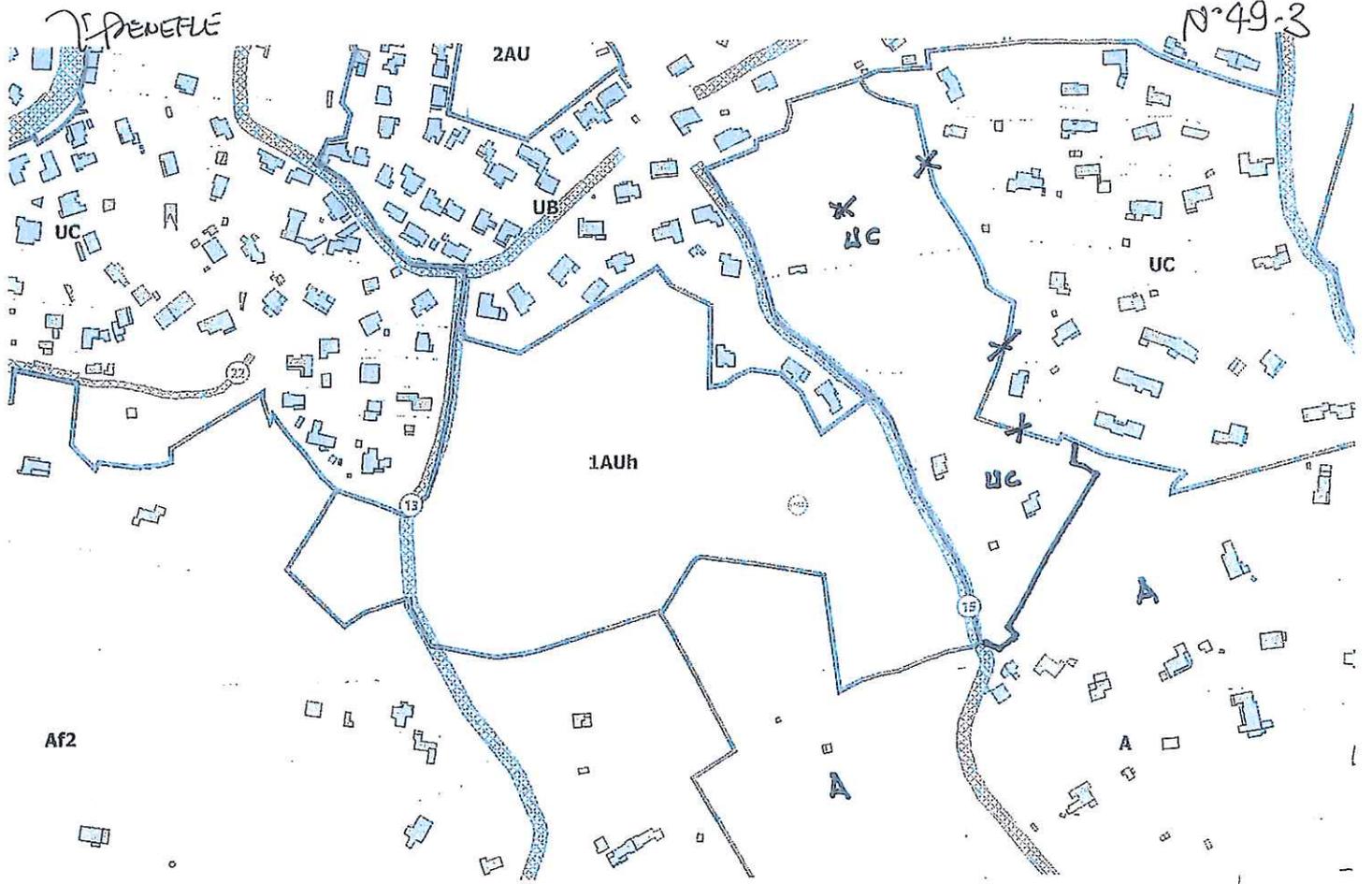
Pièces jointes : Plans correspondant aux hypothèses 1 et 2.

1599-1



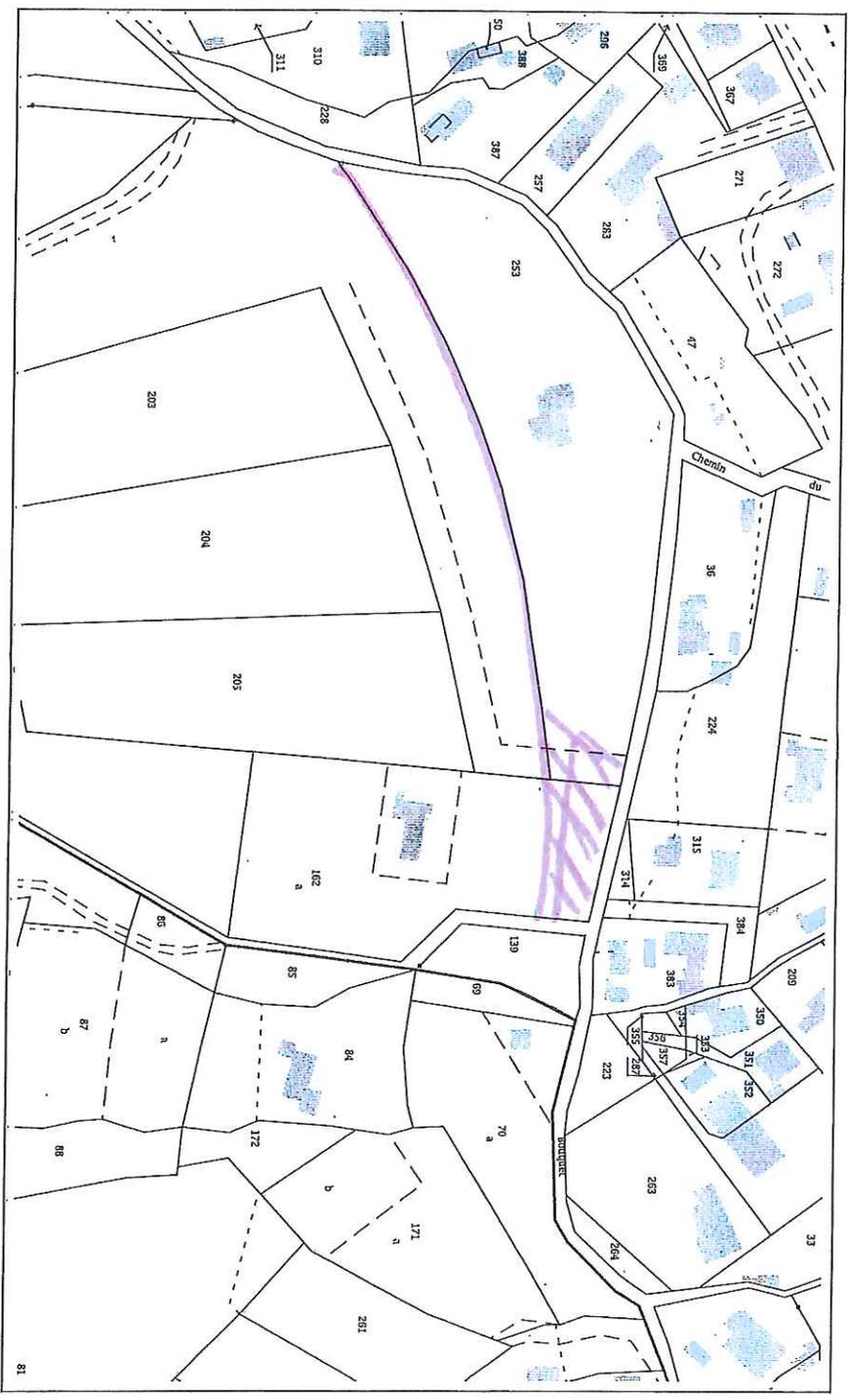


Hypothèse n°01 QUARTIER SAINTE-ANNE OPTIMISATION DE L'ETALEMENT URBAIN



Hypothèse n°02 QUARTIER SAINTE-ANNE EVOLUTION DE L'URBANISATION

N° 50-A
Annex



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

Annie-Claude L'HUILLIER

N° 51-1

Diplômée
de la Faculté de Droit et de Science Politique
de l'Université d'Aix-Marseille

Anden Chargé de cours

DOCTEUR EN DROIT

06.45.04.54.56

Maitre de la Ville d'AIX EN PROVENCE
D.E.S.S. Urbanisme, Construction, Aménagement
et
Institut de Formation et de Recherche
sur l'Evolution Immobilière

*
Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville - Cours Albert LAURENT
13790 PEYNIER

AVOCAT honoraire à LA COUR D'APPEL
D'AIX-EN-PROVENCE

*
Peynier, le 27 janvier 2017

Madame le Commissaire Enquêteur,

Objet : procédure PLU en cours par la Commune de PEYNIER
Votre enquête en cours

Concerné : le recours exercé par 79 co lots du lotissement « Domaine les Michels »

Je viens vers vous en qualité de co loti du lotissement « DOMAINE LES MICHELIS.

En l'état de l'élaboration du futur PLU par Monsieur le Maire de la Commune de PEYNIER, le lotissement « DOMAINE LES MICHELIS » se trouve directement concerné par la loi ALUR « Accès au Logement et Urbanisme rénové » du 24 mars 2014.

Au visa des articles R. 442-22 et suivants du Code l'Urbanisme, 79 co lots ont donc réagi et déposé ce jour, un recours devant Monsieur le Maire de la Commune de PEYNIER, aux fins que soient maintenus en l'état et intégrés au futur PLU, le règlement du lotissement ainsi que le cahier des charges établis en avril 1976 (date de création du lotissement à la date du 30 avril 1976, par arrêté préfectoral N° MEL/76 1663 - dossier N° 75-170 L.-), règlement ayant fait l'objet de deux modifications depuis, soit en juin 1995 et le 30 janvier 2009, la dernière modification a été reçue en Mairie le 15 février 2010 et annexée à l'arrêté municipal du 05 mars 2010.
Les premiers achats de terrains se sont faits, notamment en 1979. L'acte authentique d'achat - dès les premières acquisitions - contenait à la fois le règlement du lotissement et le cahier des charges ; l'ensemble étant publié à la Conservation des Hypothèques.

Je tenais à vous informer de ce recours.

La préoccupation majeure des 79 co lots signataires est celle de préserver leur patrimoine et leur cadre de vie. Quelle que soit la date à laquelle les acquisitions sont faites (il y a 36 ans ou celles plus récentes en 2015), ce n'est nullement un privilège, ni une faveur d'habiter ce lotissement. L'achat représente un véritable investissement lourd d'un point de vue financier - qui pèse pendant plusieurs décennies au regard des remboursements des prêts immobiliers - dans un lieu préservé et qui doit être maintenu en son état.

D'où la demande faite par chaque co loti de maintenir de tels documents dans le cadre du PLU en cours d'élaboration. Ce qu'il conviendrait de vous informer.

La loi ALUR porte très gravement atteinte à l'évidence au droit de la propriété immobilière privée.

.../...

Le recours devant le Conseil Constitutionnel déposé à la fois par 60 sénateurs et 60 députés, en date des 24 et 26 février 2014 a fait l'objet d'une décision du 20 mars 2014. Les articles concernant les lotissements n'ont pas fait l'objet du recours devant cette juridiction. Il y a forte à craindre que l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme porte une atteinte fondamentale à la propriété privée de chaque co loti au regard à la fois du Droit Constitutionnel et de la CEDH. Une OJC pourrait être envisagée si un recours en légalité était déposé devant le Tribunal Administratif contestant la légalité de ce PLU.

Telle n'est pas l'intention des co lotis du lotissement « DOMAINE LES MICHELIS » ; depuis la création de ce lotissement, le souhait des municipalités qui se sont succédé a été de conserver la qualité de ce lotissement.

Durant plusieurs années, le lotissement « DOMAINE LES MICHELIS » a fait l'objet d'éloges par les professionnels de l'immobilier. Les commentaires parus dans la presse hebdomadaire – quel que soit le titre de l'hebdomadaire – en 2005 ; 2006 – sont particulièrement élogieux (voir à cet effet : L'EXPRESSION des N° 2037 du 5 au 14 septembre 2005 ; N° 2879 du 7 au 13 septembre 2006 ou enfin et ce sera la dernière parution avant la crise de 2008 : N° 2983 du 4 au 10 septembre 2008).

Depuis, le M2 est tombé au cours de l'année 2016 à 3047 Euros ; on reste loin de la valeur du M2 de 2006.

Malgré la baisse de valeur de leur bien à la date de ce jour, les co lotis ont fait le choix d'habiter ce coin de PROVENCE de qualité – qualité maintenue par les « anciens » et fortement appréciée par les acquéreurs les plus récents.

Toutes raisons pour que le règlement du lotissement et le cahier des charges soient intégrés au PLU en cours d'élaboration.

Vous remerciant de l'attention portée à la présente,

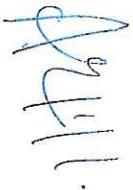
Vous en souhaitant bonne réception,

Entre temps,

Veuillez croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en ma respectueuse considération .

A.C. JHUILIER :

Pt. : 3 extraits de presse cités supra



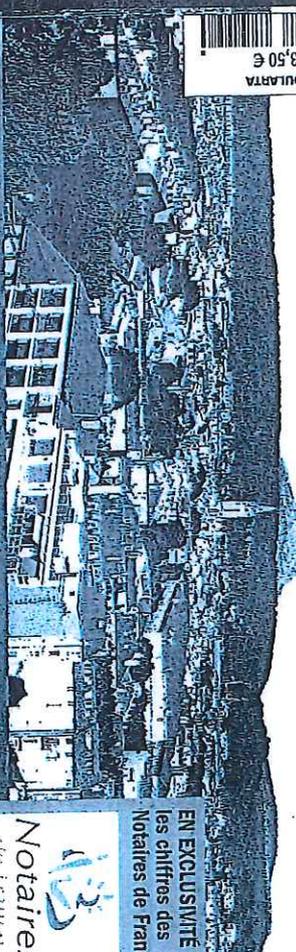
L'EXPRESS

Édition
2008

49 925 99999 49 925 99999 49 925 99999 49 925 99999

SPECIAL IMMOBILIER Aix-en-Provence

- Profitez de la nouvelle donne
- Nos conseils pour débloquer les bonnes affaires et obtenir un crédit



EXPRESS@NOUVELARTA
M 05322-2983 - F- 3,50 €

Les prix du neuf et de l'ancien dans
118 communes des Bouches-du-Rhône, quartier
par quartier à Aix et à Marseille,
et dans 665 villes de France

EN EXCLUSIVITÉ
les chiffres des
Notaires de France

Notaires
de France

LES JOURNAUX
VTTN

Les vignobles
qui montent

Le salaire
des
cadres 2005
Fonction par fonction

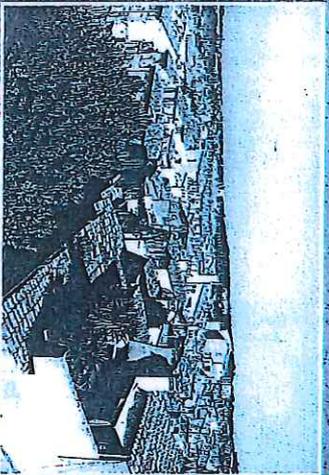
Guerre
des psys
Elisabeth
Roudnesco
contre-attaque

L'EXPRESS

SPÉCIAL

Immobilier Aix-en-Provence Profitez de la pause

Les
conseils
pour bien
acheter
Où sont
les bonnes
affaires



Les prix
du neuf et
de l'ancien
dans
32 communes
des Bouches-
du-Rhône,
52 quartiers
marseillais et
7 quartiers aixois

13
Notaires

et les prix dans plus de 450 villes
de France et 80 quartiers de Paris



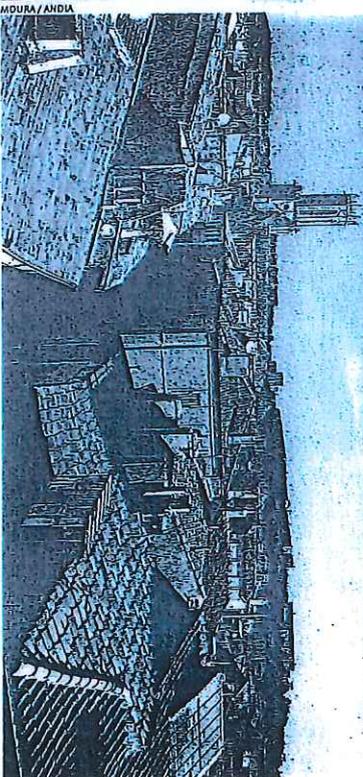
N 01722 - 2827 s - F 3,00 €

L'EXPRESS

SPECIAL

Immobilier Aix-en-Provence

Casa calme, profiter-en!



MOURA / ANDIA

**Les conseils pour bien acheter
Où sont les bonnes affaires
Les prix du neuf et de l'ancien
dans 38 communes des Bouches-du-Rhône
et quartier par quartier à Aix et à Marseille**

avec
**Notaires
de France**

Les prix dans plus de 500 villes

**Spécial
Vin**
Les vignobles
qui montent
dans le nord

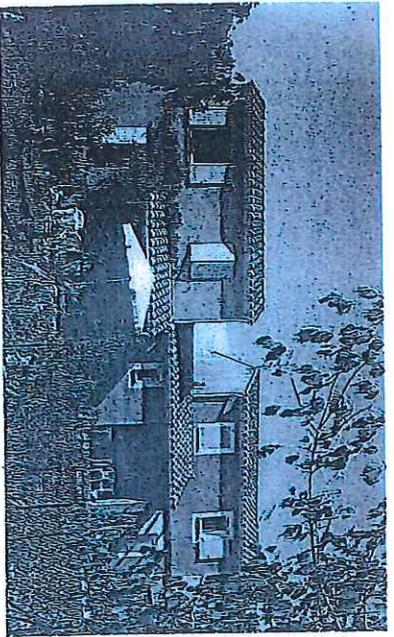
**Salaires
des
cadres
2006**
Fonction
par
fonction
Etes-vous
bien
payés?

Des tests
pour
negocier
efficace



Les prix les plus
faibles sont obtenus
pour les communes situées
dans les zones de
vente de la presse.

3700



À Peyrier, pour une villa de 330 m² avec piscine il faut compter environ 550 000 €

Est La vue au prix fort

Ouvrir sa fenêtre et contempler un paysage digne des plus belles toiles de Cézanne. Se laisser dériver par le seul bruit du chant des cigales. Hummer l'odeur des pins à perte de vue. C'est ce tableau idyllique que recherchent les amateurs de l'est de l'agglomération. Quitte à payer le prix fort, comme pour cette maison à Beaumevieu, au pied de la Sainte-Victoire, où le seul gros œuvre a été réalisé... proposée 1,3 million d'euros. « Dans ce cas-là, c'est le terrain de 5 000 m² bordé d'oliviers qui justifie le prix », indique Ingrid Kinossian, négociatrice de l'agence Votre Maison à Rousset. Dans cette zone très prisée, au nord-est de l'agglomération et en particulier au tour du Tholonet et de Beaumevieu, les demeures d'exception – comme celle-ci, sur un parc de 6 000 m² face à la Sainte-Victoire, en vitrine à 1,2 million d'euros – sont la règle. Plus classique, Peyrier reste néanmoins très recherché. Le village offre de nombreuses maisons avec

terrain, comme cette villa de 130 m², avec 700 m² de jardin et piscine, partie à 502 000 €. « Un coup de cœur », précise Ingrid Kinossian. « Ce sont souvent des gens du coin qui demandent Peyrier pour son calme. » Et, notamment les Michels, avec ses belles villas avec piscine, telle celle-ci, 130 m², à 360 000 €. « Dans cette résidence surtout, côté, les biens sont rares », reprend-elle.

« **Négocier et prendre le temps de comparer** » Non loin de là, Château-neuf et Rousset sont également prisés. La présence d'un pôle économique phare voué à la microélectronique (avec ST Microelectronics) y attire de nombreux cadres. Ils peuvent y dénicher une maison en lotissement de 116 m² avec jardin au calme à 295 000 € ou un appartement de 3 chambres en duplex à 265 000 €. « Il est en vitrine depuis un certain temps, compte tenu de son prix, commente Ingrid Kinossian. Les futurs acquéreurs n'hésitent plus à négocier

et prennent le temps de comparer. »

Aussi, nombreux sont ceux qui s'orientent vers le marché du neuf. Dans le centre de Rousset, par exemple, un programme d'une cinquantaine d'appartements et de 16 maisons individuelles et mitoyennes sera achevé en 2007. Pour un T2 avec garage, en semi-collectif, il faut compter 165 000 €. Une villa de 97 m² avec près de 500 m² de jardin est mise en vente 335 000 €.

Et ceux qui veulent acheter rapidement, sans attendre les délais de construction, doivent souvent s'éloigner dans le Var pour trouver des prix plus doux. « Les clients demandent avant tout la proximité d'Aix. Mais nous recevons des demandes, par exemple pour Saint-Maximin, à une demi-heure de la ville », indique Ingrid Kinossian. Ici, les familles en quête de terrain peuvent dénicher une maison de 120 m² avec 4 000 m² de terrain et piscine à 250 000 € ou une villa de 4 chambres avec un garage à 395 000 €. © M.A.

Quest Le coin des affaires

« **Quest** : vastes espaces verdoyants mais aussi grands ensembles anciens. L'ouest de l'agglomération aixoise comprend des lieux très divers. « L'ouest regroupe plusieurs zones : celle proche d'Encaignane, constituée d'immeubles des années 1950, celle autour de Jas-de-Bouffan, où des résidences récentes jouxtent des immeubles rénovés, et enfin, plus loin, celle autour de Saint-Mitre », explique Norbert Bibbez, de l'agence Figuière-Crypi.

