

2016

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur

**TRIBUNAL
ADMINISTRATIF DE MARSEILLE**

Décision du 23 FEVRIER 2016 N°E16000019/13

**CONCLUSION DE L'ENQUETE
PUBLIQUE
« AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR »**

**« MISE EN REVISION DU POS ET L'ELABORATION DU
PLU DE LA COMMUNE DE PEYNIER »**

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUETE

- 1.1 Généralités
- 1.2 Objet de l'enquête

2. CADRE JURIDIQUE

- 2.1. Cadre juridique
- 2.2. -Désignation du commissaire enquêteur

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1. Mise à disposition des documents de l'enquête
- 3.2. Publicité et information du public
- 3.3. Permanence du Commissaire enquêteur
- 3.4. Participation du public
- 3.5. Tableau de synthèse des observations des permanences
- 3.6. Analyse des observations

4. RAPPEL DES REGLES

- 4.1. Qui est le commissaire enquêteur
- 4.2. L'objectif de l'élaboration du PLU

5. AVIS FINAL

- 5.1. Constaté
- 5.2. Considérant
- 5.3. Conclusion

1 – OBJET DE L'ENQUETE

1.1- Généralités :

LA COMMUNE de PEYNIER

Hôtel de Ville
9, Cours Albéric Laurent
13790 PEYNIER

Représenté par :

- Son maire : Monsieur Christian BURLE

Service technique :

- Directrice générale des services : Madame Anne THIABAUD
- Madame Julie CAPIALI : Service d'urbanisme

1.1- Objet de l'enquête :

L'enquête vise, la demande formulée par :

LA COMMUNE PEYNIER

« SUR LA MISE EN REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE PEYNIER »

Le projet porte sur :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) document d'urbanisme réglementaire qui établit à l'échelle de la commune un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe de ce fait les règles générales d'utilisation du sol de la commune désignée.

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU a été institué par la loi relative au SRU du 13 décembre 2000 et est rentré en vigueur le 1er Janvier 2001 ; Il remplace le POS.

2- CADRE JURIDIQUE :

2.1 Cadre Juridique

La commune de PEYNIER possède actuellement un POS approuvé le 8 Janvier 1979 et modifié en 2001.

- Le PLU approuvé le 31/07/2007 a été annulé
- Le PLU approuvé le 15/10/2009 a été annulé
- Le PLU approuvé le 24/05/2011 a été annulé

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

Les raisons en sont :

- Des requêtes auprès du Tribunal Administratif de Marseille en 2008-2010 par 2 associations (Lei Michelins, le CIQ de la Treille-Corneirelle) qui ont obtenues gain de cause.

Le PLU approuvé à nouveau le 24 Mai 2013 a été annulé par le TA de Marseille en décembre 2014 suite à une requête de Mr et Mme TRETON et Mme DELPRETE.

La commune de PEYNIER par délibération du 30 Juin 2015 engage la mise en révision générale du POS et la réalisation du nouveau PLU de la commune.

De ce fait :

- La présente enquête publique porte sur l'ELABORATION DU PLU.

Quant à la régularité de la procédure.

Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du Titre 2 du Livre 1er du Code de l'environnement.

Plus précisément, l'enquête publique est régie par les textes suivants :

Les articles L.123-1 à L.123-2 et R.123-1 concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.

Les articles L.123-3 à L.123-19 ainsi que R.123-2 à R.123-27 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

3.1 Mise à disposition des documents de l'enquête

Conformément à l'arrêté préfectoral, l'enquête s'est déroulée :

Du 22 DÉCEMBRE 2016 AU 31 JANVIER 2017 INCLUS.

Le dossier et le registre d'enquête sont donc restés pendant 39 jours consécutifs à la disposition du public (à la Mairie siège de l'enquête), permettant ainsi à celui-ci d'en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture de La Mairie de PEYNIER :

Horaires d'ouvertures : Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi, Vendredi et Samedi
de 9 heures à 12 heures.

et le Lundi, Mercredi et Jeudi de 13 heures 30 à 17 heures.

ainsi que l'arrête de l'enquête publique diffusé sur le site INTERNET de la Commune. www.peynier.fr

3.2 -Publicité et information du public :

En matière d'information du public, je rappellerai principalement les actions ci-après, effectuées dans le cadre de cette enquête :

Les annonces réglementaires :

Ces annonces doivent être réalisées, en ce qui concernent les enquêtes publiques sur les P.O.S/PLU au plus tard quinze jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivants le lendemain de l'ouverture de celle-ci. Elles sont de deux ordres :

1. Publication dans deux organes de presse écrite, de l'avis d'ouverture de l'enquête :
 - LA PROVENCE
 - LA MARSEILLAISE

L'apposition des avis d'enquête publique a bien été affichée dans la mairie siège de l'enquête de la commune de PEYNIER.

