

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Du 5 octobre au 7 novembre 2016

RELATIVE À

**LA DECLARATION DE PROJETS VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS  
- COMMUNE DE PEYNIER -**

**RAPPORT**

**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Monsieur Gabriel NICOLAS**

**DESTINATAIRE :**

Monsieur le Maire de la Commune de PEYNIER

**COPIES :**

Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MARSEILLE

Gabriel NICOLAS  
Commissaire enquêteur

## **SOMMAIRE**

### **Rapport du commissaire enquêteur**

#### **Chapitre I - Généralités**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Le pétitionnaire                     | p 4     |
| 2. L'objet de l'enquête                 | p 4     |
| 3. Le cadre juridique                   |         |
| 31 Textes législatifs et réglementaires | p 6     |
| 32 Décision du Président du TA          | p 7     |
| 33 Arrêté municipal                     | p 7     |
| 4. Le contexte                          |         |
| 4.1 La commune de Peynier               | p 7-16  |
| 4.2 La situation intercommunale         | p 16-17 |
| 5. Le PADD                              | p 17-19 |

#### **Chapitre II - Nature et caractéristiques du projet**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Généralités   | p 20-22 |
| 2. Contexte général et justification de l'intérêt général  | p 22-26 |
| 3. Mise en compatibilité du POS                            | p 26-29 |
| 4. Arguments du porteur de projet                          | p 29    |
| 5. Limitations ou compensations des conséquences négatives | p 29-32 |
| 6. Précautions pour l'aménagement du site                  | p 32-40 |

#### **Chapitre III - Organisation et déroulement de l'enquête**

- |   |         |
|---|---------|
| 1. La concertation préalable            | p 41    |
| 2. Les modalités de l'enquête           |         |
| 2.1 La composition du dossier d'enquête | p 41-42 |
| 2.2 L'information du public             | p 42    |
| 2.3 L'office du commissaire enquêteur   | p 42-45 |
| 2.4 Le climat de l'enquête              | p 45    |
| 2.5 La clôture de l'enquête             | p 45    |

#### **Chapitre IV - Analyse et avis des PPA consultées et observations du public**

- |  |         |
|--|---------|
| 1. Analyse des avis des personnes publiques associées                      |         |
| 1.1 Avis des personnes publiques associées et réponses du maître d'ouvrage | p 45-47 |
| 1.2 Commentaires du commissaire enquêteur                                  | p 47    |
| 2. Analyse des observations du public                                      |         |
| 2.1 Observations recueillies lors des permanences                          | p 48-57 |
| 2.2 Observations des associations  | p 57-60 |
| 2.3 Procès verbal du 10 novembre 2016                                      | p 60-63 |
| 2.4 Réponses du porteur de projet aux questions du Procès verbal           | p 63-69 |

**Annexes** p 70

### **Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

(Document distinct, joint au présent rapport)

**PREMIÈRE PARTIE**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



**Gabriel NICOLAS**  
**Commissaire enquêteur**

## CHAPITRE I : GÉNÉRALITÉS

### 1. LE PÉTITIONNAIRE

Commune de Peynier (13790)  
9, cours Albéric Laurent  
Représentée par son Maire, Monsieur Christian Burle

La procédure sera donc menée par la mairie de Peynier, conformément à l'article R123-23-3 du Code de l'urbanisme.

### 2. L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il est entré en vigueur le 1er janvier 2001, en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS).

