

Annexe 2 = Dossier remis lors permanence du 13.12.2018.

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

Monsieur Jean-Louis SIEGEL
Commissaire Enquêteur
mairie de Peynier
13790 PEYNIER

Peynier, le 06 décembre 2018

objet : Loi sur l'eau + Permis d'aménager du secteur de La Treille

pièces jointes : 3

Rappel :

Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône, a émis un avis défavorable sur le projet de nouvelle aire urbaine dans le secteur de La Treille (je cite) : « aucune construction nouvelle ne devrait être autorisée sur le secteur de La Treille. »

1 – Inondabilité du site

a) Ruissellement et crues du Verdalaï

Les analyses et études concernant ces risques ont été réalisées sur une période climatique stable, à présent révolue. Le changement climatique actuel rend obsolètes des données qui servent de base au dispositif de prévention et de protection des personnes et des biens. De fait, le dispositif proposé est inadapté et inefficace dans le nouveau contexte climatique.

b) Localisation des bassins de rétention

A noter d'abord que leur nombre varie selon les schémas et les documents : dans le PLU un seul bassin est prévu au sud-est du site. Par contre, on dénombre 4 bassins dans l'étude d'impact et l'annexe hydrologique, tous situés sur la rive droite et dans le lit majeur du Verdalaï. (cf. : p 12 et 15 de l'annexe hydrologique)

c) Risque inondation par remontées de nappes phréatiques

- Les pages 149 et 150 de l'étude d'impact mentionnent :
une sensibilité **très forte** au nord du secteur et une sensibilité **forte** dans la partie centrale qui impactent les lots 2 ; 3 ; 4 ;
- et encore :

« compte tenu des aménagements envisagés, il y a de nombreuses contraintes pour le projet. Le projet ne devra pas empêcher l'écoulement des eaux et assurer la sécurité des citoyens. Il devra prévoir la présence de l'eau sur certaines périodes dans les sols »

Or, à part une brève remarque faisant état de « quelques nappes d'eau stagnantes », aucune étude ni dispositif de prévision ne figurent dans les documents du projet.

- GEORISQUES énonce des dispositions nécessaires dans le cadre de l'aléa suscité :
 - ne pas prévoir d'équipements de type collectif : routes, édifices publics dans les zones sensibles à l'aléa.
 - éviter les constructions sur des sols calcaires friables ; en l'occurrence, le substratum de la Treille est composé de calcaire du crétacé particulièrement friable et diaclasé, donc facilitateur du phénomène de remontée de nappes.
 - mettre en place un système de prévision du phénomène qui doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux des nappes superficielles.

x *Les documents du projet ne présentent aucune de ces préconisations indispensables à la sécurité du secteur.*

d) Article R.122-5 du Code de l'Environnement

Cet article stipule que :

l'étude d'impact doit comporter « une description des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique. »

Cette description ne figure aucunement dans les documents du projet.

Or, le changement climatique est porteur de turbulences météorologiques récurrentes et violentes telles que pluies diluviennes, crues « éclair » et multiplication des épisodes méditerranéens.

La conjugaison et la simultanéité probables des phénomènes : crues, ruissellement, remontées de nappe pourront provoquer des catastrophes naturelles et humaines sur un secteur destiné à accueillir environ 500 personnes (116 logements, un EHPAD, une crèche, etc.)

2 – Défrichement

Le défrichement causera la disparition de la trame verte et du corridor écologique est/ouest alors que l'objectif numéro 1 du PADD affirme vouloir « préserver et valoriser la trame verte et bleue ».

Ce défrichement entraînera la destruction d'espèces protégées, de leur zone de reproduction et de chasse.

x (voir PJ n° 1)

3 - Choix d'urbanisation du secteur de La Treille

x. (voir PJ n° 2 et 3)

Rappel :

Dans son avis sur le PLU, Monsieur le Préfet déclare « il existe au sein de l'enveloppe urbaine un potentiel foncier capable d'accueillir environ 200 logements suffisants pour répondre aux objectifs de développement de la commune. »

En réponse, la mairie aligne divers arguments pour justifier son choix d'urbanisation de la Treille :

a) La mairie prétend que le site de la Treille est en continuité avec la ZI Peynier-Rousset.

→ or, la RD 56 constitue une fracture spatiale entre les deux espaces : il n'y a donc pas de continuité de l'existant.

b) La mairie prétend que le besoin en logements ne peut être satisfait dans l'enveloppe urbaine faute de capacité de densification.