- On notera une erreur de plume concernant l'année 2016 au lieu de 2017 celle-ci ayant été rectifiée en heure et temps voulus.
2. Liste des emplacements d'affichage et de l'avis au public :
 - Cours Albéric Laurent (annexe Mairie)
 - Avenue de la Libération (poste)
 - Hameau des Michels
 - Domaine des Michels
 - Rue du chêne de Louiset
 - Chemin des Garrigues
 - Chemin de la Corneirelle
 - Hameau de la Treille chemin de Pécoli
 - Panneau d'affichage lumineux rond point du 8 Mai 1945 et Avenue de la Libération
 - Publié sur le site internet de la commune de PEYNIER

Note :

Cette publication a bien été effectuée, à l'initiative des services administratifs de la Commune de PEYNIER.

Je me suis attachée à vérifier l'affichage dans le hall de l'Hôtel de ville siège de l'enquête publique et sur le terrain le certificat d'affichage de la commune de PEYNIER ainsi que le rapport de constatation Du brigadier chef principal N°142016 fait foi.

3.3- Permanences du Commissaire Enquêteur

Pendant toute la durée de l'enquête, je suis restée à la disposition du public, notamment au cours des 9 permanences tenues dans les locaux de la Mairie de PEYNIER , les :

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

- Jeudi 22 Décembre 2016 14H-17h
- Lundi 09 Janvier 2017 9h-12h
- Vendredi 13 Janvier 2017 14h-17h
- Mercredi 18 Janvier 2017 9h-12h
- Jeudi 19 Janvier 2017 14h-17h
- Mardi 24 Janvier 2017 9h-12h
- Jeudi 26 Janvier 2017 9h-12h
- Vendredi 27 Janvier 2017 14h-17h
- Mardi 31 Janvier 2017 14h-17h

Dans la mesure du possible, ces permanences ont été tenues à des jours et/ou heures différents de la semaine afin d'offrir le plus grand choix au public qui souhaitait rencontrer le Commissaire Enquêteur.

Le registre d'enquête a été clos par le Commissaire enquêteur le Mardi 31 Janvier à 17h.

Les obligations relatives à la composition du dossier, à sa consultation, à la publicité par voie de presse et par affichage, à la durée de la consultation, à la présence du commissaire enquêteur, à la forme du registre d'enquête, à la formulation des observations ont été satisfaites et respectées.

La procédure de révision du POS (et d'élaboration du PLU) a respecté les différentes conditions de forme et de fond définies par la réglementation.

En conséquence, j'estime que sauf incident ignoré, élément nouveau ou point de vue différent et argumenté, la consultation d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYNIER ne légitime nullement une contestation pour des motifs de forme.

3.4-Participation du public et méthode d'examen employée :

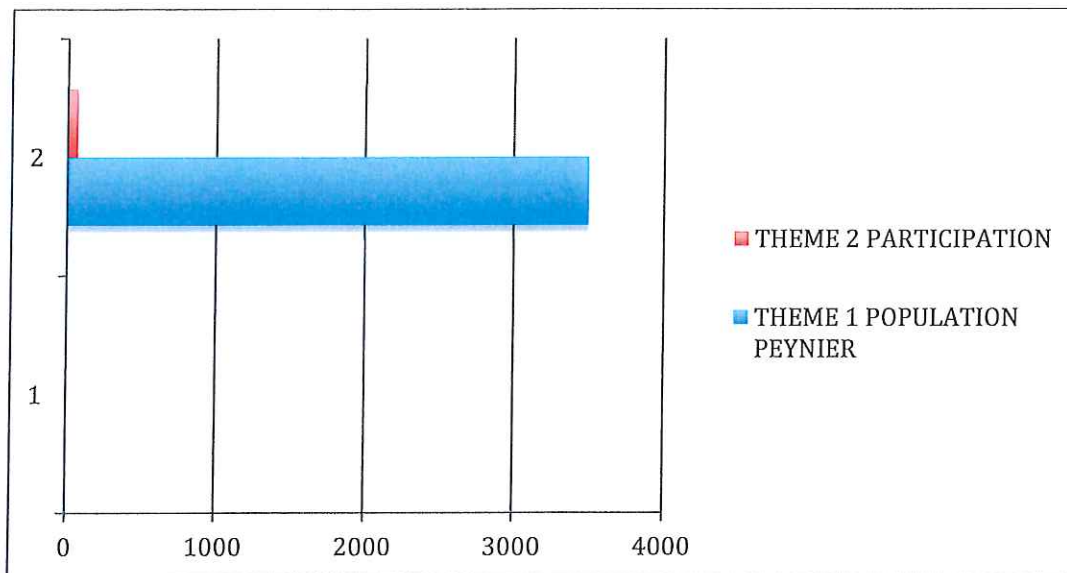
Parmi les personnes qui sont venues prendre connaissance du dossier, la plupart a consigné une requête sur le registre et a été également entendue dans le cadre d'un entretien individuel.

