

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**RAPPORT N° 76**

**CONSEIL DEPARTEMENTAL  
DES BOUCHES-DU-RHONE**

**REUNION DE LA COMMISSION PERMANENTE DU 21 Octobre 2016**

**SOUS LA PRESIDENCE DE MME MARTINE VASSAL**

**RAPPORTEUR(S) : MME SOLANGE BIAGGI**

---

**OBJET**

Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Peynier

---

**Direction de l'Environnement, des Grands Projets et de la Recherche  
Service Aménagement et Urbanisme  
2234**

## **PRESENTATION**

Le Conseil Municipal de PEYNIER a arrêté par délibération du 25 juillet 2016 le projet du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de sa Commune.

La Commune a sollicité l'avis de notre collectivité dans le cadre de la consultation des membres associés prévue par l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Départemental dispose d'un délai de trois mois pour formuler son avis. Au-delà du 1<sup>er</sup> novembre 2016, l'avis sera réputé favorable.

## **LA CONSULTATION DU DEPARTEMENT**

Concernant ce projet de P.L.U., le Département formule les observations suivantes :

### **- dans le domaine des Routes :**

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il conviendra de prendre en compte les éléments suivants :

#### **- OAP de la Treille :**

La desserte principale de ce secteur ouvert à l'urbanisation est prévue par un accès sur le chemin de la Treille qui débouche sur la route départementale RD56c.

Le débouché du chemin de la treille sur la rd56c devra faire l'objet soit d'une sécurisation du carrefour existant, soit d'une création d'un nouvel aménagement routier (nouveau carrefour à réaliser).

Il conviendra pour la Commune de vérifier si les emprises foncières sont suffisantes pour permettre la faisabilité de ce carrefour d'accès à la zone dans un souci de sécurité routière.

Une convention devra être établie entre le Département et l'aménageur du secteur de la Treille pour permettre la réalisation du carrefour sur le domaine public départemental.

L'OAP indique également un accès à partir de la RD6, par une voie communale longeant le Vallat et le lotissement de la Corneirelle.

Cette voie étroite ne pourra être utilisée qu'en sens unique entrant à partir de la RD6 pour des raisons de sécurité routière.

Par ailleurs, cette OAP de la Treille est située en continuité de l'OAP Beaulieu et leur desserte se fait par trois points d'accès sur le chemin communal de la Treille : un plan global des deux OAP permettrait une meilleure lisibilité de la zone.

Concernant les Emplacements Réservés (ER) au bénéfice du Département, la liste des ER à inscrire dans le PLU, devra être conforme au tableau ci- après :

Numéro ER	Dénomination	Emprise	Observations
3	RD56b, en entrée Ouest de l'agglomération	16 mètres	Conforme au projet de PLU
4	RD57a, à l'Ouest du village, vers les Michels	16 mètres	
5	RD57, à l'Est du village	16 mètres	
6	RD56c, aménagements	16 mètres	
7	Carrefour RD57a et RD56c	2 316 m <sup>2</sup>	
8	RD57a, Aménagement de la traversée du hameau	16 mètres	
9	RD57a, du hameau des Michels vers Fuveau	16 mètres	
10	RD56b, au Nord de la RD6	20 mètres	
11	Aménagement du carrefour de desserte du Verdalaï	6 604 m <sup>2</sup>	
12	RD6	32 mètres	Conforme au projet de PLU

Concernant l'Emplacement Réservé n°2 « RD908 Aménagement du secteur en entrée Ouest de l'agglomération », il devra être inscrit au bénéfice de la Commune du fait qu'il s'agit d'un secteur en agglomération.

Concernant les marges de recul à respecter par rapport aux Routes Départementales (RD), pour l'implantation des constructions par rapport aux voies, il est à noter, pour mémoire, que la marge de recul est de 75 mètres de la RD6 et de 10 mètres des autres RD.

**- dans le domaine de l'Agriculture :**

Le territoire de la Commune de PEYNIER présente la particularité d'être composé à la fois d'espaces agricoles de qualité, tant en coteaux qu'en plaine, mais également d'espaces naturels à forte biodiversité. Tout l'enjeu du projet de PLU est d'équilibrer le développement en termes d'habitat et d'activités de la Commune avec la préservation active de ces espaces.

Ainsi, une cinquantaine d'hectares d'espaces agricoles classés NC au POS sont classés en zone U ou AU dans ce projet de PLU, dont 23 ha en zone UD et 27 ha en zone AU (1AUt et 1AUh). En réalité, les 23 ha de zone NC reclassés en UD sont constitués d'espaces pavillonnaires à faible densité et ne peuvent plus être considérés comme des espaces agricoles fonctionnels. La consommation d'espaces agricoles véritables est donc plus proche de 27 ha, dont 14 ha concernent la zone mixte d'activités de La Treille et le reste l'extension dite de Ste Anne, au Sud du village, en partie déjà mitée et dans le prolongement de l'urbanisation.

A titre de compensation et pour limiter l'impact négatif de cette consommation d'espace, la Commune propose le reclassement en zone A de 95 ha de zone urbanisable (en grande partie de zone NB dont 56 ha classés en AOC). Par ailleurs, pour favoriser le développement d'une viticulture de qualité, la Commune classe une surface nette de 115 ha de zone naturelle ND en zone agricole A, principalement dans des secteurs classés en AOC.

Au final, même si on peut déplorer que 23 ha d'espaces anciennement agricoles soient devenus à l'occasion des documents d'urbanisme précédents des espaces pavillonnaires à faible densité de logements, les efforts de la Commune pour compenser la consommation d'espaces agricoles sont significatifs. A ce titre, le Département souligne positivement les efforts consentis de compensation d'espaces agricoles.

**- dans le domaine de l'Habitat :**

En termes de densité des constructions, dans ce projet de PLU, on constate de faibles densités notamment :

- en zone UC où l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain ne peut excéder 10 % ;
- en zone UD où l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain fixée à 6 % ;
- en zone 1AUH où l'emprise au sol est fixée à 10%.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, et conformément aux recommandations réglementaires actuellement en vigueur, ce projet de PLU aurait mérité une recherche d'une plus importante densification.

**- dans le domaine de l'Aménagement du territoire :**

Le PLU prévoit l'implantation d'un EHPA (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées) et d'un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sur la Commune. Aucun de ces deux équipements n'existe actuellement sur la Commune. S'agissant de l'EHPA, un appel à projet est en cours : le territoire concerné couvre une grande partie du département des Bouches-du-Rhône et notamment la Commune de Peynier.

S'agissant d'EHPAD, aucun appel à projet conjoint Agence Régionale de Santé/Département n'est en cours ou prévu à ce jour. Le futur schéma gérontologique, qui sera adopté probablement début 2017, identifiera précisément des secteurs, définira une palette de réponses aux besoins des personnes âgées et privilégiera un continuum de prise en charge (avec EHPA et EHPAD sur un même site).

## **INCIDENCE FINANCIERE**

Ce rapport n'entraîne aucune incidence financière.

## **PROPOSITION**

Sur proposition de Madame la Déléguée à l'Aménagement du Territoire ;

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, je vous propose :

- d'émettre un avis favorable sous réserve de prendre en compte les observations figurant dans le rapport,
- et de bien vouloir prendre la délibération ci-jointe.

Signé  
La Présidente du Conseil Départemental

Martine VASSAL