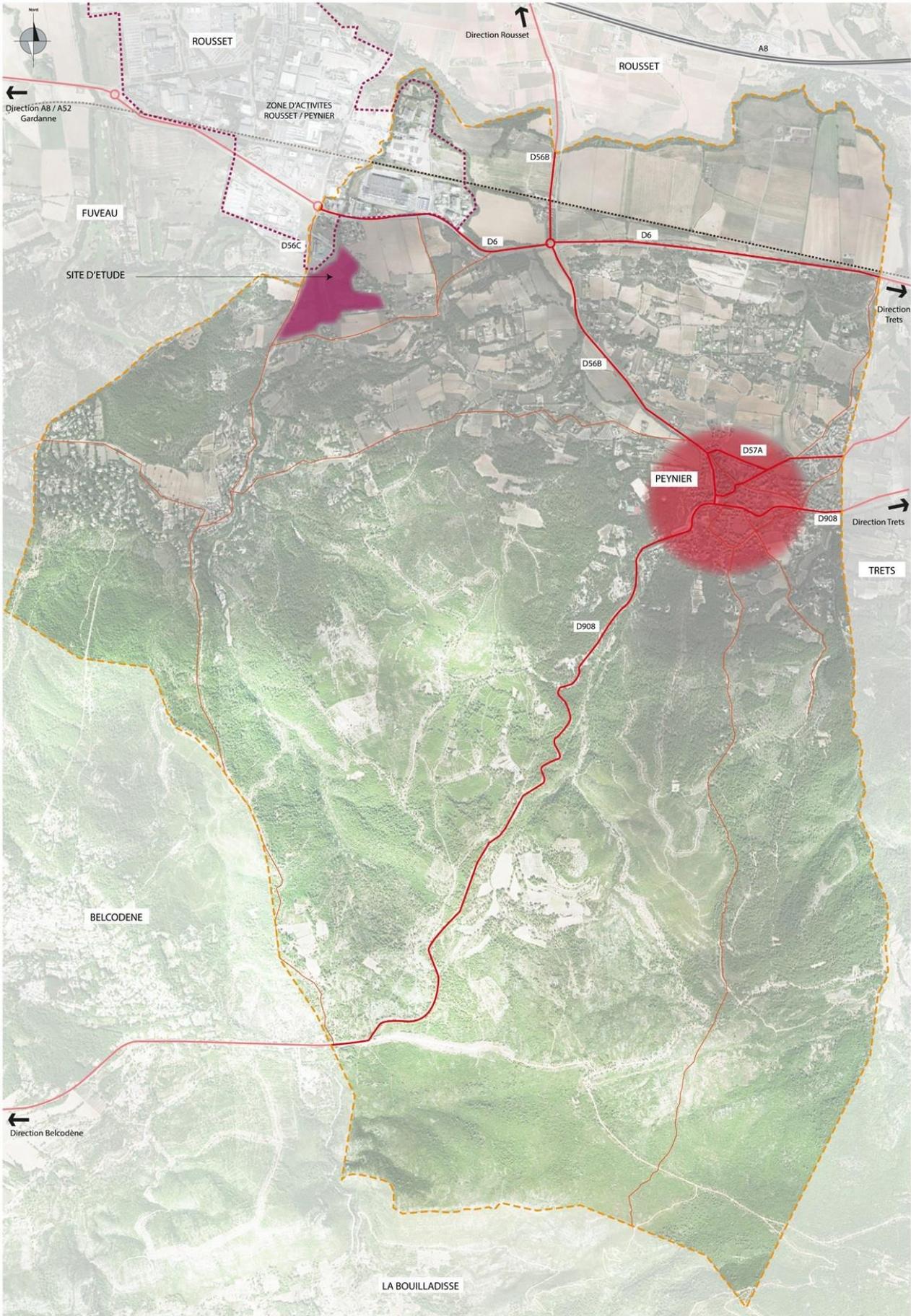
La commune de PEYNIER possède toujours actuellement un POS approuvé depuis le 8 janvier 1979 et modifié en 2001. C'est à ce jour le seul document opposable au droit des sols.

Par délibération du 23 février 2004, le conseil municipal a décidé d'engager la procédure de révision du POS. Après avoir été approuvé, le PLU proposé en 2007 a été annulé, ainsi que celui présenté en 2009, car tous deux ont fait l'objet de requêtes (21 janvier 2008 et 9 avril 2010) auprès du Tribunal Administratif de Marseille, par 2 associations (Leï Michelins, et le CIQ de la Treille-Corneirelle) qui ont obtenu gain de cause. Plus récemment, le PLU approuvé le 24 mai 2013 a également été annulé par le TA de Marseille en décembre 2014, suite à une requête de Mr et Mme Rémy Treton et de Mme Jeanine Del Prete.

Ainsi, après plusieurs révisions, par délibération du 30 juin 2015, le Conseil Municipal de Peynier a engagé la procédure qui aboutira à la réalisation du nouveau PLU.

Par délibération du 25 juillet 2016, le projet de PLU de la commune a été arrêté, et parallèlement une demande de projet valant mise en compatibilité du POS a été faite.

La présente enquête publique a pour objet la **Déclaration de Projet (DP) valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols**. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU (art L123-14 Code de l'urbanisme). Cette DP concerne le secteur de la Treille (nom du site retenu sur le cadastre), en vue de réaliser un quartier durable axé sur le développement d'activités tertiaires et de services, et la diversification de l'offre de logements sur la commune de Peynier. Il s'agit d'intégrer les modifications d'une zone viabilisée d'environ 15 hectares située au nord ouest de la commune, entre Fuveau et Rousset et jouxtant la zone d'activités Rousset-Peynier-Fuveau (notée « site d'étude » sur la carte ci-dessous). Elle prévoit le reclassement d'une zone classée NC au POS, en zone NAT (zone d'urbanisation future) pour permettre l'urbanisation du secteur sous forme d'aménagement d'ensemble.





Ce projet est destiné, sur une parcelle acquise par la commune en 2009, à dynamiser l'économie. Ces terres aujourd'hui en grande partie agricoles, sont interdites à la construction. Sur cette parcelle, de multiples projets porteurs d'emplois y sont envisagés : construction d'un EHPA puis d'un EHPAD, des activités tertiaires, une crèche d'entreprises, une cuisine centralisée, des logements (dont des logements sociaux), collectifs et individuels ...