La mobilisation des citoyens face à la révision du POS et l'élaboration du PLU de la commune de PEYNIER n'a pas été des plus significatives.

Nous constatons que le nombre de remarques ne correspond pas à la réelle participation du public car pour une dizaine de celles-ci les mêmes personnes sont revenues entre 2 et 4 fois.

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

THEMES	DESIGNATION	
THEME 1	POPULATION DE PEYNIER	Environ 3500 Habitants
THEME 2	PARTICIPATION / REGISTRE	68 REMARQUES



CONSTAT :

Sur les 68 remarques nous avons :

- des personnes émettant un souhait personnel.
- celles qui réitèrent un avis sur des thèmes déjà abordés et traités maintes fois.
- des demandes ne rentrant pas dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration du PLU.

Méthode d'examen employée :

- Afin de faciliter l'analyse, les observations ont été regroupées par thèmes après l'examen de l'ensemble des observations.

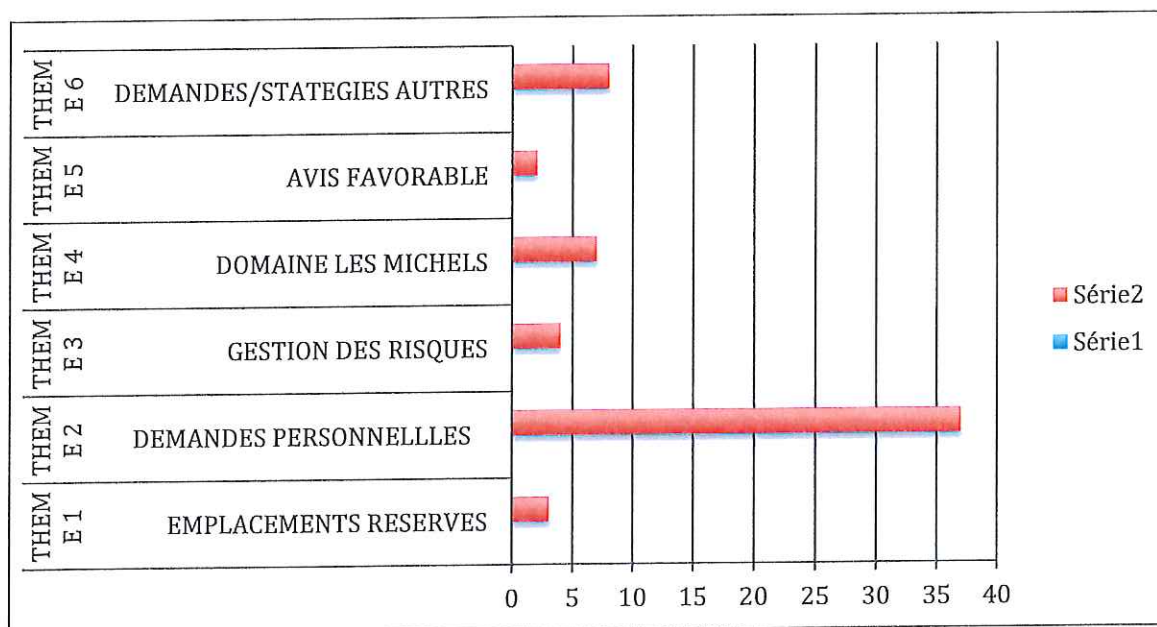
3.5 -TABLEAU DE SYNTHESE

CLASSEMENT DES CONTRIBUTIONS PAR THEMES

REPRESENTATION GRAPHIQUE

THEMES	Nombre de visites	N° des visites
1 EMBLEMENTS RESERVES	3	N°1-42-57
2 DEMANDES PERSONNELLES	37	N°2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-17- 18-19-20-21-23-27-29-30-31-32-33--36-37-38-39-40-45-46-47-49-52-62-64-65
3 GESTION DES RISQUES	4	N°16-24-35-41
4 DOMAINE LES MICHELS	7	N°3-13-28-51-56-60-63
5 AVIS FAVORABLES	2	N°25-26
6 DEMANDES DIVERSES - STRATEGIES AUTRES	8	N°34-44-50-54-55-58-59-67