Si cette zone séduit pour ses équipements sportifs, ses commerces et ses écoles, ce sont surtout ses prix, globalement plus abordables, qui attirent les acquéreurs. Ainsi, ce studio de 23 m², avenue de l'Europe, a été vendu 72 000 €. « Dans le centre-ville, il aurait valu autour de 100 000 € », reprend le professionnel. A Jas-de-Bouffan, un appartement de 68 m² avec 2 chambres est parti à 219 000 €.

Des achats coups de cœur

Les amateurs de grands espaces sont à l'affût des quelques perles rares, telle cette villa de 150 m² avec un grand jardin de 1 300 m² et une piscine, proche du Set Club, à 600 000 € avec 2 chambres. « C'est plutôt une bonne affaire dans un quartier calme. » Offrant la proximité d'Aix et de multiples coins de verdure, Saint-Mitre attire de nombreux Aixois. « C'est de plus en plus coté », note Norbert Bibbez. Selon les données de la Fnaim du

Est Le Luxe du Luxe

Une vie dite digne des plus belles œuvres de Cézanne, le chant des cigales en fond sonore, le calme de la campagne. Au nord de la Sainte-Victoire s'étend l'un des secteurs les plus ruppés et les plus recherchés de l'agglomération. Dans ce sanctuaire où les constructions sont limitées, les quelques propriétés à la vente ne démentent pas l'adage : ce qui est rare est cher.

Dans le nord-est de l'agglomération, on peut trouver, comme sorties d'un catalogue publicitaire, des demeures d'exception, telle cette propriété de chaux du XIX^e-XXI^e siècle de 300 m² avec un superbe jardin, du côté de la route de Vauvenargues, près de Saint-Michel, à Peyriat, une villa avec 1 hectare de terrain, piscine et jacuzzi, se vend 1 million d'euros.

posée 1,6 million d'euros. On encoire ce mas de 240 m², avec 120 m² de sous-sol et 8 000 m² de terrain, du côté du Tholonet, qui cherche preneur pour 3 millions d'euros. « Difficile de trouver des clients à ce tarif », avoue Olivier Guerez. Le cadastre fait vite monter les prix. » En témoignage cette maison de 200 m², en pleine campagne, près de Beaumont, proposée 1,2 million d'euros.

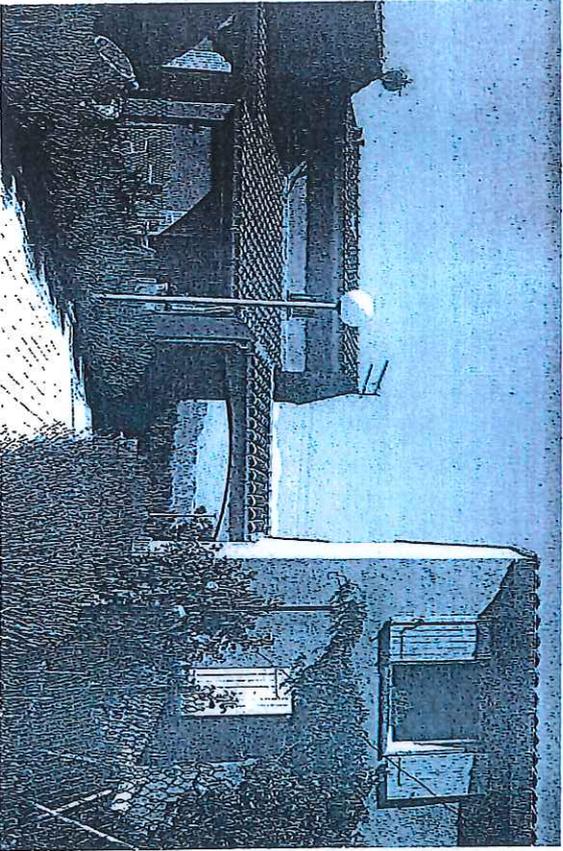
Plus classique, mais néanmoins très prisée, la zone autour de Rousset fait de plus en plus d'émules. A un quart d'heure environ du centre, proche des axes routiers et doté de nombreux commerces et loisirs, le village attire les amateurs d'espace. De nombreux ingénieurs de STMicroelectronics y ont élu domicile. Ils auraient pu y dénicher cette villa de 170 m² avec 3 600 m² de terrain, partie pour

598 000 €, ou encore cette maison mitoyenne en lotissement de 85 m² avec jardin, vendue 250 000 €. « Les prix sont généralement moins élevés qu'à Aix, mais la présence d'un extérieur les fait vite grimper », précise Ingrid Khossian, de l'agence Immo de l'Arc - réseau Votre maison - installée à Rousset. Aux Michels, à Peyriat, « un quartier historiquement bien coté presque un marché à part entière », les amateurs de luxe peuvent s'offrir cette villa, avec 1 hectare de terrain, piscine et jacuzzi, pour 1 million d'euros. Pour trouver des prix plus abordables, il faut souvent

s'écarter vers le Var. Les jeunes couples ayant un budget restreint résistent plus à aller à Saint-Maximin-la-Sainte-Baume. L'un d'eux y a trouvé ce 118-m² avec 3 000 m² de jardin et dépendances, pour 300 000 €. Un autre a été séduit par cette maison de village de 110 m², avec deux chambres, vendue 148 000 €.

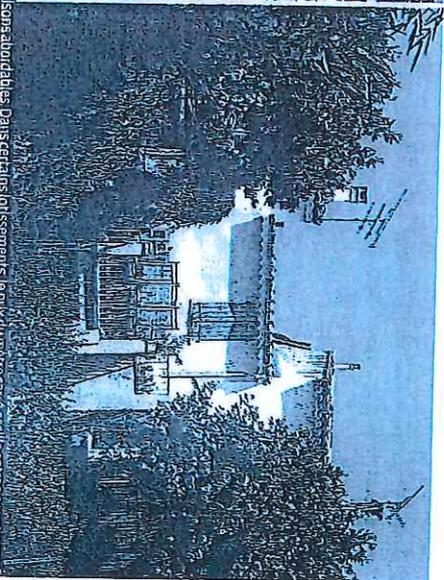
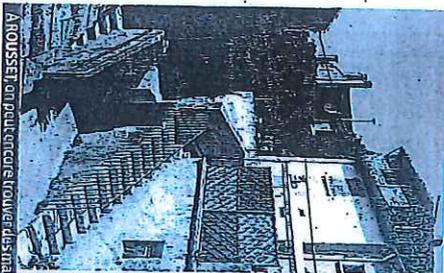
La présence d'écoles et de nombreux loisirs plaît, en particulier, aux familles. « Depuis deux ou trois ans, les gens ont tendance à bouger davantage, afin d'avoir plus d'espace. Du côté de Saint-Maximin, les Aixois peuvent s'offrir de jolies maisons autour de 250 000-300 000 €, », confirme Ingrid Khossian. Avant d'ajouter : « Mais le turnover reste important. Les personnes qui travaillent à Aix veulent souvent essayer de se rapprocher des qu'elles le peuvent. » ● M.A.

Pour trouver des prix plus abordables, il faut s'éloigner vers le Var



XXVI • L'ESPRESSO

EST LE PRIX DE LA VUE SUR LA SAINTE-VICTOIRE



A ROUSSET, ON PEUT TROUVER DES MAISONS ABORDABLES. DANS CERTAINS LOTISSEMENTS, LE M² VAUT MÊME CARÉ CARRÉ ENTRE 2 500 € ET 3 750 €

est de la ville n'a pas été épargné par la motorité. Situés vers le pôle de la Torse, pourrants traditionnellement prisés, les copropriétés les moins récentes voient leurs prix plafonner, voire baisser: « Bien que situé dans un site admirable, le parc immobilier a un peu vieilli, concède Pascal Boyer, directeur des agences Sextius et L'adresse

Mirbeau et de l'immobilière Pellerier & Sevon. En bordure de l'agglomération, les prix sont toujours élevés, mais les biens mettent plus de temps qu'auparavant à se vendre. » Ici, un bel appartement de 240 m² avec terrasse, vendu il y a deux ans près de 1,2 million d'euros (soit 5 000 € le mètre carré), ne dépasse plus le seuil de 1 million d'euros aujourd'hui », note Eric Frachon, directeur du secteur Pays d'Aix chez Votre Maison.

Même les demeures dignes des plus beaux catalogues ne sont plus à l'abri d'épinges négocions. À l'exécutif d'Aix, en direction de Meyreuil, une villa de 280 m² située au cœur d'un parc arboré est partie pour 1,8 million d'euros. Joli prix, certes, mais la propriété était en vente quelques mois plus tôt à 2,5 millions d'euros... « Vers Le Tholonet et

890 000 €
pour une villa de 195 m²
avec jardin et piscine à Peynier

Beauneuf, les belles maisons atteignent très vite ces niveaux de prix, rappelle Pascal Boyer. Mais les sommes en jeu sont telles que les clients sont très exigeants: ils veulent un calme absolu, de larges possibilités d'extension, et bien sûr une vue imprenable sur la Sainte-Victoire. » Parfois, c'est l'originalité du produit qui empêche l'adhésion, comme ce moulin en pierres de taille situé près de Rousset. D'une surface de 170 m² sur un terrain de 1 hectare, il est parti à 1,2 million d'euros. « Une villa de même surface n'aurait sans doute pas atteint ce niveau de prix », assure Ingrid Kinossian, négociatrice chez Votre Maison, à Rousset. Avec raison: à Peynier, dans le quartier des Michels, qui paraît tout droit sorti d'une série télé américaine, une villa de 195 m² comprenant quatre chambres et qua-

Même les demeures dignes des plus beaux catalogues ne sont plus à l'abri d'épinges négocions

tre salles de bain, bâtie sur un terrain de 1 hectare avec jardin et piscine, est en vente pour 890 000 € (4 600 €/m², le carré environ).

Quant aux maisons des lotissements plus classiques de Rousset et de Peynier, elles dépassent rarement la barre des 500 000 €. À Rousset, une villa de 180 m² est négociée à 350 000 € et un appartement (T2) de 40 m² dans un programme neuf, avec loggia et garage, est parti à 150 000 € (soit respectivement 1 940 et 3 750 €/mètre carré). « Le budget moyen de nos clients est de 220 000 €, soit le prix d'un T3 récent avec terrasse et garage ou d'une petite maison de village avec jardin », rappelle Ingrid Kinossian. Même pour ces niveaux de prix moyens, on sent que la clientèle est devenue plus exigeante et ne veut surtout pas surpayer un bien... » M.A.

Mr et Mme ANGLES Guy

Peynier, le 26 janvier 2017

La Ferme Les Michels

13790 Peynier

à Madame Le Commissaire Enquêteur

Objet : demande d'urbanisation pour deux constructions

PJ : 8 pièces annexées au présent courrier

Madame Le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entretien du 13 janvier 2017, nous venons solliciter votre haute bienveillance pour l'étude de notre dossier ci-joint. Nous nous permettons de formuler plusieurs propositions cohérentes avec la loi ALUR, le Grenelle 2, le Rapport de Présentation, le PADD et les recommandations prescrites.

Nous souhaiterions que l'une des propositions soit retenue. Comme évoqué lors de notre entretien, notre objectif est d'obtenir un terrain constructible pour deux logements à but familial.

Proposition N°1 (voir plan joint) : La Corneirelle parcelle AV 374 a

Parcelle colorée en vert sur le plan pour une surface d'environ 40 ares. Ce terrain est contigu au Nord avec la zone UB Lotissement La Corneirelle, au Sud avec des bâtis existants et à l'Ouest avec la future zone AUT La Treille, nous pouvons noter que la construction de deux logements n'aurait :

- aucun impact environnemental et paysager

- ZERO espace AOC « Cote de Provence » consommé

- création d'un lien harmonieux avec la zone AUT La Treille. Parcelle desservie par tous les réseaux, transports routiers et commerces.

Proposition N°2 si la proposition N°1 n'est pas validée

Parcelle sise à La Comrieulle N°374 b Section AV. Voir plan joint parcelle colorée en jaune.

Demande d'environ 40 ares constructibles. Vingt ares ne sont pas cultivés vu l'implantation du hangar sur cette parcelle. Cette parcelle jouxte à l'Est la propriété communale (en rouge sur le plan), à l'Ouest de l'habitat diffus partiellement englobé par la zone AUT La Treille et au Sud de l'habitat pavillonnaire.

Ce terrain est desservi par tous les réseaux et transports routiers. Aucun impact environnemental et paysager depuis le Hameau La Treille et Le Lotissement La Comrieulle. Pas d'impact paysager depuis la RD 6, les constructions se situeraient à 400 mètres environ de la route, une frange paysagère au Nord de la parcelle ferait un écran naturel. Si ce terrain devenait constructible, le hangar existant pourrait faire l'objet d'un changement de destination pour un logement, de ce fait seul un emplacement pour un second logement serait à prévoir donc très faible consommation d'espace.

Proposition N°3 si les deux précédentes sont refusées

Parcelle AS 112 Quartier Boudian (partie colorée en bleu sur le croquis) notre demande consiste à la réintégration de la zone constructible classée en zone UD au PLU approuvé par Mr Le Préfet. Cette zone UD n'a fait l'objet d'aucune remarque en 2009 (voir planche jointe PLU 2009 et délibération du Conseil Municipal en date du 15/10/2009).

Mr Le Maire avait précisé en 2009 que cette zone UD marquait l'entrée Ouest du Hameau des Michels. Elle se situe face à l'Auberge des Michels et du lotissement. Nous ne comprenons pas la raison de sa suppression, peut être s'agit il d'une omission ? Tous les réseaux, équipements et transports routiers desservent ce parcellaire.

Il n'y a aucun impact environnemental et paysager, récemment nous avons pu voir la construction dans ce secteur d'un petit immeuble de 6 appartements s'intégrant très bien dans le Hameau des Michels.

le 26/11/2017

AG

Proposition N°4 si aucun avis positif pour l'une des trois propositions Quartier Boudian parcelle N°114 Section AS Parcelle en jaune sur le plan joint Nous souhaiterions que la zone UC soit agrandie vers le Nord pour une surface de 40 ares environ toujours dans le même objectif, construction de deux logements à but familial mais distants de notre résidence principale.

L'agrandissement de cette zone jouxte à l'EST Le lotissement Les Garrigues, au Sud la zone UA Le Hameau Les Michels, au Nord Le Chemin de Boudian. Nous pensons que l'urbanisation dans ce secteur est une réelle volonté du Conseil Municipal, vu qu'en 2014 l'assainissement collectif a été prolongé le long de notre parcelle Chemin Boudian, en 2014 le pluvial a été réalisé, deux arrêts bus ont été implantés. Cette parcelle est desservie par tous les réseaux et les transports. Nous avons formulé cette présente demande d'urbanisation bien en amont.

Mais, lors de la réunion publique au mois de juillet 2016, nous avons pris connaissance du zonage. Très choqués par le contour de la nouvelle zone, Mr Le Maire et Mr L'adjoint nous ont très gentiment mis en relation avec le cabinet d'étude mandaté pour l'élaboration du PLU afin de trouver une solution.

La responsable du Cabinet, nous a répondu qu'aucune surface en zone agricole ne devrait être consommée pour de l'urbanisation et deux constructions pourraient « rentrer dans ce zonage...Mais lors de la mise en ligne du PLU, nous avons pu voir que les arguments tenus par ce Cabinet d'Etude paraissent très erronés et incohérents du fait qu'une OAP Beaulieu d'une surface de 8 ha 50 ares consomme 8 Hectares 50 d'espace agricole classé AOC « Cotes de Provence » (voir POS état prévue dans ce PLU. L'OAP Beaulieu est traversée par le ruisseau le Verdalaï dont la ripisylve constitue une continuité écologique remarquable (voir les recommandations environnementales) . Ce quartier Beaulieu est bordé au Sud par de l'Espace Boisé Classé et à l'Ouest par de la vigne classée AOC « Cotes de Provence » (voir photo des vignes cultivées page 65 du Rapport de Présentation). Les différentes recommandations sur les enjeux environnementaux émises par divers organismes n'ont pas été retenues par le Cabinet d'Etude. Comme convenu lors de notre venue le 13 janvier 2017, nous avons eu divers contacts. Au sujet de la consommation de 40 ares en zone agricole soit 0.05 % de la surface agricole de la Commune de Peynier (800 hectares). Il nous a été suggéré à plusieurs repri-

Reçu par :

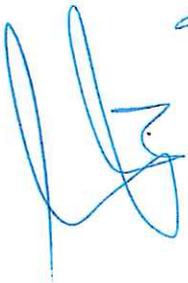
A E

ses que cette surface pouvait être très facilement compensée en réduisant l'OA
Beaulieu et en conservant le parcelaire AOC « Côte de Provence » dans ce site
protégé soumis au défrichement (voir cartelle)

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire si
vous jugez qu'un rendez vous est utile vous pouvez nous contacter 04 42 53 01 24

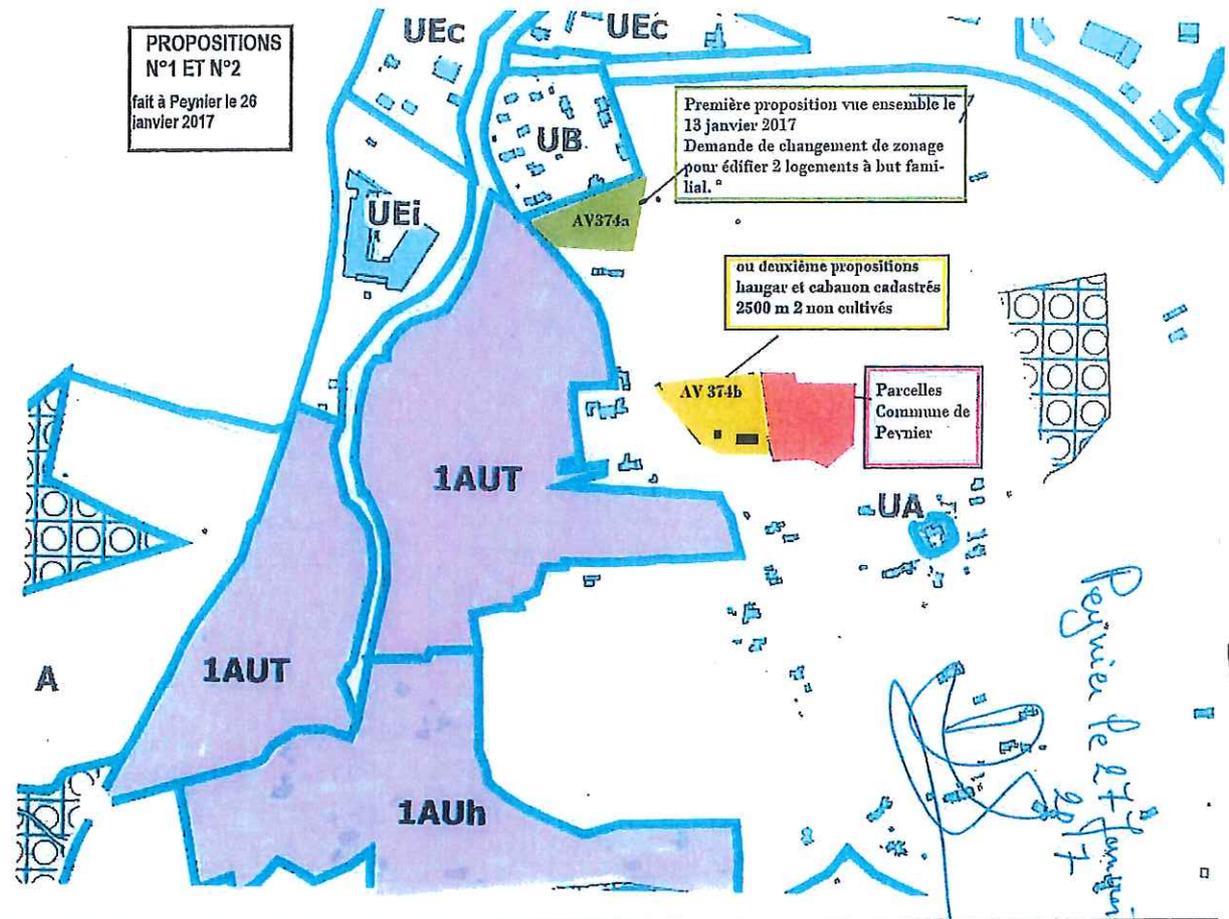
Nous tenons à vous remercier pour votre accueil et nous vous prions d'agréer,
Madame Le Commissaire Enquêteur nos respectueuses salutations .