→ et pourtant :

- * l'OAP Sainte Anne prévoit une quarantaine de logements au sud du village,
- * 46 logements vont être édifiés à l'entrée ouest du village sur la RD 908,
- * des chantiers de construction en cours ou à venir comblent certaines « dents creuses » dans le centre-village,
- * des parcelles classées constructibles peuvent faire l'objet d'une densification conforme à la loi ALUR :

✕ zone NA : il s'agit simplement de finaliser le « projet non abouti »,

✕ zone UC : il suffit d'ouvrir des voies d'accès, solution techniquement possible,

✕ zone UD : il s'agit d'entreprendre la rénovation des réseaux d'eau et d'assainissement vétustes. Soit au total, d'après les indications fournies par les PJ 2 et 3, environ 200 logements situés dans le périmètre d'urbanisation du PADD et en conformité avec la loi ALUR.

La « mobilisation » du site de la Treille s'avère dénuée de toute pertinence urbanistique, eu égard au potentiel foncier densifiable dans l'enveloppe urbaine.

EN CONCLUSION, compte tenu :

- de l'inondabilité avérée du secteur de La Treille et de la dangerosité du site pour d'éventuels résidents,
- des graves menaces de destruction qui pèsent sur la biodiversité,
- du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine,
- du manque de conformité du projet de La Treille avec la loi SRU, avec l'article R.122.5 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec le PADD du PLU,

la création d'une nouvelle aire urbaine ne peut être retenue comme solution viable aux objectifs de développement de la commune de Peynier.

Vous remerciant de l'attention apportée à la lecture de ce petit dossier, nous vous demandons, Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'émettre un avis défavorable.



Gisèle DELPRETE-COLIN



Jeannine DEL PRETE

3 - Environnement et biodiversité

a) L'étude d'impact attribue au site de la Treille « un enjeu écologique fort ».

En effet, parmi les espèces protégées inventoriées :

- ◆ 7 espèces sont menacées de disparition totale pendant la phase d'aménagement,
- ◆ 5 espèces subiront de graves perturbations pendant la dite phase.

b) L'étude d'impact signale :

- ◆ La présence avérée d'un groupe et de 2 espèces de chiroptères: groupe de SEROTULES, oreillard gris, pipistrelle pygmée qui utilisent le site comme gîte, corridors de chasse et/ou de déplacement.

Les chiroptères sont intégralement protégées par l'article L 411-1 du Code de l'Environnement qui s'applique aussi aux aires de reproduction, repos et chasse.

- ◆ La présence avérée de 2 espèces d'insectes strictement protégées par la Convention de Berne :

✕ le damier de la succise (papillon)- voir : donnees.centre.developpement-durable.gouv.fr

✕ le grand capricorne

L'habitat spécifique du damier de la succise est localisé au sud du site où le PA prévoit des constructions sur 4 000 m²

- ◆ La présence avérée de 2 espèces d'oiseaux protégées :

✕ le milan royal

✕ le tarier pâtre } voir p- 123

les deux à très fort enjeu de conservation, bénéficiant d'une protection nationale dans l'annexe I de la directive « oiseaux » qui stipule que leurs habitats doivent être classés en ZPS (Zone de Protection Spéciale)

15 autres espèces sont répertoriées comme très vulnérables et à enjeu de conservation fort.

c) Il est donc manifeste que les 65 bâtiments prévus par le PA (ainsi que les dessertes et parkings) provoqueront la destruction des habitats d'espèces protégées , la disparition de la trame verte et des corridors écologiques du secteur.

- ➔ Or, dans le projet communal exposé page 9 du PADD, on note à propos du territoire communal : « des richesses naturelles à forte valeur écologique et environnementale à sauvegarder »

De facto, le site de la Treille, par sa richesse et sa forte valeur écologique (floristique et faunistique) s'inscrit dans les espaces à sauvegarder.

- ➔ L'objectif 1 du PADD affirme la volonté de « préserver et valoriser la trame verte et bleue » à savoir : grands espaces naturels, grands massifs, corridors écologiques, ripisylves.

Il en ressort que :

le PA n'est pas compatible avec les objectifs du PADD ni avec le projet communal.

Extrait dossier remis au C.E. lors de l'enquête sur permis d'aménager.