TABLEAU DES STATISTIQUES



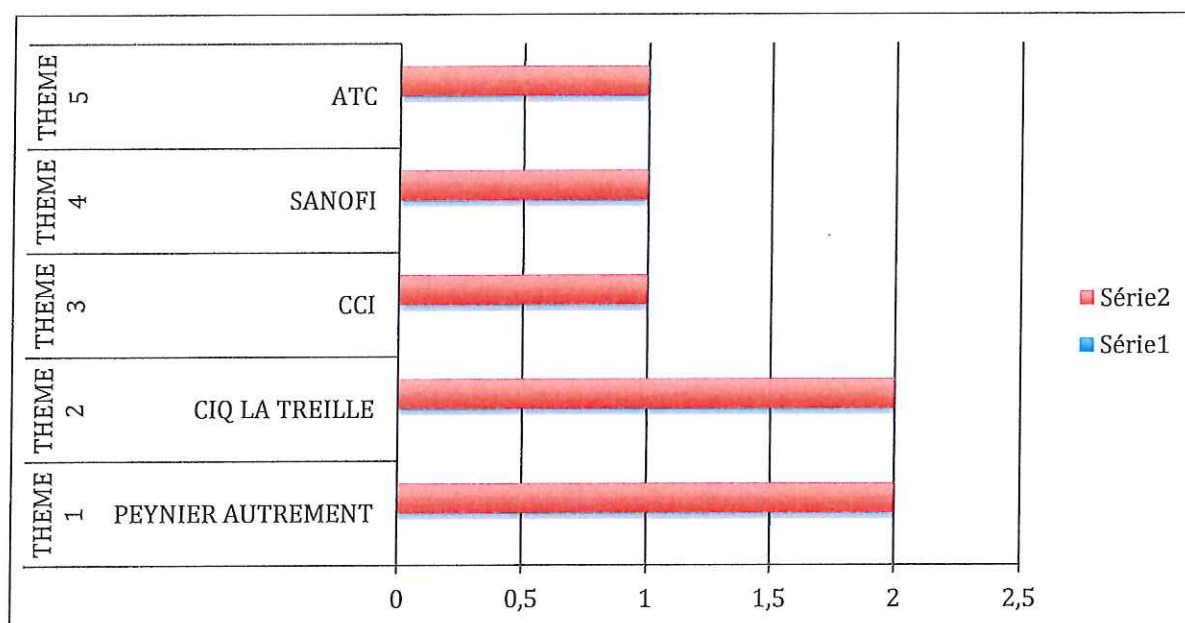
CONSTAT :

On constate que la mobilisation du public s'est effectuée autour d'une forte demande personnelle notamment le souhait de construction dans des zones A et ou sur des espaces classés EBC (espaces boisés classés).

REPARTITION GRAPHIQUE

THEMES	Nombre de visites	N° des visites
1 PEYNIER AUTREMENT	2	N° 53-61
2 CIQ LA TREILLE	2	N° 22-66
3 CCI	1	N° 43
4 SANOFI	1	N° 48
5 ATC	1	N° 68