Fait à Peyruis le 27 Janvier 2017



Je rec 11/01
A

PROPOSITIONS
N°1 ET N°2
fait à Peynier le 26
janvier 2017



Annexe (1)
N.52.2

A.2

LA CORNEREILLE

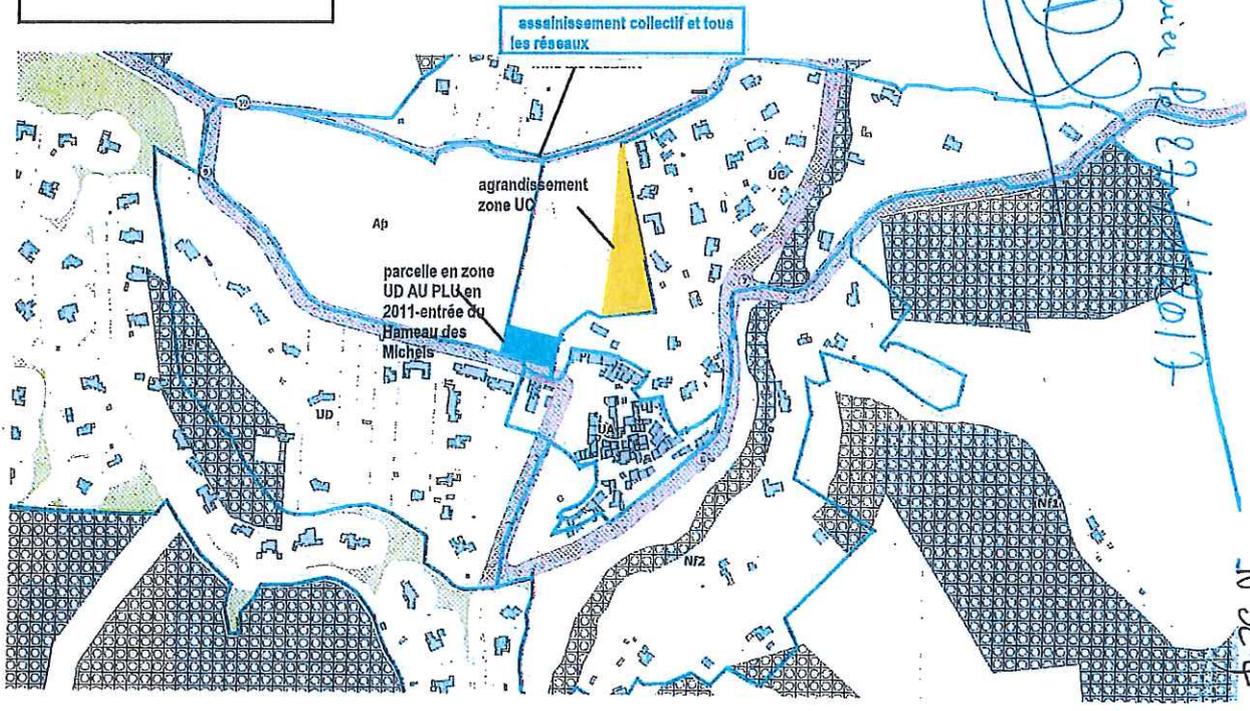
couleur verte proposition numéro 1
couleur jaune proposition numéro 2

Echelle 1 : 4 264



AG

PROPOSITIONS N°3 et N°4
fait à peynier le 26 janvier 2017



Annexe (3)

N°52.4

AG

174

ZONE
REPRESENTEE
EN BLEU SUR
LA
PROPOSITION
N° 3

le 27 Janvier
2017



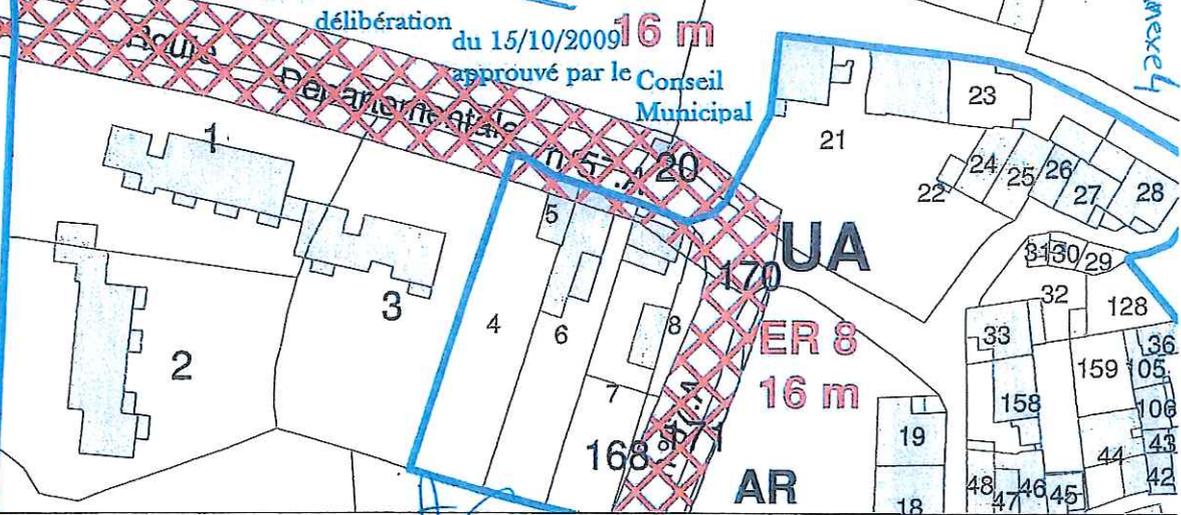
ZONE
UD Entrée de ville
voir PLU 2009

délibération
du 15/10/2009
approuvé par le Conseil
Municipal

ER 9
16 m

p. 52.5
Annexe 4

36



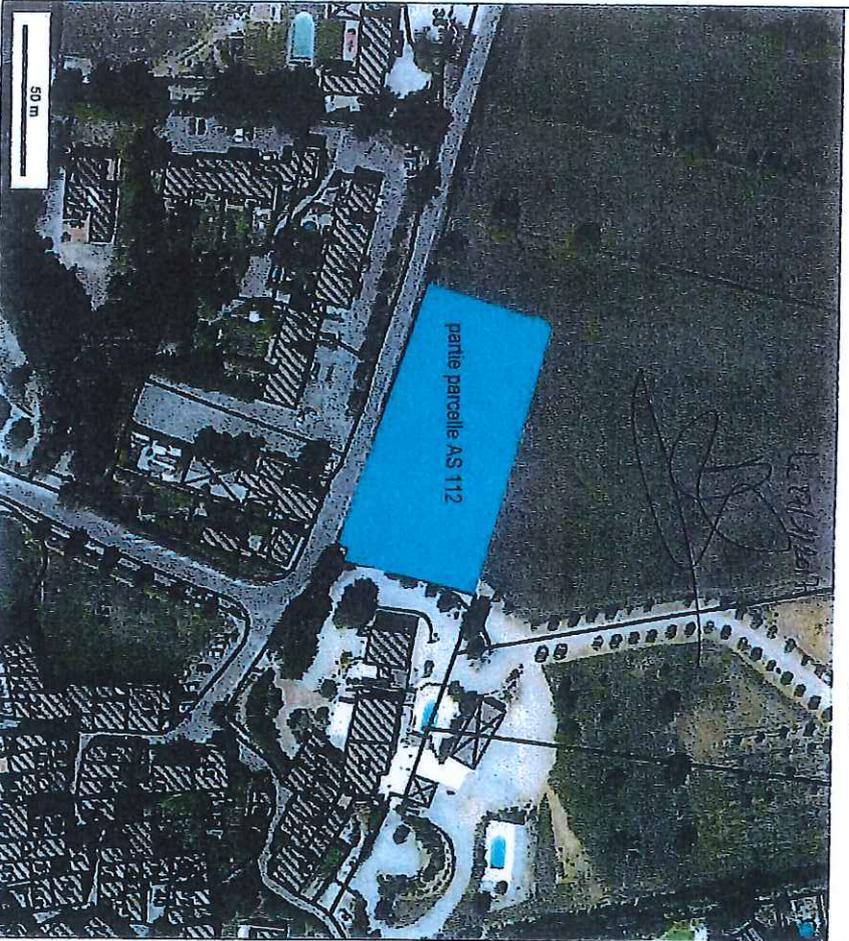
152

AG

Echelle 1 : 25 132

couleur bleue proposition numéro 3

Quartier Boudian Entrée de ville coté Ouest du Hamneau



© IGN 2016 - www.geoportail.gouv.fr/normans-lesgates

Longitude : 9° 38' 09" E
Latitude : 49° 28' 59" N

A.G.

Annexe page 6 N°529

Carte - Géoportail

Requier, le 25/1/2017

Echelle 1 : 2132

plan de la proposition numéro 4
Quartier BOUDIAN
Parcelle AS 114



© Proposition N°4 de l'urbanisme - 19/04/2016

Longitude : 5° 36' 14" E
Latitude : 43° 26' 57" N

AE

II. Espaces naturels et biodiversité

1. La faune et la flore

1.1. Des espaces naturels

Les bois ont constitué une ressource importante pour le pâturage, le bois de chauffage, les industries locales. Ces espaces forestiers se composent aujourd'hui de chênes blancs et de pins d'Alep essentiellement. La garrigue est une formation végétale dégradée après une surexploitation du sol et/ou les incendies. Elle revêt divers aspects selon son degré de reconquête végétale. A Peynier, la garrigue à chênes kermes domine. Il s'y développe aussi l'argelas, le ciste, ...

Les ripisylves sont des cordons de feuillus luxuriantes et fragiles, accompagnant l'Arc. Les nombreux vallats. Ils possèdent une flore et faune très riches.

1.2. Des espaces cultivés

Le piémont ensoleillé est favorable à la culture de la vigne et de l'olivier. Les parcelles de vignes structurées et rythment visuellement l'espace. Quelques amandiers et mûriers autrefois exploités sont encore visibles. La plaine irriguée et fertile accueille de vastes champs de céréales.



Secteur de la Grande Bastide



Coteau routes des Michels

Quartier Beauvieux depuis la route

Peynier le 27/01/2017

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
DES BOUCHES DU RHONE

NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil
Municipal : 23

En exercice : 22

Qui ont pris part à la
délibération : 21

DATE CONVOCATION

7 octobre 2009

DATE D'ARRIVAGE

7 octobre 2009

**OBJET
DE LA DELIBERATION**

N° 2009 / 81

**INSTALLATION DU
DROIT DE PRESSION
URBAIN (DPU) RELATIF
AU NOUVEAU PLU**

KM 26-10-09
Inscrit

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 52-9**

**DE LA COMMUNE DE PEYNIER
Séance du 15 octobre 2009**

L'an deux mil neuf et le quinze octobre à 18 heures 30, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Christian BURLE, Maire.

Présents : Mmes et Mrs les membres du Conseil Municipal en exercice à l'exception de Mme LOWEZHANN Audrey, excusée, ayant donné pouvoir à Monsieur André MAUNIER ; Mr MEL Philippe, excusé, n'ayant pas donné procuration.

Monsieur Stéphane RAPUZZI a été élu secrétaire.

Monsieur le Maire indique que l'article L.211-1 du code de l'urbanisme permet aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé d'instituer par délibération un droit de préemption visé sur tout ou partie de la commune.

Compte tenu de la révision n°1 du PLU et de son approbation le 15/10/2009, je vous propose de redéfinir le droit de préemption urbain sur la commune en fonction du nouveau document d'urbanisme.

Ainsi la commune se dote d'un DPU en toute zone U et AU du PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 211.1 et R 211.1 du code de l'urbanisme

Vu la délibération n°80/42 du conseil municipal, en date du 28/05/80, portant sur la création d'une ZAD sur le secteur UA du POS de la commune et y instaurant un DPU

Vu la délibération n°95/30 du conseil municipal, en date du 22/02/95, portant sur le maintien du DPU sur le périmètre de l'ancienne ZAD en zone UA du POS,

Vu la délibération n°96/53 du conseil municipal, en date du 24/04/96, instituant un DPU dans les zones UE et NAE du POS,

Vu la délibération n°2004/22 du conseil municipal, en date du 23/02/04, portant sur la mise en révision du POS,

Vu la délibération n°2007/53 du conseil municipal, en date du 31/07/07, portant sur l'approbation du PLU,

Vu la délibération n°2007/90 du conseil municipal en date du 17/10/07 portant sur le maintien du DPU après l'élaboration du PLU.

Vu la délibération n° 2007/109 du conseil municipal en date du 6/12/07 portant sur la mise en révision du PLU,

.../...

Vu la délibération n° 2009/01 du conseil municipal en date du 28/01/09 portant sur l'arrêt du projet,

Considérant que la révision n°1 du PLU a été approuvée en séance du conseil municipal ce 15/10/09,
Considérant qu'il s'agit alors de redéfinir le DPU sur la commune,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

DECIDE d'instaurer le DPU en toute zone U et AU du nouveau PLU.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

Cette présente délibération annule et remplace la délibération n° 2007/90.

Conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

Conformément à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise aux organismes professionnels concernés par la décision.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité.

Pour Copie Conforme
Fait à Peynier, le 16 octobre 2009

Le Maire,

Christian RUBES



Louis Nozzi,
Magali Gueitard,
Hubert Greffe
Marie Isabelle Fernandez
Roger Rossi
Conseillers municipaux « Peynier Autrement »
Hôtel de Ville
13790 Peynier

N° 058-1

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
13790 Peynier
Peynier, le 27 janvier 2017

Objet : Enquête publique – PLU de Peynier
Observation relative à l'avis du 31 août de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Madame,

L'Agence Régionale de Santé a émis un avis défavorable sur le projet de PLU de la commune comportant 14 observations.

- 1- Nous constatons que ces observations portent notamment sur les risques sanitaires liés à l'urbanisme excessif autorisé dans certaines zones :
 - autorisation de captages privés en zone naturelle et agricole sans évaluation du nombre et de la qualité de ces captages ; yc en zone NI et Nc alors que le plan du réseau montre que le raccordement au réseau public est possible.
 - Autorisation de nouvelles constructions en zone UA, UC et UD en assainissement non collectif, (ANC) en l'absence de tout état des lieux de cette forme d'assainissement au niveau de la commune, alors que la carte d'aptitude des sols montre que la majorité de ces sols (yc en zones A et N) présentent une mauvaise ou très mauvaise aptitude à l'ANC.
 - Incohérence entre la possibilité de densification au hameau de La Treille sur ANC en attente d'un futur réseau d'assainissement collectif ;

2- Nous vous demandons donc de faire préciser par la mairie les modifications qu'elle entend apporter à son document d'urbanisme avant de le proposer à l'approbation, pour prendre en compte chacune de ces observations, de joindre ces réponses à votre rapport, et le cas échéant d'émettre des réserves.

Nous vous prions, Madame, de recevoir nos meilleures salutations.

Louis NOZZI



Louis Nozzi,
Magali Guérard,
Hubert Greffe
Marie Isabelle Fernandez
Roger Rossi
Conseillers municipaux « Peynier Autrement »
Hôtel de Ville
13790 Peynier

N. 53-2
Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
13790 Peynier

Peynier, le 27 janvier 2017

Objet : Enquête publique – PLU de Peynier
Observation relative à l'avis du 17 octobre 2016 de la commune de Fuveau.

Madame,

La commune de Fuveau a émis un avis favorable sur le projet de PLU de la commune comportant 2 réserves.

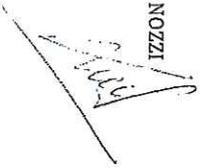
1 - Nous constatons que cet avis n'était pas joint à l'enquête publique sur le projet dit de La Treille et de mise en compatibilité du POS et n'a donc pas été porté à la connaissance du CE ni des citoyens. Or, ces deux réserves concernent précisément le dit projet :

- 1- l'accès principal au projet d'aménagement du secteur de La Treille sera limité à la gestion des flux inhérents à cette opération
- 2- prendre en compte le débouché d'une voie verte, vélos / piétons, reliant la RD56c au village de Fuveau afin de desservir la zone industrielle de Fuveau-Peynier-Rousset depuis le secteur de Grésaque / St Savourrin.

2- Nous vous demandons donc de faire préciser par la mairie les modifications qu'elle entend apporter à son document d'urbanisme avant de le proposer à l'approbation, pour prendre en compte chaque de ces deux réserves, et de joindre ces réponses à votre rapport.
En effet, nous demandons pour notre part qu'une piste cyclable/piéton en site propre soit réalisée, comme il est prévu dans le document d'urbanisme et demandé par le CD13, depuis le hameau des Michels jusqu'à la D6, le long de la D56c. Or l'espace réservé n° 6 (emprise de 16m le long de la D56c) indiqué sur le zonage s'arrête à hauteur du chemin du château (limite de la commune de Fuveau) et ne continue pas jusqu'au rond point avec la D6, et sa définition parle simplement d'aménagements sans préciser lesquels.

Nous vous prions, Madame, de recevoir nos meilleures salutations.

Louis NOZZI



Louis Nozzi,
Magali Gueirard,
Hubert Greffe
Marie Isabelle Fernandez
Roger Rossi
Conseillers municipaux « Peynier Autrement »
Hôtel de Ville
13790 Peynier

N°53-3

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
13790 Peynier
Peynier, le 27 janvier 2017

Objet : Enquête publique – PLU de Peynier
Observation relative à l'avis du 21 octobre 2016 de la MRAd

Madame,

La Mission régionale d'autorité environnementale MRAdE Provence Côte d'Azur a émis un avis sur le projet de PLU de la commune comportant 20 recommandations.

1 – Nous constatons que cet avis n'était pas joint à l'enquête publique sur le projet dit de La Treille et de mise en compatibilité du POS et n'a donc pas été porté à la connaissance du CE ni des citoyens. Or, parmi ces recommandations, la moitié concernent directement ou indirectement le dit projet et son impact sur l'environnement ; et notamment les recommandations 2, 3, 5, 6, 7, 8 12, 14, 15, 18 et 19.

2- Ces recommandations sont importantes puisqu'elles traitent de la consommation foncière et de l'étalement urbain, de l'assainissement, de la protection des espaces agricoles et naturels, de la trame verte et bleue, des paysages et des incidences Natura 2000.

3- Nous vous demandons donc de faire préciser par la mairie les modifications qu'elle entend apporter à son document d'urbanisme avant de le proposer à l'approbation, pour prendre en compte chacune de ces 20 recommandations, de joindre ces réponses à votre rapport, et le cas échéant d'émettre des réserves, notamment sur l'OAP du secteur La Treille.

Nous vous prions, Madame, de recevoir nos meilleures salutations.

Louis NOZZI



9eme PERMANENCE Mardi 31 Janvier 2017 14h-17h

- Pièces 55.1
- Pièces 55.2
- Pièces 56.1
- Pièces 59.1
- Pièces 59.2
- Pièces 60.1
- Pièces 61.1
- pièces 61.2
- Pièces 61.3
- Pièces 62.1
- pièces 63.1
- Pièces 65.1
- Pièces 66.1
- Pièces 67.1
- Pièces 68.1

Madame BUSCA Nadine
Monsieur PENNACCHIOTTI Max
535 chemin de la Corneirelle
13790 PEYNIER

N° 55-1,

A-Madame MARTINI Evelyne
Commissaire Enquêteur
9 cours Albert Laurent
13790 PEYNIER

Peynier le 31 janvier 2017

Objet : remarques Enquête Publique PLU de Peynier

Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Peynier, veuillez trouver ci-dessous nos observations et remarques.

LOI SRU

Ce projet ne respecte pas la loi SRU qui prescrit clairement d'intensifier l'urbanisme sur les zones déjà bâties et de préserver les surfaces agricoles. En effet, ce projet prévoit le déclassement de terres agricoles dont certaines en AOC au moment où les études diligentées par la mission interministérielle entre 2012 et 2015 avec le concours de plus de 1200 élus, indiquent clairement qu'il faut préserver les zones agricoles (étude du cabinet Devillers et Associés) :

« La métropole compte aujourd'hui 60 500 hectares de terres agricoles ; Chaque année 900 hectares de terres agricoles sont consommées. A ce rythme, le territoire ne comptera plus de terres agricoles d'ici 67 ans ».

L'étude en conclut que **« le développement futur devra se limiter aux zones urbanisées actuelles tout en sanctuarisant les terres agricoles... »**

Dans notre cas, **les 15 hectares sont constitués de terres fertiles raccordées à l'eau du canal de Provence.** La compensation prévue par la Mairie est illusoire car les terres proposées sont situées dans le secteur Bouteille au sud, zones classées naturelles et pour partie EBC, terres incultes, non irrigables.

Le Conseil départemental des BdR insiste d'ailleurs, page 1, sur la nécessité de **« la mise en œuvre d'une véritable compensation agricole... et qu'il s'agisse bien de terres cultivables ».** **Ce qui n'est pas le cas.**

TERRES AGRICOLES, un projet métropolitain alimentaire en devenir

Un projet alimentaire territorial métropolitain est en train de voir le jour avec entre autre la possibilité de mettre en œuvre une alimentation saine de proximité.

Ces 15 hectares sont propices à rentrer dans un tel dispositif. L'association Terres de Liens qui aide à l'installation de jeunes agriculteurs et qui œuvre pour le maintien des zones agricoles insiste sur les besoins réels dans notre région.

Un article de la Provence du 15/01/16 indique d'ailleurs tout l'intérêt porté par le territoire du Pays d'Aix qui organisait la « 5ème édition des tables rondes de l'agriculture. « le consommateur local » était un thème abordé par le

chef du service Agriculture du territoire du Pays d'Aix, qui déplorait que la **production locale soit menacée par la pression foncière sur les zones agricoles.**

COHERENCE DES ZONES

La localisation du projet est en discontinuité totale avec l'urbanisation « villageoise de Peynier ».

La création de la zone d'activité en bordure de la RD56 viendra anéantir un espace environnemental de qualité composé de champs cultivés entourés de bosquets de chênes de de pins ainsi que de la ripisylve du Vallat du Verdalaï.

Cet espace constitue actuellement un poumon vert, une transition paysagère indispensable entre les activités développées dans la plaine, les zones d'habitat et le hameau des Michels.

