



PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile -  
Réunion publique du 31 janvier 2022 - Commune de PEYPIN

QUESTIONS ET REPONSES

Pour voir la vidéo en replay de la réunion publique :

<https://youtu.be/D-7MriVV9qY>

**APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME SUR LA COMMUNE DE PEYPIN :**

Depuis l'annulation du PLU communal par le juge administratif, la commune de Peypin est soumise au Règlement national d'urbanisme. Toutes les informations sur ce cadre réglementaire : <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-reglement-national-d-urbanisme-rnu-r321.html>

Les autorisations d'urbanisme (permis et déclarations préalables) sont délivrées au nom de la commune, après avis conforme du Préfet (articles L.174-1 et L.422-5 du code de l'urbanisme).

**Q :** L'OAP terme nord se situe dans un secteur qui est déjà fortement urbanisé où il reste très peu de coupures d'urbanisation dont un seul corridor écologique d'une centaine de mètres baptisé terme nord, visible sur la photo aérienne, celui-ci relie la forêt de Valdonne à celle de l'Etoile /Garlaban. Le site est constitué de restanques ; ce sont des anciennes zones agricoles constituées de faune et de flore typiques de la garrigue.

Une partie du secteur est classée : « espace naturels et forestiers sensibles » dans la DTA des Bouches du Rhône. Il n'y a pas de PPR incendie, mais le risque est très présent, le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a identifié à l'intérieur de ce secteur une zone à risque feu de niveau élevé. Dans le guide de l'institut de la forêt, l'Etoile/Garlaban est une zone où le risque incendies/feux de forêts est extrêmement élevé, une menace qui s'aggrave avec le réchauffement climatique.

**R :** Le PLUi se construit en se conformant à l'ensemble des documents dits "supra - communaux" comme la DTA, ou le SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile. Parmi les éléments du rapport de présentation, les documents « Etat initial de l'environnement » et « Evaluation environnementale » guident les choix d'aménagement pris dans le PLUi au regard des enjeux écologiques et environnementaux au sens large.

Le rapport de présentation du PLUi présentera l'ensemble des justifications des choix - de zonage mais également des secteurs de projets et zones à urbaniser. Précisément, le rapport de présentation viendra justifier la nécessité d'urbanisation de ces secteurs au regard des objectifs



de production de logements et de croissance démographique présentés dans le PADD (projet d'aménagement et de Développement Durables);

Le projet de PLUi s'inscrit dans un contexte réglementaire strict, notamment au regard des exigences et objectifs en terme de réduction de la consommation d'espace. Tout le projet de zonage et d'OAP du futur PLUi s'inscrit en conformité avec ces dispositions réglementaires.

Sur la question des risques naturels, le PLUi a mené, conformément aux demandes des services de l'Etat, une étude de traduction du risque incendie au regard de l'aléa fourni dans le porter à connaissance (PAC) pour les communes qui ne disposent pas d'un Plan de Prévention des Risques (PPRIF) élaboré par les services de l'Etat. C'est le cas pour la commune de Peypin. Le PLUi au travers d'une planche graphique dédiée au risque incendie et feux de forêt.

**Q : Bonsoir, aurions-nous, s'il vous plaît, l'ensemble des documents présentés ce soir ?**

R : La présentation de ce soir sera mise en ligne sur le site du registre numérique dont voici le lien : <https://www.registre-numerique.fr/Concertation-PLUi-CT4/>

**Q : Comment ont été déterminées les zone UT2 ? On peut y voir un non-sens total :**

R : L'élaboration du zonage en général est établi à la fois à partir des formes urbaines existantes et du tissu urbain déjà constitué, mais aussi, et surtout, au regard de la forme urbaine qu'on souhaite voir se développer dans les années futures pour la commune.

Le PLUi est l'outil qui permet de faire évoluer les formes urbaines.

Le UT2 est proposé pour permettre la création d'un habitat intermédiaire, avec des bâtiments à forte qualité urbaine - un travail sur les espaces libres et plantés, des appartements traversant et des extérieurs qui améliorent la qualité de vie au sein de ces espaces.

**Q : QUID de l'application et de l'articulation des cahiers des charges des lotissements avec les documents d'urbanisme en vigueur ?**

R : C'est la loi ELAN qui est venue faire évoluer les règles d'applicabilité : elles sont traduites à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme :

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000006815999/2007-10-01](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006815999/2007-10-01)