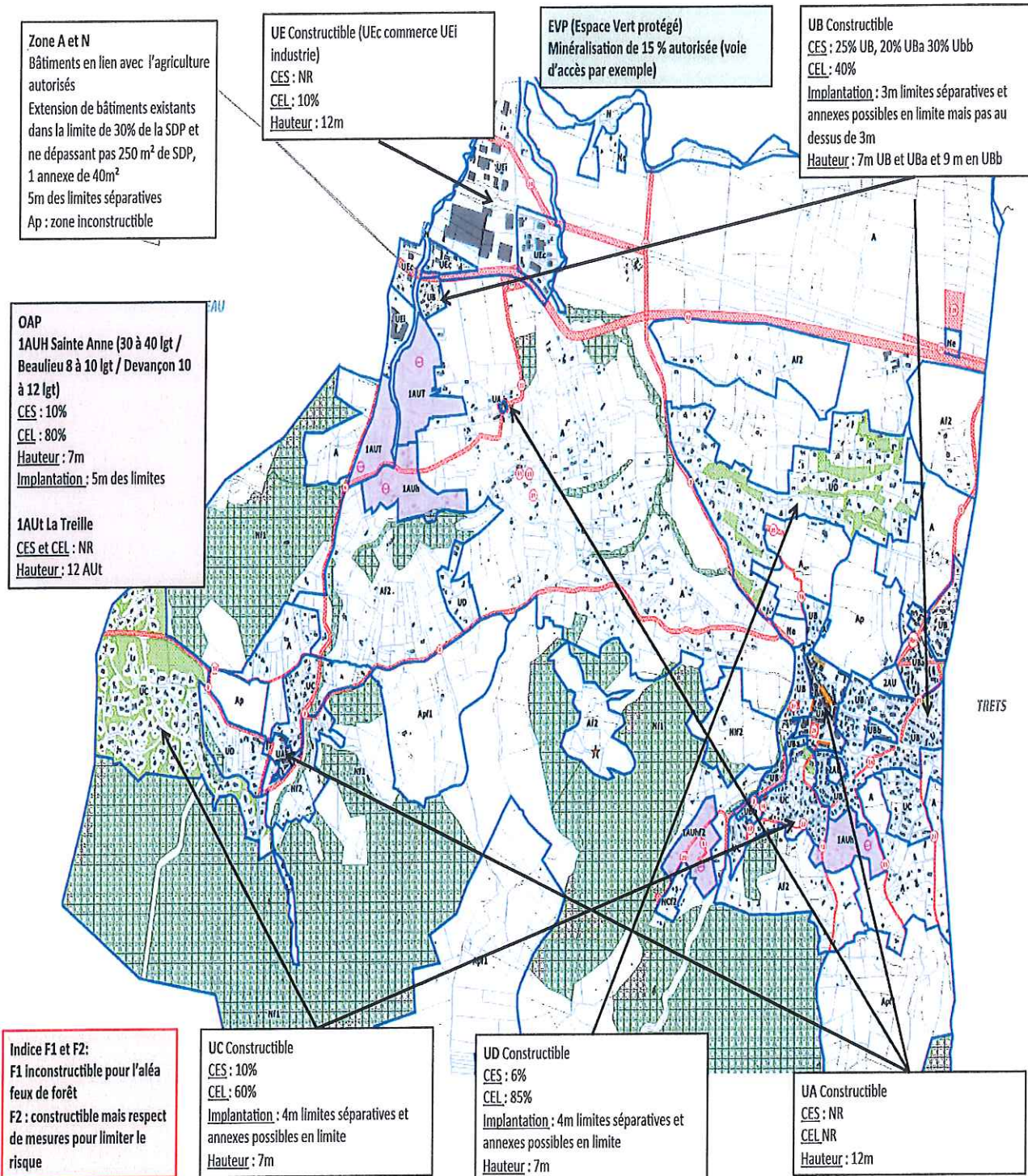
TABLEAU STATISTIQUES



CONSTAT :

Visualisation de la participation des associations ayant un regard différent sur l'élaboration du PLU.

TABLEAU SYNOPTIQUE DU ZONAGE DE LA COMMUNE DE PEYNIER



ANALYSES ET RÉPONSES DE LA COMMUNE SUR LES THEMES PRESENTANT UN REEL QUESTIONNEMENT :

- 1 Domaine les Michels
- 2 Gestion des risques inondation
- 3 Gestion de l'Aléa feu de forêt
- 4 Gestion des ER (Espaces Réservés)
- 5 Présentation des OAP

Thème 1 : Domaine des Michels

Réponses 3-13-28-51-56-60-69

Réponse de la Commune :

Nous consultons le bureau d'études pour trouver une solution permettant de limiter la constructibilité sur le Domaine.

La commune a fait réaliser une note juridique concernant cette problématique. La Commune n'a compétence ni pour maintenir les dispositions non règlementaires du cahier des charges (dont l'opposabilité est conditionnée à la publication au Livre foncier) ni pour entériner une proposition de modification du cahier des charges émanant des co-lotis. Dans ces conditions, et si naturellement la Commune reste à la disposition de l'Association Syndicale pour l'accompagner dans les démarches nécessaires à la publication au Bureau des Hypothèques ou au Bureau Foncier de son cahier des charges, elle ne peut répondre favorablement à la demande telle que formulée.

Néanmoins, des outils du code de l'urbanisme pourront être mis en œuvre pour l'approbation du document (polygone d'implantation autour des bâtiments).

Thème 2 : Gestion du risque Inondation

Réponses 16-24-35-41

BAUDIN -GIHVA FABRE -BAUDIN-CLEENWERCK -CHAUVIN

Réponse de la commune:

- Pris en compte du porter à Connaissance de l'état sur les risques Inondations
- Justification de la compatibilité du PLU avec le Sage de l'Arc
- SABA saisit pour reprofilage du ruisseau suite à la crue d'Octobre 2014
- Mise à jour de l'Aléa inondation (modification Porter à connaissance de l'Etat réceptionné au mois d'Aout) et qui sera intégré à l'approbation
- L'aménagement de la zone de la Treille améliorera fortement la situation des eaux pluviales

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

En réponse au courrier de M.BAUDIN-CLEENWERCK :

Suite à votre précédent courrier en date de 2014 déposé dans le cadre de l'EP du Plu, il a été réalisé les travaux suivants :

- *curage de la buse sous le chemin communal en novembre 2014, nettoyage de tous les abords (ruisseau-route-maison),*
- *en 2015, création d'un ruisseau le long de la propriété SAMAT pour recueillir un maximum d'eau amont Nord, demande de curage au SABA en 2015 pour re-profiler le ruisseau,*
- *un schéma directeur du pluvial a été lancé et est en cours de finalisation par le bureau d'études ARTELIA ...*

Thème 3 : Gestion de l'aléa Feu de Forêt

Il est à noter qu'un avis favorable du SDIS en tant que PPA sur le PLU a été donné.