EVITER ET REDUIRE AVANT DE COMPENSER

En effet, les éléments fournis par la commune concernant l'urbanisation des terres agricoles ne doivent pas uniquement donner une compensation comptable car avant de compenser, la réglementation demande à ce que deux étapes soient prises en compte à savoir : EVITER et REDUIRE. Or, la commune de Peynier possède sur son territoire des zones qui pourraient accueillir ce type de projet et permettre comme le demande la loi SRU : « de ne pas urbaniser en dehors du noyau villageois et de rester en continuité du déjà bâtie. »

Ce projet est en totale discontinuité de l'urbanisation villageoise de Peynier.

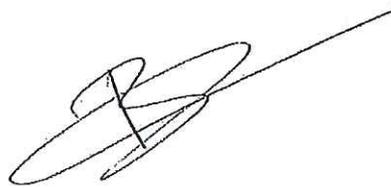
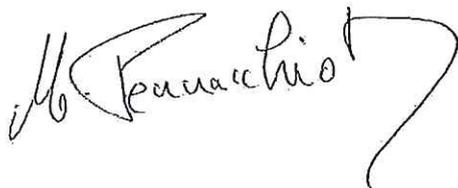
PLU : historique

Par ailleurs, l'analyse des différents projets de PLU précédents montrent que malgré les annulations par le Tribunal Administratif de Marseille ou par le Préfet, le projet actuel soumis à l'enquête publique reprend pratiquement tous les éléments en se contentant de faire un simple « rhabillage » pour présenter la même mouture qui consiste à vouloir déclasser une zone agricole riche et bien irriguée.

Le préfet des bouches du Rhône dans son mémoire du 24/10/2016 émet un avis défavorable dans le cadre du PLU sur la zone qui devrait être urbanisée à la Treille/la Corneirelle.

En conclusion, nous vous demandons, Madame le Commissaire Enquêteur d'émettre un avis défavorable ou une condition suspensive à l'OAP de La Treille.

Recevez, Madame le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.





N° 55-2

Préserver nos terres agricoles : une urgence d'utilité publique !

Le Cannet-des-Maures, le 29 Janvier 2017

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous tenons à vous exprimer par la présente notre profonde opposition au projet de déclassement de 15 hectares de terres fertiles raccordées au Canal de Provence aux lieu-dits La Treille-La Corneirelle.

En effet, l'évolution du POS vers un PLU constitue une étape importante pour l'aménagement durable de la commune de Peynier.

Toutefois, le volet agricole et foncier du PLU nous paraît devoir appeler des corrections et évolutions.

En effet, l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles de haute qualité agronomique est incompatible avec les enjeux agroalimentaires et environnementaux qui caractérisent la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et plus particulièrement le département des Bouches du Rhône.

De plus, la mesure de compensation proposée ne nous paraît pas satisfaisante car elle ne tient pas compte de la différence de qualité agronomique entre les surfaces urbanisées et préservées. Par ailleurs, les dispositions préventives permettant d'éviter ou de réduire l'impact de l'ouverture à l'urbanisation préalablement aux mesures compensatoires n'ont pas été envisagées.

La protection de ces terres fertiles par la mise en place d'une Zone Agricole Protégée pourrait au contraire permettre l'installation de jeunes agriculteurs en recherche de foncier et assurer ainsi création d'emplois, amélioration de l'autonomie alimentaire, et préservation des équilibres écologiques et paysagers.

Enfin, les avis défavorables du Préfet et du SCOT du Pays d'Aix ainsi que les réserves importantes des Personnes Publiques Associées : DDTM, DREAL et CDPENAF convergent en ce sens.

Le Collectif de Défense des Terres Fertiles rassemble structures agricoles, structures de l'économie sociale et solidaire, de l'écologie et de consommateurs autour de la préservation des terres fertiles depuis 2007 dans notre région. C'est à ce titre et au nom du Collectif que nous manifestons notre opposition à l'ouverture à l'urbanisation de 15 hectares de terres agricoles aux lieu-dits la Treille-La Corneirelle.

En espérant que notre contribution retiendra votre attention, nous vous prions d'agréez, Madame la commissaire enquêteur, l'expression de nos sentiments respectueux.

Corinne DOUBLAT,
Co-Présidente.

N° 56-1

A Madame la Commissaire Enquêtrice - PLU Peynier 2017

Le lotissement "Domaine Les Michels" est situé à l'extrême ouest de la commune de Peynier. Il a été créé en 1976 (30 avril, arrêté préfectoral ME/L/76-1663, puis, pour des modifications techniques, 20 février 1979 AP ME/L/79-5117, et 22 juin 1979 AP ME/L/79-176-21).

D'une superficie totale de 42 hectares (388 228 m² à lotir), il a été organisé (après adaptation) en 93 lots destinés à la construction de maison individuelle, d'une superficie moyenne de 4 000 m².

Ces terrains sont, peu ou prou, et suivant le relief, tous arborés, la nature d'origine étant du pin ou du chêne. Il ne peut donc être contesté que l'ensemble est un espace vert, avec les aménagements nécessaires à chaque construction.

A l'origine, et compte tenu de la réglementation, le COS de 0.05 a déterminé une surface constructible globale de 21 021 m² (SHON), que le lotisseur a attribué en étapes successives au fur et à mesure des acquisitions par les primo-constructeurs, la surface minimale pour un lot étant fixée à 150 m² et maximale à 350 m². Avec les variations individuelles, cette SOHN est utilisée dans sa totalité (ou presque).

Pendant 35 ans environ, le lotissement a vécu dans le respect d'une nature entretenue (budget annuel d'environ 20 k€ pour les dépenses d'environnement), surveillée (en particulier contre le risque incendie) et développée, sous la "contrainte" d'un règlement administratif et d'un cahier des charges respecté (dans une très large mesure) par les colotis. Les différentes tentatives d'élaboration d'un PLU communal ont toujours pris en compte cette particularité ponctuelle, tout autant que l'adhésion de l'ASL "Domaine Les Michels" au développement de la commune.

En 2014, la loi ALUR est venue bouleverser ce fragile équilibre en supprimant la notion de règlement de lotissement et en définissant de nouveaux ratios de constructibilité dans les zones tendues à fort déficit de construction, la commune de Peynier faisant partie de la Métropole Aix-Marseille.

Si l'ancienneté de la création du lotissement (ante 1977) ne protégerait pas de l'application de la loi (grande imprécision sur l'applicabilité au travers de la jurisprudence), notre règlement tomberait et certaines grandes parcelles (une dizaine de plus de 6 000 m², une soixantaine de plus de 2 000 m²) pourraient

être génératrices de morcellement, puis de constructions, transformant ainsi complètement la présentation du lotissement.

Une action a été entreprise, par la quasi-totalité des propriétaires résidents (ou non), pour le maintien du Règlement et du Cahier des Charges du Lotissement, dans le cadre de la nouvelle définition du PLU de la Commune.

Le PLU prévoit également le classement en EVP (espace vert protégé) des parties de lot non actuellement couvertes par des aménagements au sol, afin de protéger les secteurs végétalisés. Les contraintes liées à ces zones permettraient de conserver les différentes situations végétales, aussi bien pour les espaces boisés (pins, chenes) que pour les espaces prairies. Outre l'aspect plus esthétique d'un terrain vert, il ne faut pas oublier, par exemple, que le "Chemin Vallon de la Grave" a subi, il y a 4 ans, lors d'une nuit particulièrement pluvieuse, un incident de coulée de boues et débordement des fossés et collecteurs d'eaux pluviales. Toute minéralisation supplémentaire de ces EVP pourrait nous exposer à de nouveaux sinistres.

Jean-François Gérard
CV 178

N° 59-1
1/4

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 31 janvier 2017

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

P.J. : ~~10~~ **M**
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 :

- ⌘ D'émettre une condition suspensive sur l'OAP-Devançon et le zonage 1AUHf2
- ⌘ 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

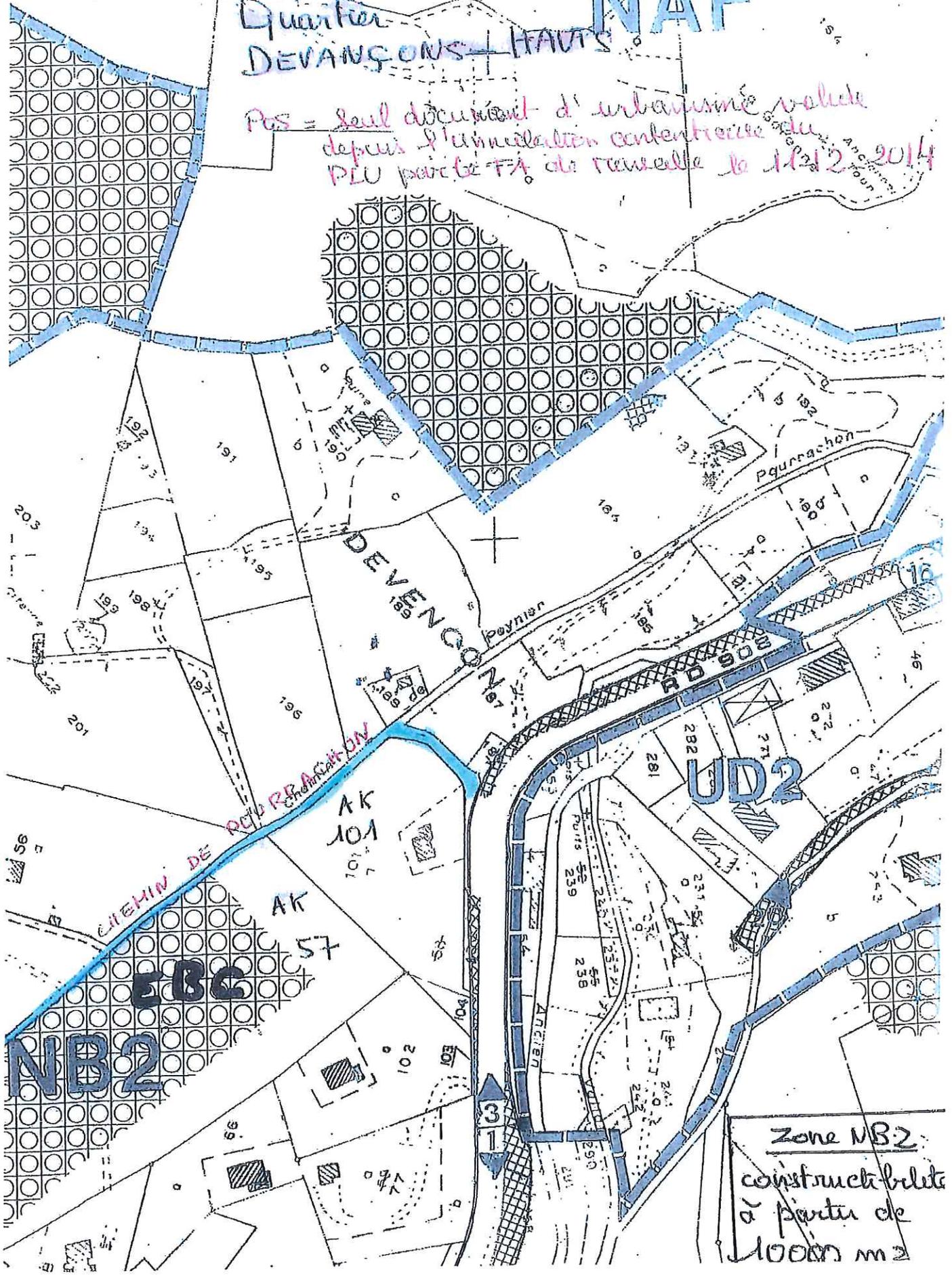
② Nous vous demandons, Madame, d'émettre un avis défavorable sur le PLU parce qu'il est vecteur d'arbitraire et d'iniquités, parce qu'il sacrifie la sécurité publique (risque incendie) aux intérêts privés (Devançon), parce qu'il est entaché d'une grave suspicion de conflit d'intérêt, parce qu'il est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

Extrait P.O.S.
PEYNIER

Quartier
DEVANSONS-HAUTS

NAF

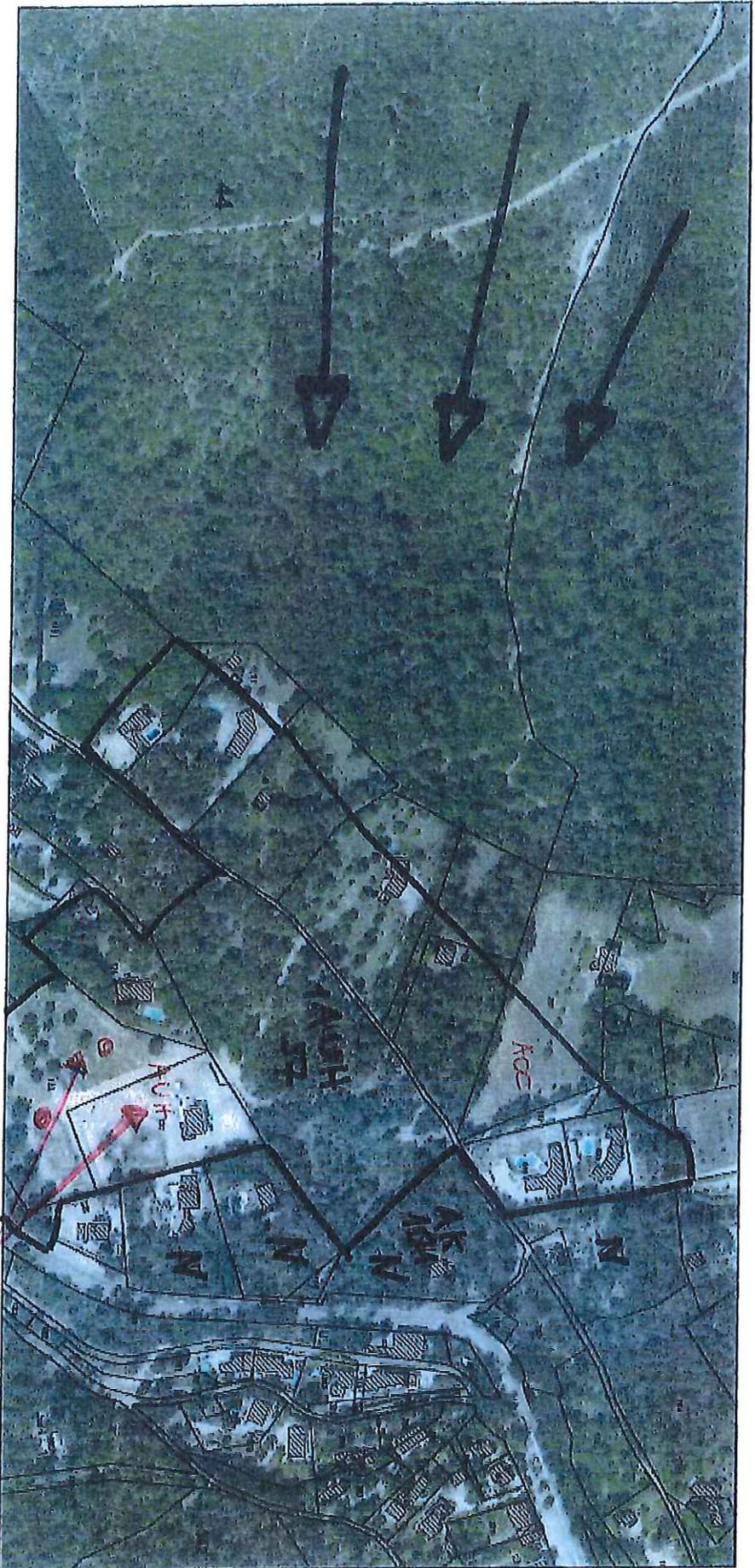
*Pos = seul document d'urbanisme valide
depuis l'annulation contentieuse du
PLU par le TA de Grenoble le 11/12/2014*



Zone NB2:
constructible
à partir de
10000 m²

DEVANÇON

2.



— limite OAP
→ mistral

Formes
d'aménagement

- construction en cours
- construction prévue
- permis accordé

Point de vue sur
une zone pelee et
coustuctible
et l'identité paysanne
aux entrées de ville ??



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peypnier, le 20 décembre 2016

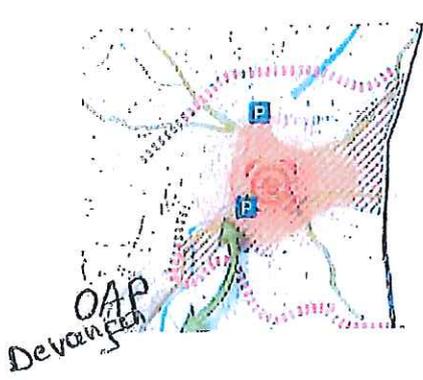
Monsieur Le Préfet
Préfecture des Bouches-du-Rhône
Place Félix BARET
CS 80001
13 282 MARSEILLE Cedex 6

OAP - Devançon sur zones boisées et naturelles NB₂ + EBC

Concernant les autres OAP, elles ne remettent pas en cause les orientations du PADD car elles se situent sur des zones qui ne sont ni naturelles ni boisées. En effet, les OAP traduisent les PAE et PUP qui ont été mis en œuvre avant l'annulation du PLU et sur lesquels les réseaux sont déjà présents et des constructions sont en cours.

- 1 construction en cours dans quartier Devançon -
- 2°) Le traitement des limites d'urbanisation et la maîtrise de l'étalement urbain :

Le village et le secteur de la Treille sont nettement identifiés sur la cartographie comme secteurs de développement. Les espaces « d'entre-deux » sont des zones habitées de transition entre le village et les espaces d'urbanisation diffuse ou espaces agricoles de la Commune, dont certaines font l'objet d'OAP. Les zones de densification sont ciblées sur la carte du PADD par des hachures rouges et reprennent de manière schématique la zone UB du PLU.



- Un habitat à diversifier et à intégrer
- Compléter l'urbanisation du village et fixer des limites
- ↳ Limiter l'extension de l'urbanisation
- ↳ Organiser l'interface avec le massif
- ↳ Proposer un parc de logement équilibré et adapté
- ↳ Conforter les hameaux
- ↳ Maîtriser les espaces intermédiaires et agricoles
- ↳ Maîtriser la campagne résidentielle peu dense
- ↳ Densifier les espaces urbanisés

L'OAP - Devançon est au-delà des limites de l'urbanisation
CES : 10%

Extrait PADD

En ce qui concerne la densification des zones aux portes du village, comme expliqué ci-dessus, les CES ont été augmentés par rapport à l'existant pour permettre une densification. Les coefficients 0,2, 0,25 et 0,3 ont été fixés par rapport à la volonté communale d'avoir des formes urbaines harmonieuses. De plus, la densification peut aussi se juger sur les hauteurs autorisées (entre 7 et 9 mètres). L'objectif est bien de donner les moyens réglementaires de voir apparaître des programmes comme « Couleur Provence » dont le CES est environ à 0,30, et dont la forme demeure en adéquation avec l'image de la commune.

est-il en conformité avec l'identité peypnérienne ?

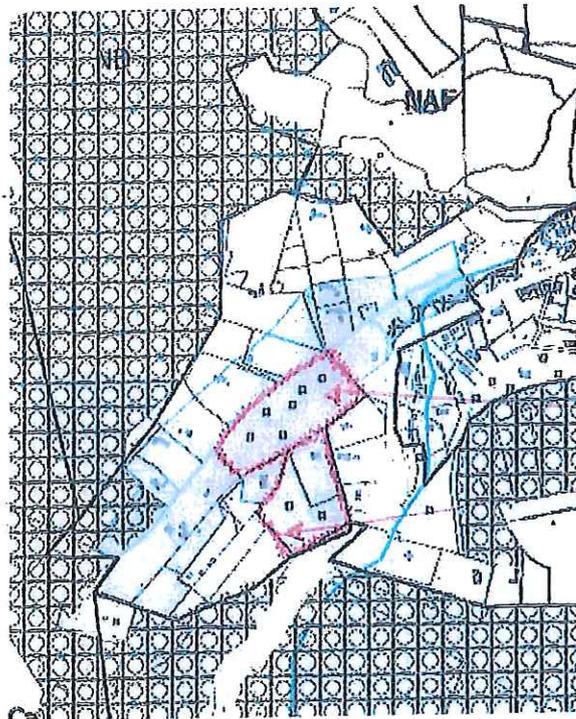
1AUh Devancon

15710 m²

parcelle AK 57

- Pos NB₂ + EBC
- PLU UHL 2013
- PLU 1AUH 2016

pas d'équité
entre les
2 parcelles
mitoyennes
pourquoi ?