**MAIRIE DE
PEYNIER**

REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peynier, le 20 décembre 2016

PJ (2)

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

Les choix de la Commune en ce qui concerne les réserves foncières dans le village sont les suivants :

- La zone UD, aujourd'hui libre et constructible, n'a pas été bâtie et aucun projet n'est porté à la connaissance de la Commune par le propriétaire actuel. Au regard de l'état actuel (secteur en friche et dont les réseaux devront être renforcés pour accueillir une urbanisation), la Commune souhaite donc légitimement reclasser cette zone en 2AU, ne pouvant pas assurer son urbanisation à court terme pour répondre aux besoins de logements.
- La zone NA au Sud est occupée par une exploitation agricole, la Commune ne souhaite donc pas compromettre ces terres cultivées qui participent à la qualité de l'entrée de village. (la partie Ouest de cette zone NA fait l'objet d'un PUP et est classée en 1AU au PLU) ;
- La zone NA au nord a été reclassée en 2AU car la commune n'a pas de projet abouti sur ce secteur stratégique.

Ainsi, la Commune, dans le centre, fait le choix de classer comme urbanisables à long terme certains secteurs (zone 2AU) car non mobilisables aujourd'hui ; elle reste néanmoins consciente des enjeux de densification du tissu, et les règles imposées dans le PLU en zone UB, UBa et UBb vont permettre la création d'une centaine de logements (contre 40 au POS). La Commune exploite donc déjà au mieux les capacités de densification du centre village, dans le parfait respect des lois SRU et ALUR.

Enfin, les autres secteurs de la commune n'ont pas vocation à accueillir de la densification pour différentes raisons :

- Absence des réseaux ;
- Accessibilité limitée ;
- Forme architecturale à préserver (hameau).

III. ANALYSE DU PROJET DE PLU :

1°) le PADD :

Les différences de chiffres relevées par la DDTM proviennent des données Insee 2013 et des estimations 2016. La Commune a donc préféré inscrire dans ses orientations l'**objectif de 500 habitants supplémentaires** entre 2016 et 2027. Cet objectif marque une volonté de maîtrise de la croissance tendancielle connue tout en assurant l'accueil de nouveaux habitants. Des différences de chiffres peuvent apparaître dans le PADD entre le **rappel des enjeux** du diagnostic dans la première partie (p10) basée sur les données INSEE et l'**orientation** clairement affirmée (p13) qui est de 500 habitants supplémentaires.

Les orientations du PLU et les OAP ne sont pour autant absolument pas en contradiction. En effet, le PADD souhaite affirmer/confirmer les deux pôles existants de la commune (le village et la Treille), l'OAP de la Treille vient donc préciser les modalités d'urbanisation du secteur de la Treille et le projet à mettre en œuvre.



MAIRIE DE
PEYNIER

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peynier, le 20 décembre 2016

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

Zones	Capacités foncières (théoriques) (ha)	Nombres de logements productibles dans le cadre d'une OAP	Densité prévue Log/ha	Nombre de logements théoriques	Coefficient de pondération	TOTAL Logements	dont sociaux
UA	0.03		70	2	0.1 secteur constitué	0	
UB	2.6		50	130	0.45 secteur urbain constitué	59	
UBa	0.65		50	33	0.4 secteur urbain constitué d'usage foncière importante et besoin de parcelles pour réfection des lotissements	13	
UBb	0.65		60	36	0.6 zone de projet de la commune et maîtrise foncière sur 1 secteur	23	
UC	2.8		10	28	0.5 zone urbanisable aujourd'hui et problème d'accès sur certaines parcelles	14	
UD	7.7		10	77	0.8 zone urbanisable aujourd'hui qui ne fait pas l'objet de construction	23	
UE	1						
1AUh		55				55	
1AUI		(110)				(110)	33
2AU	0.00	0				0	
Total						302	33

0,54 ha

→

Extrait du Rapport de présentation concernant la localisation de la croissance du parc de logement + zone NA pas d'estimation ; capacités foncières ?

3°) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : logements théoriques ?

A/ L'OAP de La Treille :

L'avis de la DDTM sur le projet de PLU fait référence sur ce point à un courrier reçu par la mairie le 29 Juillet 2016. Néanmoins ce courrier n'a pas pu être pris en compte dans la procédure de Déclaration de Projet. En effet, comme le prévoit le Code de l'urbanisme, la commune a rencontré la DDTM le 19 avril 2016 en examen conjoint et le courrier est arrivé plus de 3 mois après la date d'examen conjoint. Lors de l'examen conjoint, la DDTM a conseillé avec bienveillance à la Commune de compléter le dossier en y apportant des justifications plus précises, permettant de renforcer la solidité juridique de la procédure. La DDTM n'a néanmoins pas demandé de modification du procès-verbal d'examen conjoint suite aux différents échanges intervenus.