Réponse de la Commune :

- *Prise en compte par la Commune du système DECI (quartiers équipés en poteaux incendies selon le plan fourni par le SDIS)*
- *Mise en œuvre des OLD communales mais aussi incitation forte via l'ONF pour les OLD chez les particuliers*
- *Mise en place des emplacements réservés pour aire de retournement*
- *Travaux réguliers des forestiers sapeurs le long des pistes forestiers traitement des poudrières*
- *Incitation au Sylvo-pastoralisme*
- *Mise en œuvre des travaux ONF selon le plan d'aménagement de l'ONF*
- *Nombreux chantiers de débroussaillage et dépressage par la métropole.*
- *Travaux de débroussaillage des Forsap selon directives des réunions PIDAF*
- *Travaux de débroussaillage par la RCSC et des employés municipaux selon directives de l'élu et du service compétents*

Thème 4 : Les OAP

Réponses : 1-49-57

BAILLE -DENEFFLE -PETIT

Rappel : Définition d'une OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies par différents articles du Code de l'Urbanisme.

Article L151-2 : Le plan local d'urbanisme comprend [...] des orientations d'aménagement et de programmation.

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle peut concerner n'importe quel quartier ou secteur : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités.

Elle permet de définir les objectifs, principes et conditions d'aménagement et d'équipements d'un site tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre. Elle permet également de définir un ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation d'un site (= phasage). Elle permet enfin de donner une assise juridique au projet, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Le Code de l'Urbanisme précise que « tous les travaux et opérations doivent être compatibles avec les OAP et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que les permis d'aménager et les permis de construire ne doivent pas remettre en cause les principes énoncés dans l'OAP.

C'est un outil de proposition et de négociation qui permet de structurer le dialogue entre commune et opérateurs, même si la commune ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération.

La notion de compatibilité et non de conformité est importante à souligner lors de l'élaboration d'une OAP. Cela signifie que les aménageurs devront réaliser leur projet afin

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

que celui-ci soit compatible avec les principes de l'OAP mais non exactement conforme à ceux-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme Peynier comprend quatre OAP définies sur : le secteur Beaulieu, le secteur Sainte-Anne, le secteur Devançon et le secteur La treille. Ces OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation des futurs bâtiments...

Réponse de la commune :

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Application de la compatibilité du projet avec les OAP :

Le fait de libeller des orientations sous forme de règles strictes ne recréera pas une application de celles-ci en conformité. Ainsi, par exemple, si l'on indique en orientation d'aménagement, sur un quartier, qu'une voirie devra faire 5m de large, on appliquera toujours ce principe avec une marge de manœuvre, le chiffre de 5m n'étant pas pris à la lettre. Alors que si la même indication est portée au règlement, sur le même quartier et la même voirie, cette largeur devra être exactement respectée, que ce soit au niveau des permis de lotir, des DCE ou du chantier.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement. Cependant, ces schémas sont différents :

- *des plans de composition que peuvent produire des architectes ou des urbanistes lorsque les projets d'aménagement ou d'organisation d'un quartier sont avancés en terme de composition (esquisse),*
- *des plans masses cotés que l'on peut trouver dans des DCE ou au règlement du PLU*
- *Il s'agit de schémas de principe, dont le degré de précision sera fonction :*
- *de l'avancement de la réflexion sur le devenir du quartier ou du secteur,*
- *du niveau d'engagement souhaité par la collectivité*

Thème 5 Les Emplacements Réservés :

Réponses : 4 CASANOVA -48 SANOFI-65 SOL-INVEST

ER 24 : CASANOVA/SANOFI

L'ER est maintenu pour l'approbation du PLU, son tracé pourra être discuté avec la Commune en fonction du projet présenté par Sanofi. Dans sa partie Est, l'ER sera recalé vers le Nord pour ne pas concerner la voie ferrée.

ER 27 : PROMOTEUR LOTISSEUR SOL-INVEST

Demande de suppression de l'ER 27 Lieu-dit la Ferrage suite à un projet immobilier en cours.

Réponse commune : Suppression de l'ER.

Thème 6 : OPPOSITION

La « dissociation » des procédures DP et PLU résulte des calendriers contraints d'attributions des lits pour les EHPA et EHPAD. De plus le PLU reprend le secteur de la Treille et le justifie comme ce qui avait été effectué pour la Déclaration de Projet. Les deux enquêtes ont aussi permis à la population de s'exprimer sur le projet de la Treille particulièrement puis de manière générale sur le PLU.

Le PLU permet d'avoir une vision globale des objectifs de la commune. C'est pourquoi le commissaire enquêteur de la Déclaration de Projet faisait référence au PLU pour ce qui concerne notamment les objectifs de modération de la consommation d'espaces. En effet, la Déclaration de Projet, qui se veut centrée sur le projet en question, ne permettait pas de rendre compte de l'ensemble des efforts effectués par la commune pour limiter l'urbanisation sur des secteurs sensibles (zone NB du POS devenues N ou A au PLU ...).