PAE/PUP et zonage du POS en NB₂ et NC

limite

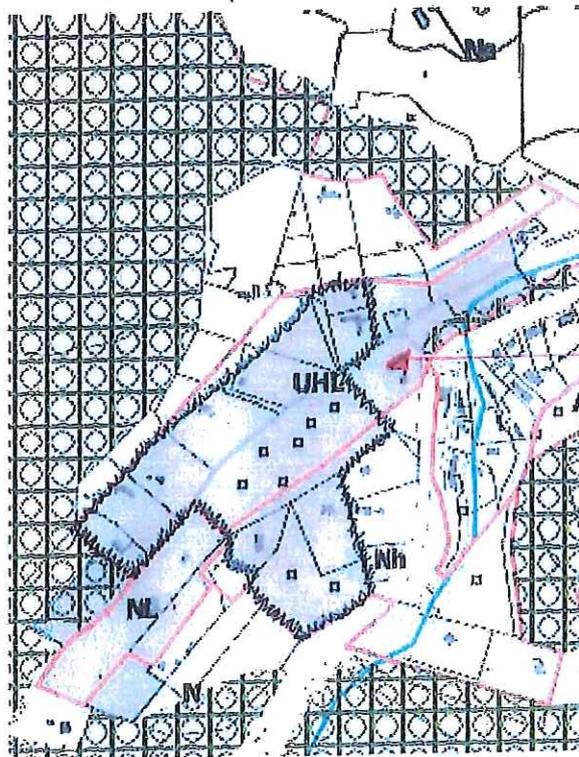
PERMIS
D'AMÉNAGER

- AK 57 : 6 constructions
- AK 132 : 2 constructions

5265 m²

AK 101

- POS : zone NB₂
- PLU zone UHL 2013
- PLU zone N 2016

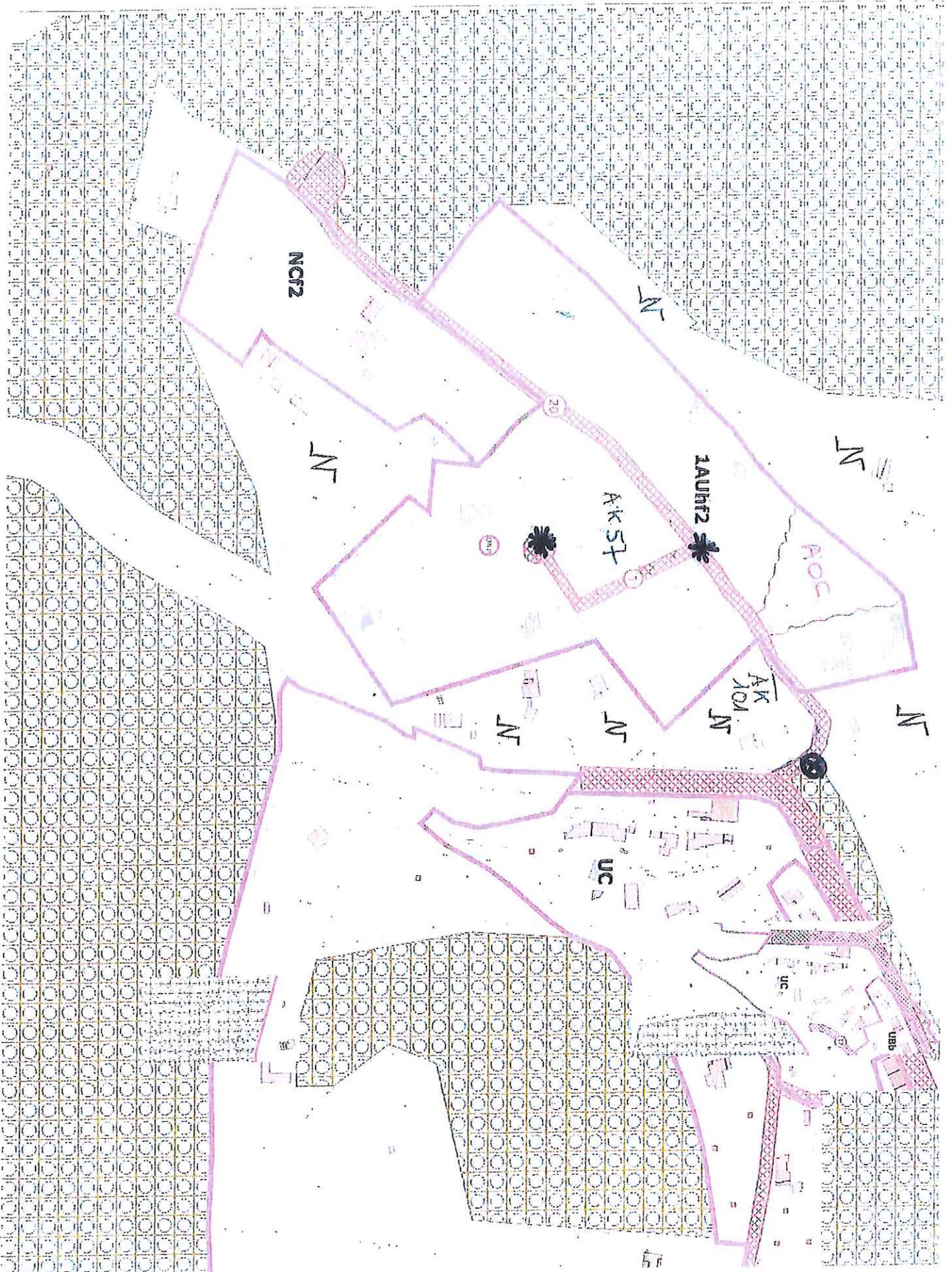


PAE/PUP et zonage du PLU de 2013
2009 - 2015

AK 101 en UHL cas
PAE et PLU 2013

limite OAP

- ⊗ borne incendie avant 2017
- * borne ajoutée début 2017



N°	Noms des requérants	Parcelles	Objet des requêtes	Réponses aux requêtes
10	Mme OLIVE	AS 88, 95, 226, 226 et 227	reclassement en zone U.	<p>chemin de Boudian, notamment le réseau public d'assainissement, la commune va étudier la possibilité de reclassement en zone U.</p> <p>C.E: J'ai une position plus réservée que le Maire d'ouvrage compte tenu de la proximité du zonage EBC et des risques d'incendie. Le classement N de cette zone me paraît être le bon.</p>
4	Mme CAPITTI	AL 201, 202, 203 et 204	Demande de construction de deux maisons sur le lot 203 (quartier Devançon).	<p>M.O: D'une manière générale, le découpage des zones n'a pas à suivre les limites parcellaires.</p> <p>Le quartier du Devançon est un secteur sensible, en interface avec le massif, et pour limiter le risque incendie, le parti pris d'aménagement consiste à limiter les nouvelles constructions en linéaire de la route. Toutefois,</p>
20	M. CAPITTI	AL 190 à 203	Contestation de la division des terrains en deux entre N et UHL (quartier Devançon).	<p>compte tenu des observations de l'Etat face au risque incendie, le conseil municipal envisage de revoir la limite entre la zone UHL et N</p>
29	Lysias Partners (société d'avocat) Client : M. TRETON	AK 116	Demande de reclassement en secteur UHL car la propriété est située sur deux zones au PLU (½ en secteur UHL et ½ en N avec EBC).	<p>C.E: Je pense aussi que dans ce secteur il faut limiter le zonage UHL au profit du zonage N le risque incendie est trop grand.</p>
92	M. DUTERTRE	AK 51, 55, 54, 113, 182, 184, 189, 190, 192, 193, 194 et 198 à 204	Demande de reclassement en UHL	
55	M. SALOMONE Mme LONG	AL 10, 354, 355	Demande de reclassement de secteur Nh.	<p>M.O: Le conseil municipal va étudier cette requête et va examiner l'opportunité d'un classement en zone Nh</p> <p>C.E: Le zonage N me paraît le plus adapté pour rester totalement homogène dans ce secteur.</p>
59	Mme ROCCHIA	AL 181, 182, 183 et 184	Demande de confirmation de la surface exacte de ces parcelles classées en UHL et N.	<p>C.E: Le service urbanisme de la Mairie devra fournir ces éléments</p>

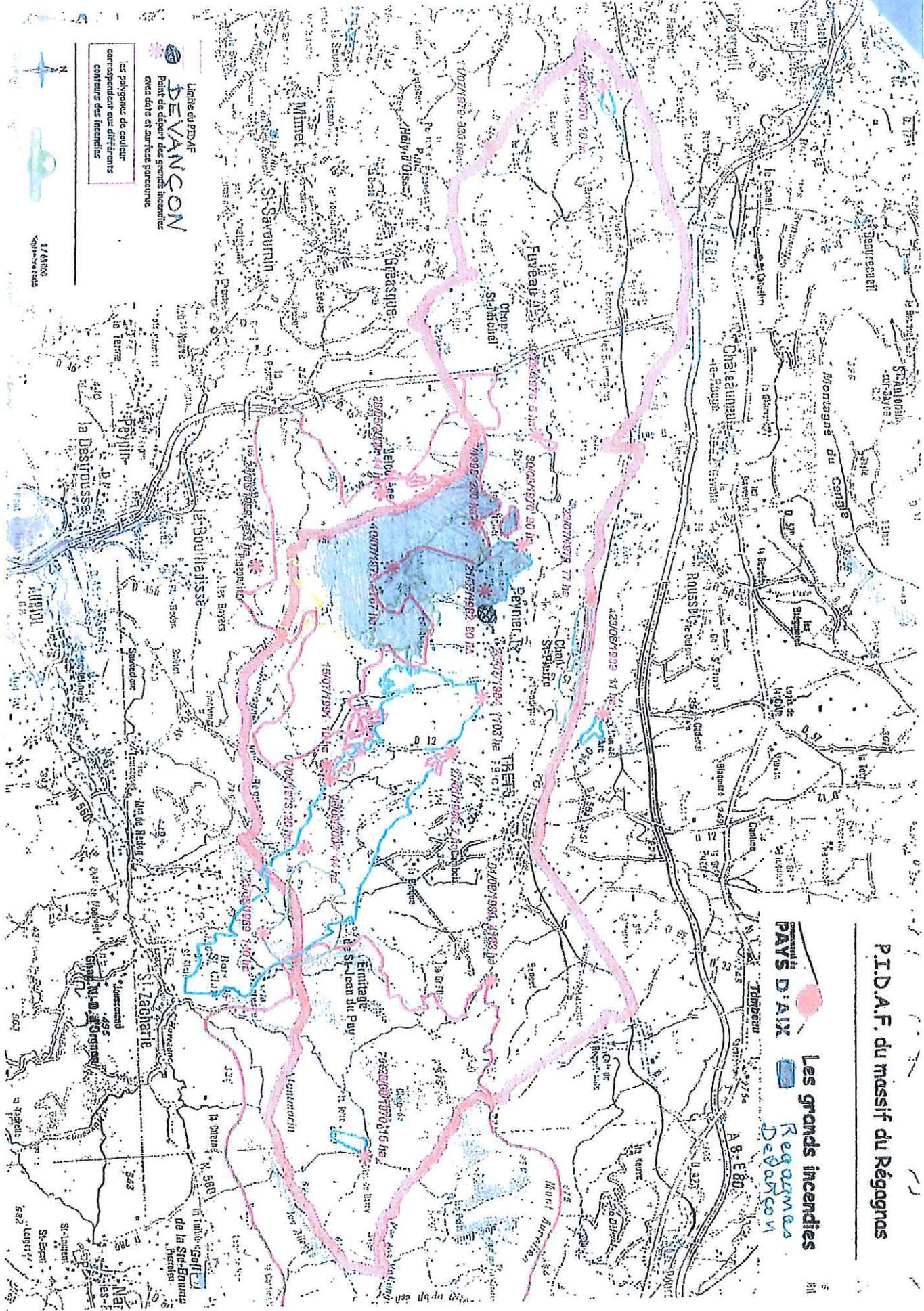
P.I.D.A.F. du massif du Réagagnas

Les grands incendies

REGAGNAS
DEVANCON

PAYS D'AIK

REGAGNAS
DEVANCON



Limite du P.I.D.A.F.
DEVANCON
 Point de départ des grands incendies
 avec date et surface poursuivue

les polygones de couleur
 correspondent aux différents
 contours des incendies

176000
 mètres

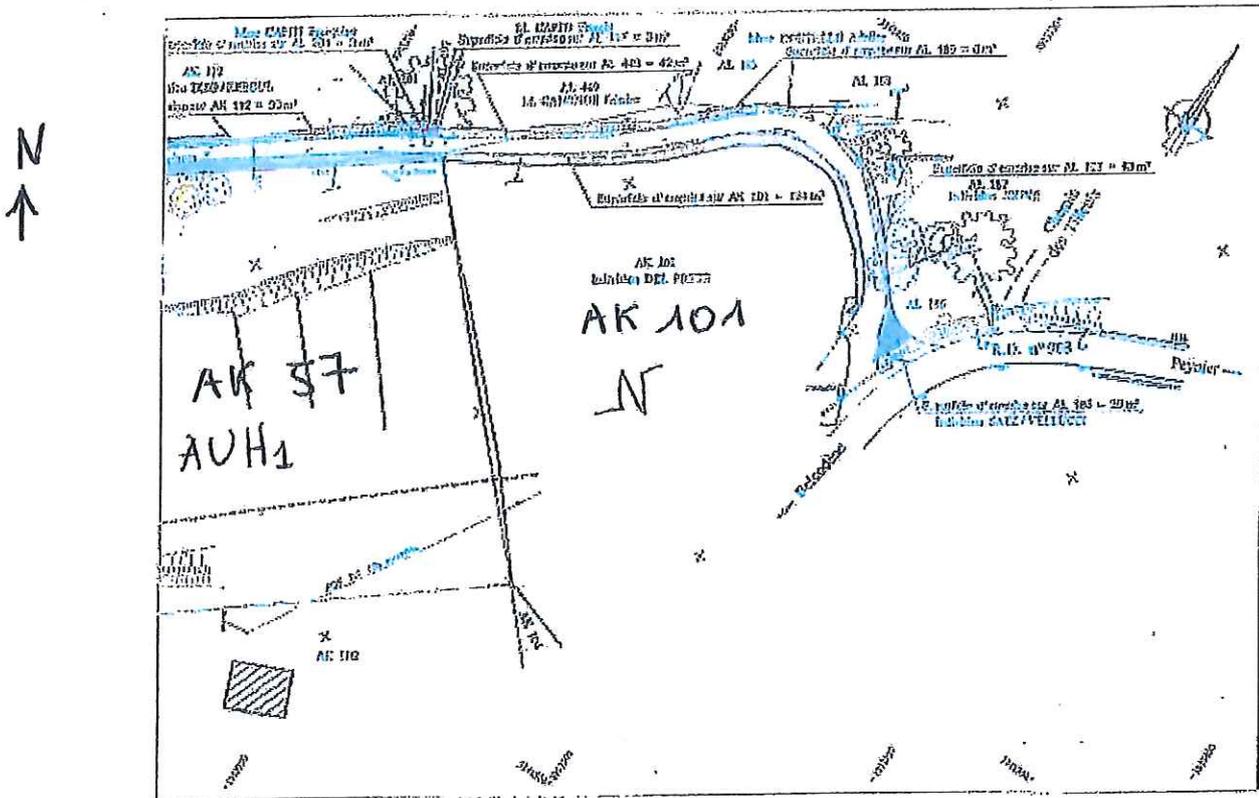


PEYNIER. 13790

PLAN D'ALIGNEMENT Chemin de Pourzochon

suivant délibération du 15 avril 2015
du Conseil Municipal

PLAN PARCELLAIRE - TRONCON AVAL



EMPRISE SUR AK 101 : 194 m²
3,4% de la parcelle

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

①

X ②

① A noter : Devaigon en zone NB2 du POS n'est pas reclas en N dans sa totalité. Mise en place d'un zonage 1AUHf2 en contradiction avec mesures 1

② A noter : L'EBC du Devaigon est remplacé par un zonage 1AUHf2 en contradiction avec la mesure 2

A Noter : cession gratuite au profit de l'Etat
réalisée le 23-02-1981 : 255 m².
sur parcelle AK 101 en bordure
de la RD908.

N
1A04

PEYNIER 13790

PLAN D'ALIGNEMENT du 15 avril 2015

Quartier Devançons - Hauts
chemin de Pourraçon

LISTE DES PROPRIETAIRES CONCERNES - ETAT PARCELLAIRE

acheté par
la Commune

N
N
AUH

3,4%
e la
parcelle
K 101

Parcelle(s)	Propriétaire(s)	Adresse	Contenance cadastrale	Superficie d'emprise de la future voie	Contenance cadastrale restante
AL 186	M. SAEZ Manuel	La Figulère, lot 24, 246 chemin du 1 ^{er} des gardes 63220 LE PRADET	254 m ²	20 m ²	234 m ²
AL 187	Mme VELLUCCI Rose	4 rue des Closets 13060 ALLAUCHE	1 610 m ²	43 m ²	1 567 m ²
	Mme JOUVE Denise	3 place Joseph Beldine 13007 MARSEILLE			
AL 189	Mme JOUVE Louise	Le Miroir, Bât. A, 21 rue du Capitaine Dessemont 13007 MARSEILLE	4 478 m ²	8 m ²	4 462 m ²
	Mme COUETTE Adeline	131 bd Bolla 13005 MARSEILLE			
AL 197	M. CAPITTI François	83 bd Bompard 13007 MARSEILLE	681 m ²	3 m ²	598 m ²
AL 201	Mme CAPITTI Françoise	4 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER	7 350 m ²	3 m ²	7 347 m ²
AL 349	M. CANONGE Fabrice	chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER	2 169 m ²	42 m ²	2 027 m ²
AK 101	Mme DEL PRETE Ghislaine	1 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER	5 265 m ²	194 m ²	5 071 m ²
	Mme DEL PRETE Jeanine	1 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER			
AK 57	Mme GIFFARD Sandrine	621 Les Vains Ouest 13530 TRETIS	15 710 m ²	464 m ²	15 246 m ²
AK 112	Mme BOURGÈS Clère	29 bd de la Savatienne 13710 LES PENNES MIRABEAU	3 960 m ²	39 m ²	3 921 m ²
	Mme IZZO Dominique	29 bd de la Savatienne 13710 LES PENNES MIRABEAU			
AK 113	Mme IZZO Pascale	Terres du Château, lot 15, 51 rue Antoine 13011 MARSEILLE	3 330 m ²	5 m ²	3 325 m ²
	M. IZZO Roland	3 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER			
AK 114	Mme RIBOUL Elane	29 bd de la Savatienne 13710 LES PENNES MIRABEAU	6 679 m ²	73 m ²	6 597 m ²
AK 115	M. IZZO Roland	3 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER	11 479 m ²	148 m ²	1 222 m ²
AK 116	M. PEDINI Karim	45 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER	3 663 m ²	89 m ²	3 579 m ²
AK 117	Société DEVLAND	12 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER	8 210 m ²	54 m ²	8 156 m ²
AK 118	M. KAUFMANN Matthias	14 chemin de Pourraçon 13790 PEYNIER			
	Mme FERNANDES Delphine				
	M. MARX Frédéric				
	Mme DRU Catherine				

Total superficie d'emprise de la voie future 2 195 m²

N
N
AUH



Empise 194 m²
 destruction en mars 2010 par entreprise Brodigo
 Commune de Mandourne des Fraumont

Jeannine DEL PRETE
1 chemin de Pourrachon
13790 PEYNIER

N° 59.2
1/3

6 pages

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
hôtel de ville - 13790 PEYNIER

Peynier, le 26 janvier 2017

objet : **ETUDE COMPLEMENTAIRE**
sur la « Reconquête Agricole du Régagnas »

P.J. : 3

abréviations : RP = Rapport de Présentation
RAR = Reconquête Agricole du Régagnas

Remarques préliminaires : **Arguments du PLU en faveur de la RAR**

RP p. 301

« le massif est économiquement sous-exploité »
« le massif est maintenu dans un élément paysager »

RP p. 281

« retrouver la vocation agro-pastorale... et établir des coupures agricoles contre le risque incendie »

RP p. 301

« le massif accueilli à diverses époques des activités d'agriculture et de pâtures »
« les traces du passé agricole sont encore visibles dans le massif »

RP p. 238

« rencontres effectuées avec le monde agricole »
« c'est pourquoi une partie de l'ancienne zone ND a été reclassée en A et des **EBC ont été retirés du massif** »

« intégration du projet de reconquête agricole avec un **certain nombre de déclassements d'EBC** mais avec maintien de la zone N »

avis favorable de l'INAO pour le classement de 86 ha en AOC dans le massif

réponse du Maire à M. NICOLAS, Commissaire Enquêteur du projet de la Treille – page 64 - § 2 :

« la commune compense largement la perte de terres agricoles ... par le classement en AOC d'espaces pour la Reconquête Agricole du massif »

Le PLU programme la disparition d'environ 100 ha d'espaces naturels EBC et prévoit la création d'une zone Apf1 – Nf1 comprenant de nombreuses parcelles AOC.

A – Aptitudes agronomiques et économiques du Massif du Régagnas :

Le PLU évoque un lointain passé agricole et pastoral pour justifier le projet de reconquête. L'histoire agro-pastorale du massif que seuls 15 à 20 % des terres (au nord du massif) portaient encore des cultures sèches de type méditerranéen (blé, olivier, vigne) en 1827. Les autres secteurs servaient de terrains de parcours aux troupeaux d'ovins et de caprins.

A la fin de la 2^{de} guerre mondiale, ces pratiques agricoles et pastorales avaient disparu du massif, colonisé par la forêt. L'aptitude des sols ne fait pas l'objet d'une expertise géo-agronomique qui pourrait authentifier un renouveau de la vocation agricole. Diverses observations, in situ, en particulier dans la zone Apf1 témoignent soit de la pauvreté des sols considérés, soit de leur inexistence (affleurements de roche-mère sous forme de barres compactes et épaisses)

La question cruciale de l'approvisionnement en eau n'est pas posée, sauf à autoriser des captages et/ou forages en zones A et N, condamnés par l'ARS.

B – Suppression des espaces naturels EBC / trame verte :

- **Le SCOT** (prescription 37) exige que « l'activité agricole, pastorale et sylvicole dans les réservoirs de biodiversité soit assortie de conditions assurant le fonctionnement écologique du Regagnas ».
Ces conditions ne figurent pas au PLU.
- **Le PADD** (objectif 1, orientation 3) page 74, affirme vouloir « préserver et valoriser la trame verte (grands massifs et espaces naturels) et les continuités écologiques.
- **Le PADD**, page 187, énonce que « la Commune veut continuer à protéger ses massifs boisés et va mettre en œuvre une politique de préservation de l'environnement »
- **le RP**, page 133, affiche :
« maintien des espaces classés sous statut d'EBC »

Pourtant, les EBC visés par le projet ne font l'objet ni d'une estimation chiffrée, ni d'une localisation précise. Une cartographie est indispensable pour présenter l'évolution des EBC et la justification de cette évolution.