Le PLU est arrêté mais ne pourra être exécutoire qu'après son approbation en Mars 2017 soit 3 mois après l'approbation de la Déclaration de Projet.

L'enquête du PLU, reprenant le projet de la Treille permet bien d'avoir une vision sur le projet communal.

N°59-1 + Autres points relatifs aux demandes de Mme DELPRETE

L'OAP du Devançon permet de rétablir les droits à construire des propriétaires obtenus lors du précédent PLU et par la mise en place d'un PAE.

La zone est donc équipée et raccordable aux réseaux sur la base d'une quinzaine de logements.

L'OAP reprend donc les règles initialement prévues (au précédent PLU) et qui ont permis la construction de quelques habitations avant l'annulation. La zone était classée en NB2 au POS, et le PLU permet de limiter l'urbanisation au seul secteur d'OAP du Devançon ce qui est vertueux et va dans le sens de la protection des espaces.

N°44 NOZZI

Réponse de la Commune : Ce PLU a été annulé, la requête est donc sans objet, néanmoins la commune a répondu sur ces points. (cf. pages 48)

4. RAPPEL DES REGLES

En préambule un bref rappel :

4.1 Qui est le commissaire-enquêteur et quel est son rôle ?

Le commissaire enquêteur est une personne indépendante, compétente et impartiale chargée de conduire les enquêtes publiques imposées par la loi. Il s'agit d'un collaborateur occasionnel du service public de l'environnement (TA Lyon 30 juin 2009 n°0703881 Commune de Péron).

Le commissaire-enquêteur a pour mission de favoriser l'accès du public à l'information, l'aider à comprendre le projet, et à exprimer ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

L'exercice de l'activité de commissaire enquêteur n'est ni une fonction ni un métier.

De même, le commissaire enquêteur n'est pas un expert : il s'agit d'un « honnête homme » ayant un souci de l'intérêt général et souhaitant s'impliquer dans des projets impactant l'environnement.

L'impartialité est l'absence de parti pris. Elle est généralement associée à la neutralité, l'équité, l'objectivité.

4.2. L'objectif de l'élaboration du PLU

Quant à la régularité de la procédure

L'article R.123-19 du Code de l'urbanisme définit les modalités de l'enquête publique conduite selon les modalités des articles 7 à 21 du Décret n°85-453 du 23 avril 1985 actuellement insérées sous les articles R 123-1 à R 123-31 du Code de l'environnement ont été respectés.

1.3. Analyse des observations du public:

Les observations du public ont fait l'objet d'une analyse dans le chapitre 3 du rapport.

1.4. Avis synthétique:

Au terme de ce rapport et pour permettre de formuler un avis pertinent, il convient préalablement de vérifier si le projet de PLU répond globalement aux objectifs définis par les textes réglementaires.

L'article L.121-1 du Code de l'urbanisme précise ces objectifs:

« (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1°/- L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis/ - La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville;

2°/- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

3°/- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L'analyse du projet de PLU et du PADD, la lecture du rapport de présentation permettent de vérifier que les prescriptions sont respectées.

Parmi les différents engagements retenus par les élus, nous pouvons citer :

- Maitriser la croissance démographique pour un développement apaisé de la commune
- Offrir un véritable parcours résidentiel pour les habitants de la commune
- Accompagner la croissance démographique par la mise en place d'équipements adaptés
- Améliorer les modes de transport alternatifs à la voiture en cohérence avec le fonctionnement du village
- Soutenir l'économie résidentielle et développer la zone d'activités
- Affirmer et dynamiser la vocation agricole
- Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles comme éléments du cadre de vie

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

- socle de la Trame verte et bleue
- Mettre en valeur les atouts paysagers propres à la commune
- Prendre en compte les sensibilités du territoire : les risques naturels et les nuisances

CONCLUSIONS MOTIVEES:

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des observations formulées, des explications, objections et propositions développées par les Elus et Responsables en charge du projet, des renseignements obtenus auprès de personnes averties et de la réflexion personnelle.

Ainsi, de mon point de vue, après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de PLU de la commune de PEYNIER et au terme de cette enquête, mes conclusions s'appuieront sur les constats déclinés ci-après :

Je considère que :

- Le projet de PLU respecte globalement les objectifs fixés par les textes réglementaires,
- Il est réaliste et adapté à la commune DE PEYNIER.
- Il présente une cohérence d'ensemble.
- Le diagnostic posé par la commune, et décliné dans le rapport de présentation, est suffisamment explicite pour permettre de dégager les principaux enjeux pour la commune et ses projets à venir.
- Les enjeux présentés en matière d'environnement et d'aménagement de l'espace permettent de comprendre les choix opérés par les élus.
- Le PADD est un document synthétique qui permet d'appréhender les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.
- Le zonage proposé est facilement lisible et compréhensible.
- Le règlement fixe, en cohérence avec les orientations du PADD, dans les différents articles rédigés, les règles qui permettent de respecter les objectifs déclinés cités précédemment.
- Les annexes fournies font parties de celles exigées par la réglementation.

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

Je relève les avis des Services de l'Etat :

- INAO 22/09/2016 : Avis favorable ;
- Chambre d'Agriculture 30/08/2016 : Avis Favorable ;
- Agence Régional de Santé 31/08/2016 : Avis Défavorable ;
- Service Départemental d'Incendie et de Secours ; Pas d'opposition au projet ;
- CCI 31/10/2016 : Réserve sur la ZA de la Treille ;
- CDPENAF 25/10/2016 : Avis Favorable ;
- Conseil Départemental 27/10/2016 : Avis Favorable ;
- DDTM 24/10/2016 : Avis Favorable ;
- MRAE 21/10/2016 : 20 recommandations ;
- ABF 3/10/2016 : avis favorable ;
- Commune de Fuveau 24/10/16 : avis favorable

Je constate enfin que :

Les réponses de Monsieur le Maire Christian BURLE au procès-verbal de synthèse confirment sa volonté et son engagement à modifier le projet initial en prenant en compte :

- Les observations et remarques des Personnes Publiques Associées,
- Certaines observations ou propositions formulées par le public dans ses observations (référence aux réponses personnalisées et aux thèmes développés ci-dessus)
- Que la disponibilité et le professionnalisme de Madame Anne THIABAUD et Julie CAPIALI qui ont répondu avec diligence à toutes mes demandes ce qui a été pour le déroulement de l'enquête d'un grand confort face au questionnement du public.

Je m'appuierai donc sur ces différents éléments de faits objectifs pour motiver mon avis.

Je demande cependant :

- Que soit entendu les remarques et recommandations de la MRAE qui déjà pour certaines ont été étudiées
- Que le plan de gestions des eaux face l'objet d'un phasage plus précis dans le temps
- Que soit informé le public des OAP dans l'avancement de la réflexion et des travaux

5. AVIS FINAL

En rappelant que les différentes phases sur le déroulement de l'enquête publique concernant la demande formulée par la Commune de PEYNIER ont fait l'objet d'un rapport rédigé séparément, joint au dossier.

Après avoir :

Etudié et vérifié :

- Etudié en détail le dossier soumis à l'enquête.
- Vérifié les mesures de publicité prescrites par l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône du 25 Février 2015.
- Vérifié que la mise à disposition du public du dossier et du registre d'enquête a été effectif pendant toute la durée de l'enquête.
- Rencontré à plusieurs reprises Monsieur le Maire ainsi que les personnes en charge du service de l'urbanisme de la commune pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête.
- Effectué plusieurs visites de la commune aussi bien avec Monsieur le Maire que les élus de l'opposition pour bien visualiser la topographie des lieux concernés par l'élaboration du PLU et mieux comprendre les réalités du terrain.
- Tenu 9 permanences durant lesquelles j'ai pu également appréhender le niveau de subjectivité de certaines remarques comme dans tout état de désaccord.

Considérant :

- Qu'à l'issue de l'enquête les observations recueillies dans un procès-verbal de synthèse me permettent d'établir un rapport complet et de donner un avis circonstancié et argumenté.

Constatant cependant :

- Que le projet d'élaboration du PLU de la commune de PEYNIER a mobilisé 1,95 % de remarques et que parmi ce pourcentage 1% des remarques concernent une demande personnelle et que parmi les 0,95% restantes 5 thèmes ont été abordés pour lesquels la commune a répondu en toute objectivité en adéquation avec le PADD et les objectifs de la commune.

Peut-on considérer dans ce cas que les 98,05 % de la population restante est favorable à l'élaboration du PLU de la commune de PEYNIER ?

Qui ne dit mot consent :

Origine de ce proverbe (Pape Boniface VIII 51235-1303) *Qui facit consentie videtur* (qui se tait, est considéré d'accord).

Repris en 1690, FURETIÈRE lui donne une origine juridique. C'est là que s'est fondée la tacite reconduction.

Décision du 27 Octobre 2016 N°E16000131/13

Que le projet d'élaboration du PLU recueille mon accord, il remplit les conditions nécessaires et suffisantes pour être approuvé.

EN CONCLUSION

J'estime au terme de l'enquête que les éléments exigés par le code de l'Urbanisme sont présents dans ce dossier.

Je mettrai de ce fait, en évidence, la sincérité de celui-ci et la volonté d'être en phase avec la réglementation en vigueur.

J'émet, **UN AVIS FAVORABLE**

Fait, le 1 MARS 2017

Evelyne MARTINI
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif de Marseille.