Faute de données chiffrées, dans le présent PLU, nous joignons en pièces jointes une carte extraite du PLU 2013 qui estimait à 86 ha la perte en EBC. Vu la similitude entre les deux PLU, ce chiffrage peut-être reconduit pour la version 2016.

La RAR n'est donc pas en compatibilité avec les dispositions du SCOTT, du PADD ni du RP. Elle contredit les préconisations de protection et de maintien des espaces boisés et des EBC. Elle introduit un élément fragmentant (zone Apf1) dans la trame verte.

C – Risque incendie :

Les cartes du SDIS (voir annexes du PLU) classent le massif en aléa exceptionnel f1 : aucune nouvelle occupation du sol ne doit être autorisée.

Cependant, le PLU, à travers le règlement des zones A et N, permet la restauration des ruines et leur extension dans une limite de 200 m² de SHON, avec possibilité de forage/captage et d'ANC. Face à une grave menace incendie, la défendabilité consiste en l'état actuel, en une piste ~~EBC~~ et une citerne au puits de l'Auris, largement insuffisants pour assurer la protection des personnes appelées à s'installer en permanence (agriculteurs en zone Apf1) et temporairement (vacanciers dans les gîtes touristiques, bien que la fréquentation des massifs boisés soit interdite en période estivale).

La zone Apf1 destinée à jouer un rôle de coupure agricole en plein cœur du massif, entourée de forêts, est dotée d'une défendabilité quasi inexistante. Or, un incendie produit une onde de chaleur de plusieurs centaines de mètres et poussé par un mistral dominant et violent (forte exposition du Regagnas), il est capable de franchir les dispositifs de sécurité des pompiers (cf. : incendies de l'été 2016)

De quoi susciter un doute légitime sur la fiabilité et l'efficacité de la coupure prévue par le PLU, d'autant plus que, si la constructibilité est limitée en zone Apf1, elle n'est pas formellement interdite.

Le SCOT incite « développer une culture du risque » et prescrit « de ne pas aggraver, par l'action humaine, le risque existant, et de limiter l'exposition aux risques ».

CONCLUSION :

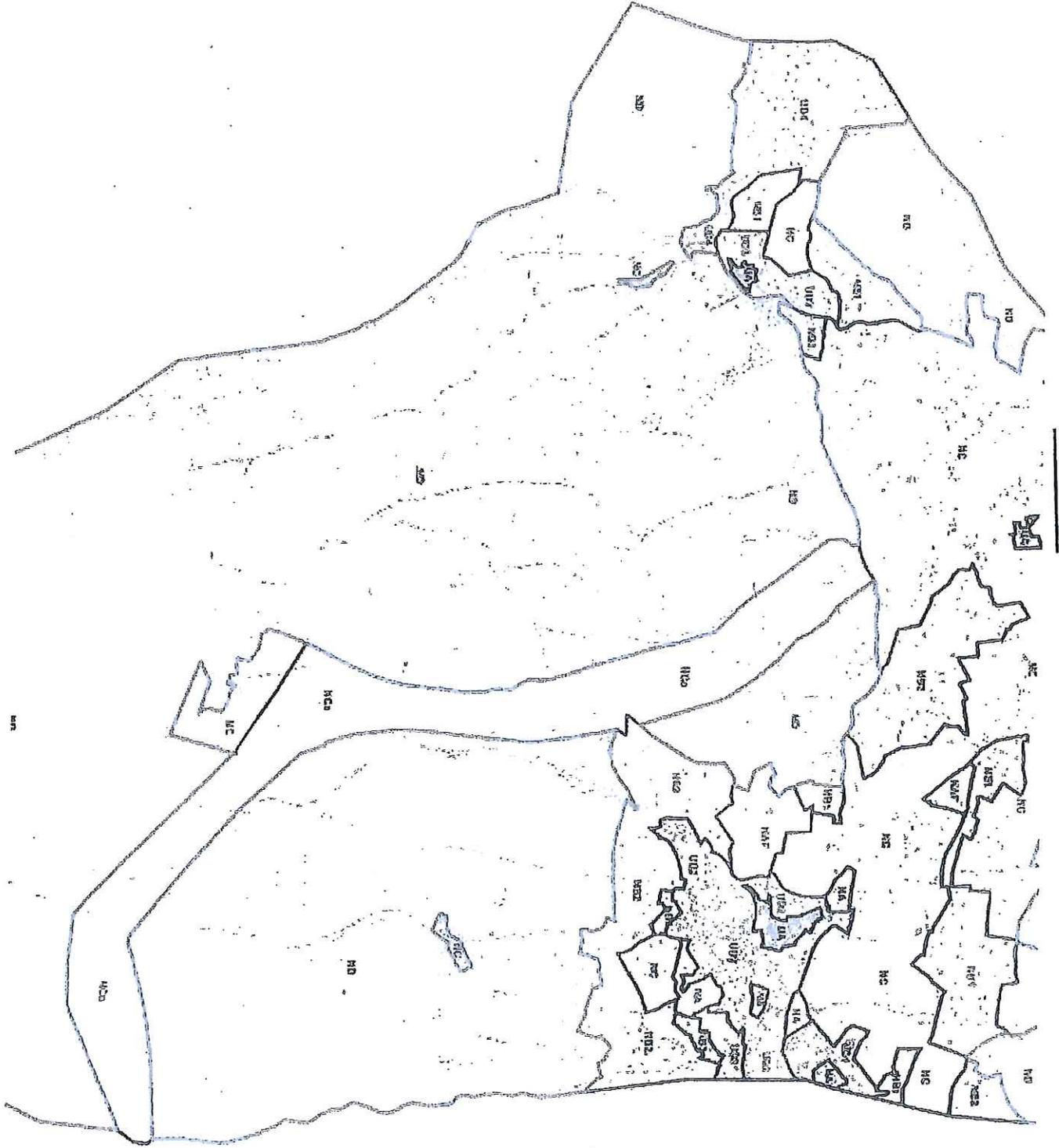
Nous vous demandons, Madame, d'émettre un avis défavorable à l'encontre de la RAR.

Ce projet n'est pas en conformité avec le SCOTT.

Il est en contradiction et incohérence avec le PADD et le RP.

Certes, son impact sera positif pour la valorisation de patrimoines fonciers de certains propriétaires (!!!?) mais il va aboutir à l'amputation du patrimoine naturel de la Commune, au nom d'une volonté d'exploitation économique ~~non~~ injustifiable.

C'est pourquoi nous voulons conserver dans leur intégralité les forêts, les écosystèmes et les paysages du Massif du Regagnas.



VII. Bilan des évolutions POS/PLU

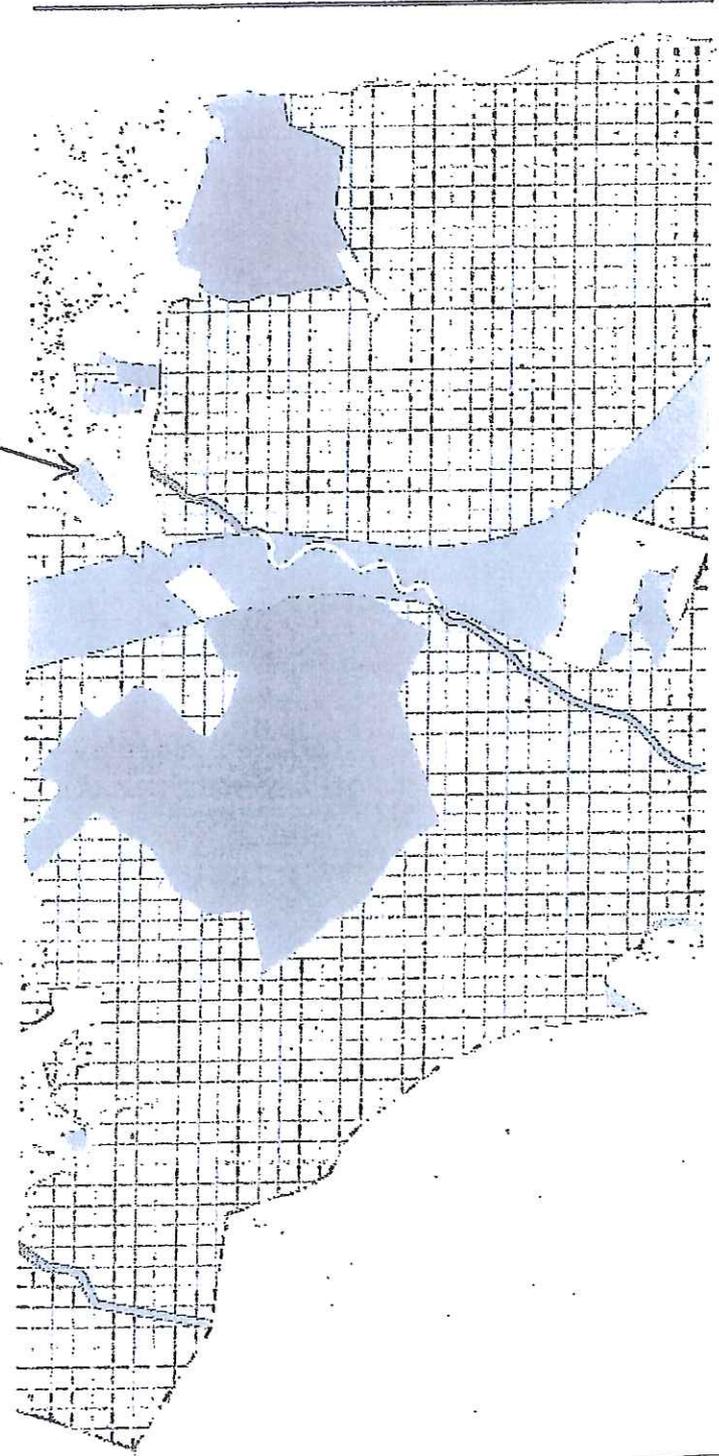
Zones	SURFACE POS HA	Zones	SURFACE PLU HA
UEC	5,26	UEi	32,16
UE	26,98	UEC	10,68
UD4	40,31	UD	57,4
UD3	8,78	UC	67,49
UD2	45,89	UBb	1,84
UD1	7,88	UBa	5,99
UD	4,21	UB	53,47
UA	5,19	UA	8,76
NB3	1,98	Total zones Urbaines	237,49
NB2	96,59	NI	12,17
NB1	54,27	Ne	2,43
Total zones Urbaines	297,34	NC	1,75
NDi	28,09	N	1385,98
ND	1474,83	Total zone Naturelle	1402,33
Total zone Naturelles	1502,92	Ap	148,96
NCa	136,44	A	652,28
NC	507,29	Total zone Agricole	801,54
Total zones Agricoles	643,73	2AU	2,3
NAF	15,42	1AUT	14,92
NAE1	11,16	1AUh	20,2
NA	9,15	Total zone AU	37,42
Total zone à urbaniser	35,73	Total général	2478,78
Total général	2479,73		

Globalement le PLU permet de réduire les surfaces urbanisables (Urbaines et à urbaniser) d'environ 17% ce qui permet d'atteindre les objectifs de modération de la consommation foncière fixés dans le PADD.

Zones UB, UBa, UBb constructibles et densifiables en conformité avec la loi ALUR.

Extrait PLU 2013

EBC Devauzon



■ EBC supprimés 86 ha.

Les EBC supprimés pour le PLU 2016 ne sont ni chiffrés ni cartographiés.

Peynier le 25 janvier 2017

10° 60.1

Jacques et Jacqueline MISGUICH
Propriétaires du lot N° 169
169 Chemin de Grand Gorgue
Domaine Les Michels
13790 PEYNIER

Monsieur le Maire
Commune de PEYNIER
Hôtel de Ville
Cours Albéric Laurent
13790 Peynier

Concerne : Projet de PLU en cours
Enquête publique en cours

Demande : maintien des règles de l'urbanisme et des règles de droit privé contenues dans le règlement intérieur et le cahier des charges du lotissement « DOMAINE LES MICHELS »

Monsieur le Maire,

Par la présente, nous avons l'honneur de **vous demander le maintien en vigueur du règlement et du Cahier des charges du lotissement « Domaine 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 :

- *Alinea 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'Alinea 7 ; nous procéderons à sa publication au bureau des hypothèques dès que le décret précisant les modalités de cette publication sera paru. **Notre règlement continue donc à produire ses effets.**

Vous remerciant de l'attention portée à la présente,

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre respectueuse considération

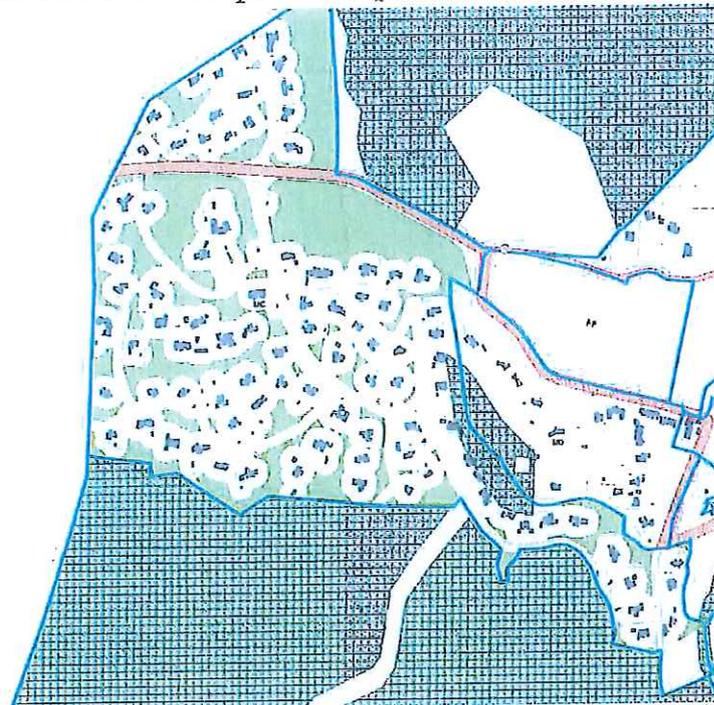
Jacqueline RIPAULT épouse MISGUICH

Jacques MISGUICH

D'autres particularités sont à signaler sur la carte correspondante reproduite ci-dessous :

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
	LINÉAIRE DE COMMERCES
	NOUVEAU BÂTI IDENTIFIÉ
	BÂTI
	PARCELLES DU CADASTRE
ADMINISTRATIF	
	COMMUNE



- On y voit en effet sur chacune des parcelles cadastrales du Domaine les Michels des zones arrondies dessinées en blanc (dites « *parcelles du cadastre* ») entourées de vert (zones dites « *Espace vert protégé* »). Si l'on s'en réfère aux plans du cadastre et aux plans notariés authentiques, on s'aperçoit que la zone constructible authentique sur chaque parcelle est toute différente de celle présentée sur le projet de PLU et au contraire de forme rectangulaire avec des côtés alignés sur les limites séparatives. **Les tracés des zones vertes et blanches apparaissent sur le plan du PLU comme purement décoratifs et sans aucun fondement** : ces zones sont souvent totalement décallées **par rapport aux plans authentiques du cadastre**, et les constructions existantes n'y sont pas localisées correctement (voir en haut à l'ouest). Les tracés de ces zones doivent donc être rectifiés ou bien disparaître ? Et nous vous demandons de faire inclure dans le règlement de PLU la référence à notre règlement intérieur qui s'impose sur ce périmètre.

- Dans cette même zone constructible UC, ici entourée d'un trait bleu, se trouvent toutes les parcelles du Domaine Les Michels, mais on remarque qu'une parcelle AO66 y a été ajoutée (en bas à droite sur le plan ci-dessus), sans tracé de zone blanche ni verte. En fait **cette parcelle AO66 a été incluse dans la même zone, mais ne fait pas partie du Domaine Les Michels**. Elle en est séparée par une limite naturelle : un petit pont sur lequel passe le chemin d'accès qui débouche sur les vastes espaces verts plus au Sud.

Cette parcelle, depuis toujours classée en zone naturelle au POS n'a aucune raison de bénéficier du même règlement de zone que la partie voisine construite depuis plus de 30 ans dans le Domaine Les Michels. Construire à cet endroit ouvrirait la voie pour rendre constructible bien au-delà, sur la zone naturelle au sud. Nous vous demandons donc de la faire reclasser en zone naturelle EBC.

Pour mémoire : copie de la lettre adressée à Monsieur le Maire par plusieurs dizaines de colotis :

Peynier ce 30 janvier 2017

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je suis totalement opposé à ce projet qui est en fait la quatrième version d'un plan déjà repoussé plusieurs fois suite aux avis négatifs ou réserves des riverains et des institutions concernées, ou des autoristés préfectorales.

Tout cela coût cher au contribuable

Ce n'est pas la première fois (et même la quatrième fois) que les habitants de PEYNIER sont invités à se prononcer sur un **projet municipal d'urbanisation de terres agricoles profondes**, sans la moindre alternative en faveur du maintien de l'agriculture sur ces terres. Dans le passé récent, tous les projets analogues ont déjà été repoussés, car ces terres agricoles fertiles et irriguées ou irrigables sont protégées par la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement) des Bouches du Rhône, et les compensations de perte d'espace agricole proposées étaient en zones rocheuses non cultivables et donc purement irréalistes.

Ce plan est donc inopportun à la fois pour des raisons environnementales et paysagères : il est consommateur d'espaces pourtant éloignés du centre du village

D'autre part le déclassement de zones naturelles en zones dites agricoles dans le massif ne se justifie absolument pas, ni du point de vue économique, ni agricole. Il a déjà été signalé à de multiples reprises que ces terres sont peu profondes, non irriguées et impropres à l'agriculture dans des conditions économiques viables.

L'explication de cette insistance de la municipalité à urbaniser des terres agricoles, à déclasser des terres naturelles et à proposer des solutions qui ne répondent à aucun besoin des habitants ... est sans doute due au grand nombre d'intérêts privés qui jalonnent ce PLU.

Celui-ci laisse en effet le centre du village particulièrement peu attractif et n'en propose aucune revitalisation par un urbanisme qui aurait dû être plutôt adapté aux problèmes réels.

Pour ces multiples raisons, je vous prie Madame le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prononcer un avis négatif et catégorique sur les différents aspects de ce projet.

Jacques Misguich, 76 ans, physicien, Ingénieur de recherche, retraité
169 Chemin de Grand Gorgue, LES MICHELS, 13790 Peynier

NB :

En ce qui concerne le **Domaine Les Michels**, un grand nombre de colotis ont déjà signalé la disparition totale dans ce projet de PLU de la particularité de leur règlement intérieur pourtant notarié et déposé en préfecture. Ils ont en effet adressé au Maire de Peynier une demande visant au **maintien du règlement et du Cahier des charges du lotissement** « Domaine Les Michels » dans lequel se trouve leur propriété, et ce, au visa des articles R. 442-22 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Je dépose pour la présente enquête une copie de la lettre que j'ai adressée à Monsieur le Maire.

N° 60111 MISGUICH

Peynier le 25 janvier 2017

Jacques et Jacqueline MISGUICH
Propriétaires du lot N° 169
169 Chemin de Grand Gorgue
Domaine Les Michels
13790 PEYNIER

Monsieur le Maire
Commune de PEYNIER
Hôtel de Ville
Cours Albéric Laurent
13790 Peynier

Concerne : Projet de PLU en cours
Enquête publique en cours

Demande : maintien des règles de l'urbanisme et des règles de droit privé contenues dans le règlement intérieur et le cahier des charges du lotissement « DOMAINE LES MICHELS »

Monsieur le Maire,

Par la présente, nous avons l'honneur de vous demander le maintien en vigueur du règlement et du Cahier des charges du lotissement « Domaine 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 :

- Alinea 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'Alinea 7 ; nous procéderons à sa publication au bureau des hypothèques dès que le décret précisant les modalités de cette publication sera paru. Notre règlement continue donc à produire ses effets.

Vous remerciant de l'attention portée à la présente,

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre respectueuse considération

Jacqueline RIPAULT épouse MISGUICH

Jacques MISGUICH

Louis Nozzi,
Magali Gueirard,
Hubert Greffe
Marie Isabelle Fernandez
Roger Rossi
Conseillers municipaux « Peynier Autrement »
Hôtel de Ville
13790 Peynier

N-61-1 (2 pages)

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
13790 Peynier

Peynier, le 31 janvier 2017

Objet : Enquête publique – PLU de Peynier
Observation relative aux espaces réservés (ER).

Madame,

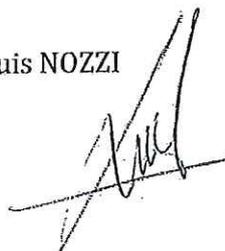
Le rapport de présentation du PLU définit ses choix en matière d'emplacements réservés dans son chapitre 4, pages 248 et 249. Nous formulons les remarques suivantes.

- 1- ER n°6 – « RD56c – aménagements » 16m
L'espace réservé n° 6 (emprise de 16m le long de la D56c) indiqué sur le zonage s'arrête à hauteur du chemin du château (limite de la commune de Fuveau) et ne continue pas jusqu'au rond point avec la D6, et sa définition parle simplement d'aménagements sans préciser lesquels.
Nous demandons à ce que cet ER, devant permettre la création d'une voie piétons/cycles, soit prolongé jusqu'au rond point de la D6.
- 2 -ER n° 24 – « projet désenclavement de la zone artisanale ». 12m.
Nous constatons que la moitié Est du tracé de cet ER rejoignant la RD56b depuis la rue Gaston Imbert, est positionnée sur l'actuelle voie ferrée, voie toujours considérée comme voie stratégique et entretenue sur budget du ministère de la défense, et sur laquelle existe aussi un projet de réouverture à terme. L'explication donnée, d'une supposée « demande de la sncf » est fantaisiste et peu respectueuse de l'enquête publique.
Nous demandons à ce que cet ER soit repositionné le long de la voie ferrée, coté nord.
- 3- ER n°29 – « Création d'une canalisation de rejet des eaux usées après épuration » 8200 m2.
Nous constatons comme pour l'ER24, que le tracé de cet ER est positionné sur l'actuelle voie ferrée.
Pour les mêmes raisons que précédemment, nous demandons à ce que cet ER soit repositionné le long de la voie ferrée coté nord. De plus nous constatons que la surface de cet ER, 8200 m2, est sans proportion avec son objet annoncé : une canalisation d'environ 200m de long. Nous nous demandons d'ailleurs si cet ER est bien nécessaire et si une convention de servitude publique ne serait pas suffisante.

Nous vous demandons de faire préciser par la mairie les modifications qu'elle entend apporter à son document d'urbanisme avant de le proposer à l'approbation, pour prendre en compte chacune de ces trois remarques, et de joindre ces réponses à votre rapport.

Nous vous prions, Madame, de recevoir nos meilleures salutations.

Louis NOZZI



Louis Nozzi,
Magali Gueirard,
Hubert Greffe
Marie Isabelle Fernandez
Roger Rossi
Conseillers municipaux « Peynier Autrement »
Hôtel de Ville
13790 Peynier

Pieces 01-2

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
13790 Peynier

Peynier, le 31 janvier 2017

Objet : Enquête publique – PLU de Peynier
Observation relative à l'avis du 18 octobre 2016 de la CDPENAF.

Madame,

La commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers a émis un avis favorable sur le projet de PLU de la commune. La CDPENAF ne justifie malheureusement son avis par aucun argument, ce qui est regrettable. Elle l'assortit toutefois de cinq réserves importantes, avec lesquelles nous sommes tout à fait d'accord, dont la première est de :
« **Réduire de manière significative sa consommation foncière de terres agricoles et naturelles** ».

Nous vous demandons donc de faire préciser par la mairie les modifications qu'elle entend apporter à son document d'urbanisme avant de le proposer à l'approbation, pour prendre en compte chacune de ces cinq réserves, et notamment la première : comment va t elle faire pour réduire de manière significative sa consommation foncière de terres agricoles et foncières ?
Nous vous demandons de joindre ces réponses à votre rapport, et le cas échéant d'émettre une réserve en cas de réponse peu satisfaisante.

Nous vous prions, Madame, de recevoir nos meilleures salutations.

Louis NOZZI



N° 64-3

Louis Nozzi,
Magali Gueirard,
Hubert Greffe
Marie Isabelle Fernandez
Roger Rossi
Conseillers municipaux « Peynier Autrement »
Hôtel de Ville
13790 Peynier

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Hôtel de ville
13790 Peynier

Peynier, le 31 janvier 2017

Objet : Enquête publique – PLU de Peynier
Observation relative à l'avis du 24 octobre 2016 du Préfet / DDTM

Madame,

Le préfet des Bouches du Rhône a émis un avis sur le projet de PLU de la commune en date du 24 octobre 2016.

1 - Nous constatons que cet avis, beaucoup plus complet et précis que celui rendu en date du 29 juillet 2016, n'était pas joint à l'enquête publique sur la déclaration de projet dite de La Treille et de mise en compatibilité du POS et n'a donc pas été porté à la connaissance du CE ni des citoyens. Or cet avis, comporte plusieurs observations majeures concernant le projet de La Treille (sur lequel le préfet lui même considère avoir émis un avis défavorable (pages 9 et 10). Il conclut notamment (page 10) de façon argumentée son avis sur l'OAP du secteur de La Treille : « Aucune urbanisation de ce secteur ne devrait être envisagée »
Nous partageons cet avis.

2- Il comporte également des observations et des réserves, qualifiées de strictes, sur l'ensemble du projet de PLU ; elles sont importantes puisqu'elles portent notamment sur :

- les incohérences observées entre les objectifs du PADD et leur traduction dans les documents réglementaires du PLU (zonage, règlement,...)
- le non respect des principes des SRU et ALUR en matière d'étalement urbain, de gestion économe de l'espace, de protection des espaces agricoles et forestiers ...

3- La mairie a produit une note en réponse à cet avis, contrairement aux autres avis des PPA qui ont été consultées, pour les quels elle n'a pour l'instant rien produit qui soit joint au dossier d'enquête. Cette note adopte un ton inutilement véhément et développe quelques arguties laborieuses qui masquent mal l'absence de réponses sur plusieurs points, voire l'affirmation de contre-vérités,

4- Pour notre part nous faisons les constats suivants (liste non exhaustive ...) :

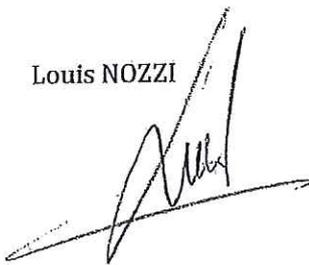
- Ce projet de PLU est le 4° engagé par le maire ; pas plus que les précédents, il n'a fait l'objet de concertation avec les élus et la population. Rappelons que le maire a refusé la constitution d'une commission d'urbanisme et que ce projet est celui du maire et de ses deux premiers adjoints.
- La Métropole contrairement à d'autres PPA ayant participé aux travaux d'élaboration du PLU , n'a pas été consultée formellement, de l'aveu même de la mairie, et n'a donc pas pu émettre d'avis. La liste des PPA consultées ne figure d'ailleurs pas au dossier d'enquête publique.
- La DTA des Bouches du Rhône est toujours applicable, notamment pour le secteur de La Corneirelle/ La Treille (interdiction d'urbanisation dans les zones agricoles dotées d'installations d'irrigation financées sur fonds publics).
- Contrairement à ce que la mairie affirme dans sa note, chapitre « analyse foncière », elle ne considère pas le village et ses alentours comme un espace privilégié de la densification puisque pour différentes raisons d'intérêts particuliers, la même commune gèle sous diverses formes les espaces potentiellement disponibles pour une urbanisation future, y compris et surtout en bordure nord du village, et privilégie la poursuite du mitage et des projets excentrés.

- On peut estimer à 6 ou 7 ha au moins ces espaces proches du cœur de village, avec un potentiel donc de 3 à 400 logements, qui auraient du servir de base dès les premières réflexions sur le PLU il y a 12 ans à l'élaboration d'un projet d'urbanisation d'ensemble, plus en cohérence avec les politiques publiques, capable de redynamiser le village ancien et permettant de faire l'économie de projets périphériques davantage consommateurs d'espaces et de déplacements. Cela supposerait de passer par un concours d'urbanistes et d'architectes et de mobiliser les outils adaptés de maîtrise foncière. Seule une partie de ces espaces serait nécessaire pour réaliser un projet renforçant le cœur ancien en connexion avec un nouveau eco-quartier.
- Le PADD, nous l'avions déjà écrit en son temps, est gonflé de formules toutes faites (des copier/coller d'autres projets de PLU sans doute), embrasse trop large et annonce un avenir urbanistique harmonieux, intégré, durable, intergénérationnel, respectueux des paysages, permettant le développement de l'agriculture et des activités économiques et on en passe ... Bref, il permettrait ainsi à chacun d'y trouver son compte. Il n'est donc pas étonnant comme le souligne le préfet qu'il y ait de forts écarts entre ses objectifs et la froide traduction réglementaire du projet de PLU.
- Les nouvelles polarités urbaines prévues par ce PLU ne feront qu'aggraver les tendances centrifuges de la commune déjà tiraillée entre trois pôles et néfastes à l'attractivité du village.
- L'OAP dit La Treille ne répond à aucune logique d'aménagement du territoire. Sa seule logique est opportuniste et spéculative, la mairie s'étant imprudemment endettée en 2009 pour acheter 14 ha sur ce secteur. Elle souhaite maintenant réaliser rapidement une plus value. Le SCOT, permettant une urbanisation sur une quinzaine d'ha sur ce secteur, suite au non respect d'une réserve forte de la commission d'enquête lors de l'enquête publique (demandant la suppression pure et simple de la zone d'urbanisation de La Treille), fait l'objet d'un recours contentieux.
- Le classement en zone UD près de l'intersection du chemin des Chaurets / RD57a inclut à l'est deux parcelles à vocation agricole et ne se justifie pas par rapport à d'autres secteurs classés en agricole avec une densité d'urbanisation actuelle voisine.
- L'ouverture à l'urbanisation de diverses zones du sud-village (au sud de la D908) devrait être précédée d'un désenclavement effectif sur la D908 permettant des circulations plus fluides (tous modes confondus) ; la prise d'espaces réservés prévoyant des élargissements n'est pas suffisante : encore faut il que ces élargissements soient réalisables. De plus aucun espace réservé permettant une jonction est-ouest entre les axes pénétrants (nord/sud) n'est prévu.
- Le déclassement de zones naturelles et forestières dans le massif au sud ouest du village, en zone agricole est trompeur, la majorité de ces sols étant impropres à toute culture (roche mère affleurante) et non irrigués. Ils ne permettraient pas un équilibre économique de leur exploitation, malgré une démarche annoncée de classement en AOC d'une partie de ces parcelles.
- Les objectifs chiffrés, notamment en termes de population cible sont flous et peu cohérents: + 500 habitants en 2027 ? par rapport à quelle population initiale ? la fourchette cible irait de 3700 à près de 4000 habitants...
- ...

5- Nous vous demandons donc de faire compléter ses réponses par la mairie et définir les modifications qu'elle entend apporter à son document d'urbanisme avant de le proposer à l'approbation, pour prendre en compte chacune de ces observations et constats, et de joindre ces réponses à votre rapport ; à défaut d'émettre des réserves.

6- Nous vous demandons enfin pour toutes les raisons évoquées ci-dessus d'émettre un avis défavorable ou une condition suspensive sur l'AOP du secteur de La Treille La Corneirelle.
Nous vous prions, Madame, de recevoir nos meilleures salutations.

Louis NOZZI



Copies :
M le Préfet des Bouches du Rhône
M le Sous préfet d'Aix en Provence



Piece N° 62-1

Ève Martini <evemartini1@gmail.com>

Peynier / Enquete publique / SARL LC5 : Remarque chemin de Saint Zacharie.

Bruno AMIC <bruno.amic@orange.fr>
À : evemartini1@gmail.com
Cc : Patrick RAOUX <patrick.raoux73@free.fr>

31 janvier 2017 à 21:54

Chère Madame

Je vous remercie pour notre échange de ce jour et complémente comme évoqué mes premières notes.

Concernant la Zone UC , nous sommes propriétaires de plusieurs terrains situés au Sud du Village, chemin de Saint Zacharie

Ces terrains ont été aménagés via un Plan d'aménagement d'Ensemble (PAE de Saint Zacharie) parfaitement déployé et financé.

A l'heure actuelle, l'ensemble des maisons de la zone se situent sur des terrains de 800 à 1000 M2 et sont des villas de plein pied dont les surfaces habitables hors annexes varient de 100 à 150 M2.

Au niveau du règlement de la Zone UC, nous constatons que les contraintes liées aux coefficient d'espace libre associé au coefficient d'emprise au sol limitent l'urbanisation des parcelles en zone urbaine.

Ainsi des terrains de 800 M2 ne pourraient accueillir que des villas de 80 M2 de plein pied. Il est ici rappelé les anciens zonages UF ou UH correspondant à ces zones prévoaient des surfaces ce 120 à 125 M2 pour les terrains de 800 M2
Il est ici rappelé que l'ensemble es reseaux , voiries sont parfaitement opérationnels

Considérant le respect des qualités paysagers ,
Considérant l'homogénéité de la Zone,
Considérant la limitation des dents creuses à quelques petites surfaces de 800 à 1200 M2 qu'il s'agit de combler harmonieusement
Considérant qu'il est normal de pouvoir construire 150 M2 sur un terrain de 1000 M2 laissant ainsi un espace libre conséquent repondant aux contraintes restantes du règlement
Considérant les contraintes économiques forçant à l'amortissement des réseaux déjà financés et existants,

Nous demandons la mise en place d'un Coefficient d'emprise au Sol fixé à minimum 0.15 soit 15 % sur la Zone UC

Nous vous remercions de la prise en charge de cette demande

Bruno AMIC et Patrick RAOUX pour la SARL LC5 , propriétaire, chemin de Saint Zacharie, Zone UC.

Re: Peynier / Enquete publique / SARL LC5 : Remarque OAP Saint Anne , chemin D'Auriol, Chemin de la blaque.

Bruno AMIC <bruno.amic@orange.fr>
À : evemartini1@gmail.com
Cc : Patrick RAOUX <patrick.raoux73@free.fr>

31 janvier 2017 à 22:32

Chère Madame

Je vous remercie pour notre échange de ce jour et complémente comme évoqué mes premières notes.

Concernant la Zone 1AUH, nous sommes titrés sur plusieurs terrains situés au Sud du Village, chemin de la Blaque.

Ces terrains ont fait l'objets de plusieurs études d'aménagement et l'un d'entre eux pour une surface de 13000 M2 a fait l'objet d'un permis de construire de 58 logements en 2009

Il a toujours été évoqué que l'urbanisation de cette zone de manière dense était un axe majeur prioritaire.

A l'heure actuelle, l'ensemble des maisons de la zone se situent sur des terrains de 500 à 1000 M2 et sont pour la plupart des villas de plein pied dont les surfaces habitables hors annexes varient de 100 à 150 M2.

Au niveau du règlement de la Zone 1AUH, nous constatons que les contraintes liées aux coefficient d'espace libre associé au coefficient d'emprise au sol limitent l'urbanisation des parcelles en zone a urbaniser.

L'article 1AU9 limite uniquement pour la sous-zone 1AUH et de manière assez lapidaire et injustifié ce coefficient à 0.10 soit 10 %

Ainsi des terrains de 800 M2 ne pourraient accueillir que des villas de 80 M2 de plein pied. Il est ici rappelé les anciens zonages UF correspondant à ces zones prévoyaient des surfaces ce 120 M2 minimum pour les terrains de 800 M2

Il est ici rappelé que l'ensemble des reseaux nécessaires, associés aux travaux de voirie vont générer un PUP (Projet Urbain partenarial) conséquent pour les financeurs et qu'une densification est à prévoir en accord avec le cadre de la zone et que tout autre choix ne permettrait pas le respect de l'Economie globale du projet.

Considérant le respect des qualités paysagères ,

Considérant l'homogénéité de la Zone,

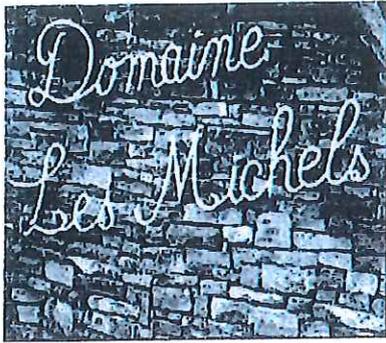
Considérant qu'il est normal de pouvoir construire 150 M2 de plein pied sur un terrain de 1000 M2 laissant ainsi un espace libre conséquent repondant aux contraintes restantes du règlement
Considérant les contraintes économiques forçant à l'amortissement des reseaux et travaux à effectuer à financier.

Considérant le nombre de maison minimal prévu à l'OAP

Nous demandons la mise en place d'un Coefficient d'emprise au Sol fixé à minimum 0.15 soit 15 % sur la Zone 1AUH

Nous vous remercions de la prise en charge de cette demande

Bruno AMIC et Patrick RAOUX pour la SARL LC5



Association Syndicale

N°63-1

Peynier : le 31 janvier 2017

M. Madame

Monsieur le Commissaire Enquêteur
A la Mairie de Peynier
13790 Peynier

Objet : Nouveau PLU de Peynier

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à notre entrevue du jeudi 22 décembre 2016 et 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, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de notre considération.

Très cordialement.

Le Président de l'association

Pièces-jointes : - Courrier du 15 février 2010 adressé au Maire de Peynier,

- Copie du Règlement du Domaine Les Michels annexé à l'arrête municipale le 5 mars 2010,*
- Récépissé de dépôt d'un dossier de Modification des Statuts le 1 décembre 2011,*
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal de 27 juillet 1988,*
- Lotissement les Michels Association syndicale, enregistrée le 21 sept 1982,*

Le Bureau

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



**Mairie de
PEYNIER**

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peynier le, 15 février 2010

Il est donné DECHARGE ce jour du dépôt des pièces complémentaires demandées pour compléter le dossier n° PA 013 072 09 L0002,

Déposé par : **association Domaine les Michels ,**
Le 29/09/2009.

Lieux des travaux : les Michels 13790 Peynier

La présente décharge ne préjuge en aucune façon la recevabilité de cette demande (ou déclaration) ou des documents déposés.

Fait à PEYNIER,
Le 15/02/2010
Le Maire de Peynier

Christian BURLE





PREFET DES BOUCHES DU RHÔNE

SOUS -PREFECTURE D'AIX-EN-PROVENCE
Bureau de la cohésion sociale et des affaires économiques
04-42-17-56-79
josiane.benammar@bouches-du-rhone.gouv.fr

AIX-EN-PROVENCE, le 1^{er} décembre 2011

**RECEPISSE DE DEPOT D'UN DOSSIER DE
MODIFICATION DES STATUTS**

**D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
(ASL)**

« DOMAINE LES MICHELS »

Commune de PEYNIER

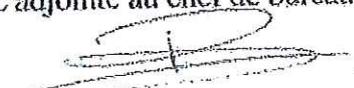
Le sous-préfet d'Aix-en-Provence certifie que le dossier de modification des statuts de l'Association Syndicale libre du lotissement :

« DOMAINE LES MICHELS »

a été reçu par les services de la sous-préfecture d'Aix-en-Provence, le 1^{er} décembre 2011.

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'Ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires et du décret d'application n° 2006-504 du 3 mai 2006, un extrait des statuts modifiés de l'ASL sera publié au Journal Officiel.

Pour le sous-préfet d'Aix-en-Provence
L'adjointe au chef de bureau


Josiane BENAMMAR

DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LOIS ET DÉCRETS

Le numéro 1 13

Abonnement - 12 numéros par an - 120 pages - 1200 pages par an - 1200 pages par an - 1200 pages par an

France, 1200 pages par an - 1200 pages par an

1200 pages par an - 1200 pages par an

1200 pages par an - 1200 pages par an

1200 pages par an - 1200 pages par an

ASSOCIATIONS

Loi du 1^{er} juillet 1901

**ASSOCIATIONS SYNDICALES
DE PROPRIÉTAIRES**

Ordonnance du 1^{er} juillet 2004

FONDATEURS D'ENTREPRISES

Loi du 4 juillet 1990

FONDS DE DONATION

Loi du 4 août 2008



1200 pages par an - 1200 pages par an

DIRECTION DE L'INFORMATION LEGALE ET ADMINISTRATIVE 26 rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
www.dila.premier-ministre.gouv.fr www.journal-officiel.gouv.fr

Téléphone : 01-40-58-79-00 Fax : 01-40-15-30-10
Adresse : 01-40-58-77-58 Adresse e-mail : 01-40-15-61-77 (à l'attention de...)

CESSION GRATUITE
LOTISSEMENT LES MICHELS /
Association Syndicale

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX
Et le Cinq juin
PARDEVANT Me Emmanuelle GERAUD-JAUME
Notaire associé, membre de la société
civile professionnelle "Jacques GALAUP, Emmanuelle
GERAUD-JAUME, notaires associés", société titulaire
d'un office notarial à la résidence de TRETTS
(Bouches-du-Rhône), soussigné ;

ONT COMPARU :

Monsieur Dominique Jean Baptiste Joseph
Xavier LORENZONI, gérant de société, demeurant à
Aix-en-Provence, 12, rue Clovis Hugues.
Agissant en qualité de gérant de la société
en nom collectif "LORENZONI et Cie", connue sous
le nom commercial "LE MARI JAS", ayant son siège
social à Aix-en-Provence, rue Maréchal Joffre, n°
7, constituée pour une durée expirant le vingt sept
octobre deux mille quinze, immatriculée au registre
du commerce d'Aix-en-Provence, sous le numéro B
314888330 et sous le numéro chronologique 79 B 150
et identifiée à l'I.N.S.E.E. sous le numéro 782 679
369 000 10.

Désigné à cette fonction et ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'ar-
ticle 13 des statuts.

Etant observé que cette société existait
antérieurement sous la forme d'une société civile
immobilière dénommée "LE MARI JAS", mais qu'elle
a été transformée en société en nom collectif sans
création d'un être moral nouveau, aux termes d'un
acte reçu par Me GALAUP, notaire à Trets, le onze
octobre mil neuf cent soixante dix huit.

D'UNE PART.

Monsieur Jean-Pierre VANDEWDESTYNE,
représentant, demeurant à Peynier, lotissement
les Michels.

Agissant en qualité de président de l'Asso-
ciation syndicale du lotissement LES MICHELS à
Peynier, dont le siège social est à Peynier, les
Michels.

à 13,80% = 138
1,60% 16
1,20% 12
1,50% 15

agité à Aix-en-Provence 21 SEP. 1982

27 surdevant 211 / 1.
est quatre vingt deux

avec

Handwritten signature

Handwritten signatures at the bottom of the page

CECI EXPOSE, les comparants passent à la cession gratuite objet des présentes.

- E X P O S E -

La Société en nom collectif "LORENZONI et Cie", représentée par Monsieur LORENZONI, comparant de première part, cède en obligeant la société à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, à :

L'Association syndicale du Lotissement LES MICHELS, ce qui pour elle est accepté par son président, Monsieur VANDEWOESTYNE.

Les immeubles dont la désignation suit.

- DESIGNATION -

Les parcelles ci-après à usage de voie, parkings, espaces communs, sis à Peynier, cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature
AP	68	Le Mari Jas	01ha 28a 76ca	Voie-Parking
AP	109	Meymon	01ha 27a 31ca	Voie Parking
AP	110	"	02a 16ca	Espace commun
AP	111	"	12ca	" "
AP	112	"	02a 10ca	" "
AP	113	"	01ha 14a 37ca	" "
AP	146	"	20a 61ca	Partie commune 2
AP	147	"	17a 01ca	" " 3
AP	148	"	07a 45ca	" " 4
AP	149	"	01ha 35a 40ca	Voie et parking
AS	181	"	54a 38ca	Voie - parking
				Espace commun
AN	169	Le Mari Jas	04a 01ca	Parking

Ensemble : six hectares treize ares soixante huit centièmes, ci..... 06ha 13a 68ca

Tel ausurplus que lesdits immeubles existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances appartenances et dépendances, droits et facultés quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

H + (signature)

La société IMMOBILIA devenue depuis la BANQUE DE LA HENIN, a donné mainlevée totale et consenti à la radiation entière et définitive de l'inscription de privilège de vendeur, suivant acte reçu par Me GALAUP, notaire à Trets, le dix mars mil neuf cent soixante douze, et Monsieur le Conservateur des hypothèques a délivré un certificat de radiation en date à Aix-en-Provence du vingt quatre mai mil neuf cent soixante douze.

- PROPRIETE - JOUISSANCE -

L'association syndicale acquéreur, sera propriétaire des biens cédés à compter de ce jour.
Elle en aura la jouissance également à compter de la même date, par la prise de possession réelle.

- CHARGES ET CONDITIONS -

La présente cession a lieu sous les charges et les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, que l'association acquéreur, s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

Elle prendra les biens cédés dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le cédant, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, ou des constructions existantes, même en cas de vices cachés, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelque grande que puisse être la différence en plus ou en moins.

Elle souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent et pourront grever les biens cédés, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur, et sans quelq présente clause puisse donner à qui que ce soit, plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreur en vertu de la loi du 23 mars 1855.

A cet égard la société vendeuse déclare qu'elle n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude passive sur les biens cédés et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autre que celles pouvant résulter :

- de la situation naturelle des lieux ou de la loi.
- de celles contenues dans le règlement du lotissement.

Elle acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels lesdits biens vendus peuvent et pourront être assujettis.

11
1003 B

- TITRES -

L'association syndicale acquéreur, demeure subrogée dans tous les droits du vendeur à l'effet de se faire délivrer mais à ses propres frais, tous extraits et expéditions d'actes anciens qui lui seraient nécessaires concernant les immeubles cédés.

- DOMICILE -

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à Trets, au siège de l'office notarial.

- POUVOIR -

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires, à Madame Nicole BALLESTER, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état civil.

- AFFIRMATION DE SINCERITE -

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918 (article 1837 du Code Général des Impôts), que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

et elles reconnaissent avoir été informées par le notaire associé soussigné, des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

De son côté le notaire associé soussigné, affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE SUR SEPT PAGES.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire associé soussigné.

Fait et passé à Trets, au siège de l'office notarial.

Et reçu aux minutes de ladite société.

Et le notaire associé a signé le même jour.

M. LORENZONI

M. VANDEWOESTYNE

sur sept pages contenant quatre traits tirés dans des blancs

N°65-1



PROMOTEUR - LOTISSEUR



Rousset, le 30 janvier 2017,

Madame Evelyne MARTINI
Commissaire enquêteur
Mairie de Peynier

13790 PEYNIER

**OBJET : Demande de levée de l'emplacement réservé sur les parcelles :
AC 285, 321, 322, 382, 434 et 437 lieudit « LA FERRAGE ».**

Madame,

En partenariat avec la commune de Peynier, nous avons élaboré un projet immobilier permettant de sauvegarder le pigeonnier édifié sur cet emplacement.

Ce partenariat permet à la commune de devenir propriétaire du pigeonnier et de ses annexes ainsi que de différents travaux (parking, voie piétonnière) que nous réaliserons.

C'est pourquoi, je vous demande la levée de l'emplacement réservé sur ces parcelles dans le prochain PLU.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a long horizontal stroke.

N° 66-1

CIQ de la Treille/ la Corneirelle
Chez Monsieur FATTORELLI
Chemin de Pecoli
13790 PEYNIER

A Madame MARTINI Evelyne
Commissaire Enquêteur
9 cours Albert Laurent
13790 PEYNIER

Peynier le 30 janvier 2017

Objet : Enquête Publique PLU de Peynier

Madame,

Veillez trouver en pièce jointe le double du courrier envoyé à monsieur le Préfet des Bouches du Rhône au sujet du projet du Plan Local d'Urbanisme de Peynier.

Nous vous demandons de prendre en compte ce courrier dans le cadre de l'enquête publique du PLU.

Vous en remerciant par avance, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.

Le Comité d'Intérêt de Quartier Treille / Corneirelle

N° 66-1

CIQ de la Treille/Corneirelle
Chez Monsieur FATTORELLI
Chemin de PECOLI
13790 PEYNIER
PEYNIER, le 4 octobre 2016

Monsieur Le Préfet
Préfecture des Bouches du Rhône
Place Félix Baret
CS30001
13259 MARSEILLE CEDEX 6

OBJET : Projet de Plan Local d'Urbanisme PEYNIER

Monsieur le Préfet

La municipalité de Peynier vous a notifié son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par le Conseil Municipal le 25 juillet 2016.

A cette réunion, étaient présents l'opposition venue marquer sa désapprobation à l'égard du projet municipal.

Le Comité d'Intérêt de Quartier La Treille Corneirelle, tient à attirer votre attention sur les dispositions du PLU de Peynier qui sont en contradiction avec certains principes urbanistiques, environnementaux et économiques.

Plusieurs irrégularités, contradictions et incohérences nous préoccupent.

A titre non exhaustif, il est relevé :

- Un zonage contestable de la zone commerces

La présence de la zone commerciale du forum située sur la commune de Peynier en face du quartier de la Corneirelle est déjà en difficulté. Les deux primeurs ont fermé l'un après l'autre, une des boulangeries souhaite fermer, la boucherie a mis longtemps à trouver un repreneur : ces éléments font que l'implantation d'une nouvelle zone commerciale à seulement quelques centaines de mètres est un non-sens économique et risque de créer une nouvelle friche commerciale. Friche qui viendrait de surcroît se rajouter à la friche déjà existante de la zone de Rousset, située à 200m ; nombreux locaux vides à la location ou à la vente depuis plus d'une année.

- L'absence de prise en compte des recommandations pour une urbanisation au plus près des commerces de proximité et écoles.

Les services et petits commerces se situant majoritairement au village, il est contreproductif d'implanter un EPAD et EPAH, c'est-à-dire des personnes âgées pouvant avoir des difficultés à se déplacer à plusieurs kilomètres du village ne permettant pas également un projet intergénérationnel.

Il en va de même avec la création de logement à vocation sociale dont les foyers ne sont pas tous équipés de 2 véhicules permettant de travailler tout en ayant une vie sociale et familiale. La valorisation du village passe aussi par l'installation de familles près des lieux de vie tels que les établissements scolaires.

terrains à construire, à chaque forte pluie. Par conséquent, la limite réelle de zone à risque de ruissellement est sans doute plus au sud que ce qu'a défini le PLU. Le bétonnage des parties hautes ne fera qu'amplifier le phénomène.

En outre, la Mairie, dans les règles de construction de la zone où se situe son projet et qui sont soumises au risque d'inondation, ne reprend pas les préconisations qui figurent dans votre courrier du 3 août 2007 qu'elle annexe pourtant à son PLU : « AZI lettre du préfet » :

□ « Ne pas implanter de nouveaux équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite) en zone inondable, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative, y compris hors de la commune concernée. »

Dans son précédent PLU, il était indiqué très clairement que les zones de ruissellement, de lit majeur, ne devaient pas recevoir de bâtiments publics accueillant des personnes sensibles (maison de retraite, ...). Dans ce nouveau projet de PLU, ces mentions disparaissent ;

Compte tenu que dans cette partie, juste au dessus de cette limite (« d'étude ») vont s'implanter les EPAD et EPAH et donc des bâtiments publics avec des personnes vulnérables, on peut se poser la question du sérieux de cette implantation au pire en zone inondable au mieux en zone de ruissellement compte tenu que la typographie de ces surfaces et du bétonnage important des parties au dessus, prévu dans le projet.

Par conséquent, la logique et la protection des personnes voudraient que l'on installe ces bâtiments (EPAD et EPAH) hors ce périmètre bas du projet et donc plus au Sud du projet.

- L'absence d'harmonie architecturale du projet avec le bâti existant. Le village de Peynier est remarquable de par son architecture typiquement provençale et bien conservée, comprenant entre autre son église et son château répertorié comme élément du patrimoine historique de la ville de Peynier. Les constructions nouvelles doivent garder un caractère régional tout en adoptant d'autres solutions d'isolation et de bâti écologique performants.

- Le défaut de répartition harmonieuse au sein de la commune de logements sociaux, un défaut de mixité sociale.

Les projets et les dispositions du PLU quant à la localisation des logements aidés créeront une concentration qui n'est pas conforme à une véritable mixité sociale. Les conséquences s'en feront nécessairement sentir tant dans les établissements scolaires et dans les quartiers.

Une meilleure répartition dans la commune des logements aidés serait préférable pour assurer une meilleure mixité sociale.

- Le défaut de mise à niveau des équipements collectifs et des infrastructures.

C'est un véritable chèque en blanc que la municipalité demande aux Peynierens de lui signer. Rien n'est, en effet, écrit sur la mise à niveau des infrastructures et équipements collectifs de la commune, ni sur le coût de leur mise à niveau indéniable.

Avec l'arrivée de centaines d'habitants, Peynier sera encore plus sous dimensionné en équipements collectifs (en particulier écoles, crèches, équipements sportifs, personnel municipal, etc...) et en infrastructures, en particulier routières (embouteillages importants aux heures de pointe).

La mise à niveau aura un coût que la municipalité se garde d'aborder et de dévoiler aux Peynierens.

Concernant plus particulièrement les infrastructures, la circulation autour de la zone à urbaniser Treille/Corneirelle n'est pas clairement établie et les premiers éléments à notre connaissance ne sont pas rassurants en termes de sécurité et de faisabilité, sans parler des nuisances associées pour les habitations déjà sur ces zones :

- L'élargissement du chemin de la Treille, de la route des Michels jusqu'à la RD6 n'apparaît pas comme réaliste, il apparaît dangereux et irréalisable de passer à 8 mètres de large la route traversant le hameau de la Treille.

Selon les documents fournis par la mairie et notifiés sur le PLU, le chemin de Pecoli qui dessert le hameau de la Treille est susceptible d'être élargi. La mairie souhaite la création d'un rond-point au croisement de la RD6 et de ce chemin afin de faciliter la sortie de la zone du Verdalaï.

Dans un premier temps, nous trouvons irresponsable de placer un rond-point en sortie de virage sur une route fortement accidentogène. De trop nombreux bouquets de fleurs ornent déjà les giratoires de la RD6.

- L'utilisation du chemin de la Corneirelle pour l'accès à la D6 est aussi irréaliste compte tenu des problèmes de sécurité et de la largesse de l'insertion à ce niveau.

Par conséquent en plus de l'accès principal, prévu au Sud du projet, l'accès le plus cohérent est donc la création d'un deuxième accès par la route des Michels au Sud de l'entreprise PMB, au-dessus du Verdalaï.

- La présence de zones AOC

La destruction de zone AOC (9 hectares) réputée pour la qualité de sa terre ainsi que la zone agricole l'entourant va à l'encontre de l'intérêt collectif. Le tribunal administratif avait retenu ce point lors du jugement d'un précédent PLU et ce qui était vrai à ce moment-là l'est toujours.

En conclusion, le projet de PLU va durablement et irrémédiablement défigurer le quartier de la Treille/Corneirelle.

Nos adhérents ne sont pas des nostalgiques du passé, réfractaires à tout changement.

En revanche, ils tiennent à préserver, dans une mesure compatible avec les impératifs et contraintes de notre société, le caractère particulier qui fait le charme de Peynier.

De même, il devrait être mis en valeur l'incontestable patrimoine écologique de ce quartier, plutôt que de programmer sa disparition à un horizon proche.

Nous nous tenons bien évidemment à votre disposition pour discuter plus amplement de ces irrégularités et incohérences.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente contestation du Projet de PLU, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de nos respectueuses salutations.

Le Comité d'Intérêt de Quartier Treille / Corneirelle

Le président

N° 67-1

Madame BUSCA Nadine
Monsieur PENNACCHIOTTI Max
535 chemin de la Corneirelle
13790 PEYNIER

A Madame MARTINI Evelyne
Commissaire Enquêteur
9 cours Albert Laurent
13790 PEYNIER

Peynier le 28 janvier 2017

Objet : remarques Enquête Publique PLU de Peynier

Madame le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de Peynier, nous vous prions de prendre en compte les remarques suivantes sur le projet de PLU de Peynier.

- La dissociation des deux procédures à quelques semaines d'intervalle (DP- Déclaration de Projet et PLU- Plan Local d'Urbanisation) participe à une confusion entre les deux enquêtes.
- Cette dissociation apporte aussi des incohérences puisque le Commissaire Enquêteur précédent pour la DP dans son rapport indique plusieurs fois que certains points seront à voir dans le PLU.
- Le PLU étant arrêté avant la DP le gain de délai n'est pas évident.
- En dissociant les deux enquêtes, il est difficile pour les Personnes Publiques, les habitants, les associations et les commissaires Enquêteurs d'apprécier pleinement la portée de ce projet, son impact sur la commune et l'aménagement du territoire.

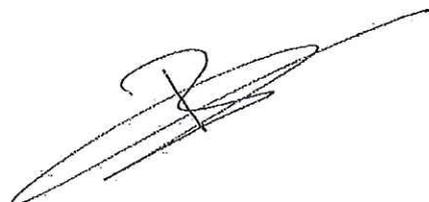
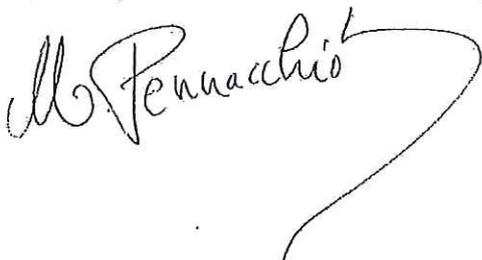
Compte tenu de ces remarques, nous vous avons demandé comme vous le permet l'article R123-17 du code de l'environnement une réunion d'information et d'échange sur le PLU de notre commune.

A ce jour, nous n'avons pas de réponse écrite à cette demande.

En conclusion, sur ces premières remarques, cette procédure à « tiroirs » ne permet pas d'avoir une vue d'ensemble sur l'aménagement général de notre commune et au contraire « brouille » la lisibilité d'ensemble du projet.

Nous vous remercions de l'attention particulière portée à cette enquête et votre engagement exhaustif lors de la visite sur le terrain le 27/01/2017.

Recevez, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération.





N°68-1

Actions Terres Citoyennes

ATC

Chez Mme JOYEUX

265 chemin du petit St Jean

13530 TRETZ

A Madame MARTINI Evelyne
Commissaire Enquêteur
9 cours Albert Laurent
13790 PEYNIER

Peynier le 28 janvier 2017

Objet : remarques Enquête Publique PLU de Peynier

Madame le Commissaire Enquêteur,

Actions Terres Citoyennes est une association loi 1901 ayant pour objet dans la région Provence Alpes Côte d'Azur :

- D'agir pour la protection et la sauvegarde des terres agricoles et des paysages,
- De promouvoir le développement d'activités agricoles biologiques de proximité innovantes et respectueux de l'environnement, de la faune et de la flore.
- De développer des projets liés à l'environnement, la nature, les animaux et l'agriculture
- De lutter contre toute forme d'urbanisation.

Dans ce cadre et en partenariat avec Terres de Liens et le Collectif de défense des Terres Fertiles, ce mémoire a pour objet d'apporter sa contribution au projet de PLU de la Commune de Peynier ».

ATC contact : Courriel paca.atc@gmail.com



Actions Terres Citoyennes

Dans le cadre du dossier des avis concernant le PLU de Peynier, nous constatons que :

- Monsieur le Préfet a émis un avis défavorable sur la déclaration de Projet de mise en compatibilité du POS La Treille/La Corneirelle. Cet avis date du 24/10/2016 n'a pas été porté à la connaissance du Commissaire Enquêteur, ni des habitants. Le mémoire du Préfet est clair (cf. pages 9 et 10).

De ce fait notre association partage cet avis puisque Monsieur le Préfet indique avec force argumentation son avis sur l'OAP de la treille : « Aucune urbanisation de ce secteur ne devrait être envisagée ».

- Cet avis nous conforte également dans le non respect des règles dites de « rangs supérieurs » dans la mesure où les principes des lois ALUR et SRU en particulier en matière d'étalement urbain, de gestion économe de l'espace et de protection des espaces agricoles ne sont pas respectés.
- De plus la Directive Territoriale d' Aménagement des Bouches du Rhône est toujours applicable, en particulier sur le secteur de la Treille. Cette directive interdit l'urbanisation des zones agricoles dotées d'installations d'irrigation financées sur des fonds publics. Ce qui est le cas pour la zone de la Treille.
- La compensation des terres agricoles est illusoire car avant de compenser il faut mettre en œuvre le triptyque : Eviter, Réduire, Compenser dans un ordre strict.

Or l'étude du projet PLU montre qu'il existe un potentiel foncier dans le respect des lois dans le noyau villageois et autour du village. L'estimation se situe dans une fourchette de 4 à 7 hectares près ou dans le village.

L'OAP de la treille ne répond à aucune logique d'aménagement du territoire. La commission d'enquête du SCOT avait d'ailleurs à l'unanimité dans son rapport d'enquête « demandé la suppression de la zone d'urbanisation de la Treille. » La CPA n'ayant pas suivi cet avis de suppression, un recours contentieux est en attente de jugement.

ATC contact : Courriel paca.atc@gmail.com



Actions Terres Citoyennes

« RESERVE n°2 : la suppression de la zone d'extension La Corneirelle / La Treille à Peynier .

En effet, considérant : qu'il convient de préserver le maximum de terres agricoles (en particulier lorsqu'elles sont riches) conformément aux orientations prescrites et rappelées par le Préfet des Bouches du Rhône

- qu'il convient de préserver les paysages en particulier dans ce secteur face à la Montagne Sainte Victoire,
 - que la zone Industrielle de Rousset-Peynier, après avoir connu un grand essor dans la décennie passée, est elle-même maintenant pleine de friches industrielles où il conviendrait d'inciter les entreprises à s'installer en priorité, ce que demande expressément la présidente du GIHVAR dans son courrier, que la même zone est pourvue au PLU de Rousset d'une vaste extension vers l'ouest.
 - que la CPA a reconnu auprès de la commission avoir omis de préciser dans le DOO que les 30 ha représentaient l'addition de 15 ha du secteur de Corneirelle et de 15 ha de la zone de La Treille, et qu'en citant seulement la Corneirelle dans le tableau, le public a eu une fausse information sur la localisation des 30 ha que la commune dispose déjà dans son PLU de plus de 30 ha non encore utilisés sur son territoire même dans la ZI Rousset-Peynier et sur la ZA de Verdalaï que le Maire de Peynier n'a ni évoqué ni plaidé en faveur de ce dossier lors de son passage en Mairie tout en rencontrant le CE, alors qu'il ne pouvait ignorer la forte opposition des associations et CIQ, ni bien sur les deux annulations des PLU par le TA de Marseille sur la même problématique que le CE s'est déplacé sur les lieux des zones de Corneirelle et de Rousset-Peynier pour constater les points soulevés par les opposants de l'avis formulé par le commissaire enquêteur en charge du dernier PLU de Peynier comportant une condition suspensive sur l'urbanisation de ladite zone. La commission d'enquête à l'unanimité est
- ➡ **DEFAVORABLE** à l'extension de la zone d'activité La Corneirelle / La Treille et demande que la CPA en tienne compte en supprimant l'extension nouvelle de 30 ha sur la commune de Peynier, par ailleurs déjà fort bien pourvue en extensions de zones à urbaniser y compris économiques.



Actions Terres Citoyennes

- Cette suppression respectera ainsi les directives de l'Etat qui sont de densifier au maximum les zones existantes et de ne pas rechercher à s'étendre au détriment des espaces agricoles et de la préservation des paysages. »¹

La compensation agricole est illusoire car le choix de déclasser des zones naturelles et forestières dans le massif au sud-ouest de la commune ne correspond pas à l'équivalence des terres agricoles fertiles de la Treille. Les terres choisies sont impropres à toute culture.

En conclusion, nous vous demandons d'émettre comme l'a fait dans son mémoire en date du 24/10/2016 Monsieur le Préfet un avis défavorable ou une condition suspensive sur l'AOP du secteur de la Treille/la Corneirelle.

Recevez, Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre considération.

Pour le Conseil d'Administration

La secrétaire

¹ http://www.agglo-paysdaix.fr/?eID=tx_atolfaldownload&objectId=20458