### 3. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

#### 3.1 Textes législatifs et réglementaires

Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, l'article D. 213-74-1.

Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-1 et suivants, L.122-1 et suivants, L.123-1 et suivants, L.123-10, L.123-13, R.123-1 à R.123-14-1 et R.123-15 à R.123-25.

Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2224-6 à L.2224-17, et R.2224-6 à R.2224-21, et L. 2224-7-1

L'ordonnance du 5 janvier 2012 et son décret d'application du 14 février 2012 relatifs aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme ont donné une place nouvelle à la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) par déclaration de projet, laquelle peut être mise en œuvre pour la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général (article L. 123-14 du Code de l'urbanisme). Les conditions d'applications de la procédure de déclaration de projet sont intégrées aux articles L123-14 à L123-14-2 et R123-23-3 du Code de l'urbanisme.

Le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Peynier est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du Titre 2 du Livre 1<sup>er</sup> 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.

L'enquête publique – organisée dans les conditions du Code de l'environnement – doit porter à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU (compatibilité du POS pour Peynier car son PLU n'est pas validé) qui en est la conséquence.

### **3.2 Décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille**

Par décision n° E16000088/13 du 29 juillet 2016, le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de PEYNIER.

### **3.3 Arrêté municipal**

Par arrêté n° 180 du 12 septembre 2016, Monsieur le Maire de la commune de PEYNIER a prescrit l'enquête publique sur la déclaration de projets valant mise en compatibilité du POS.

La durée de l'enquête publique est de 33 jours, du 5 octobre au 7 novembre 2016. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU (art L123-14 Code de l'urbanisme) - > POS.

## **3. LE CONTEXTE**

### **4.1 La commune de PEYNIER**

#### **• *Situation géographique***

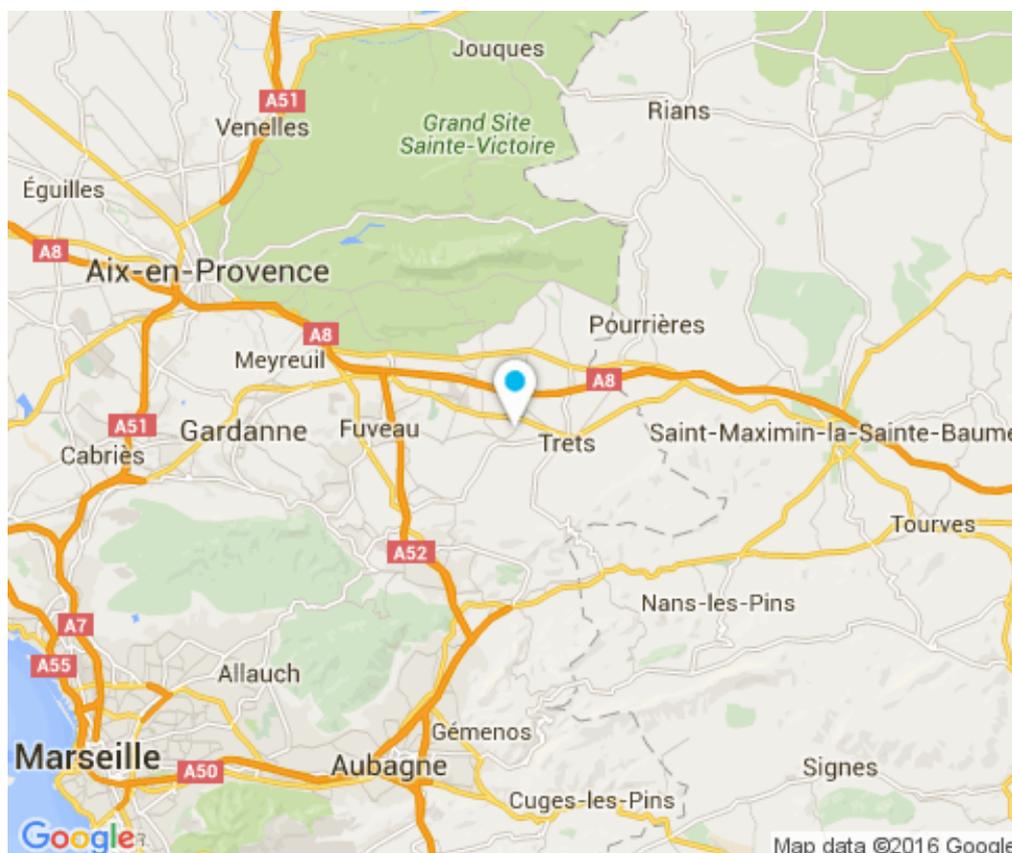
La commune de Peynier s'étend de la plaine de l'Arc aux pentes du massif du Regagnas. Le village de Peynier s'est édifié au pied du Mont de Regagnas, sur l'une des premières collines du massif, à proximité de la Badarusse

Le cœur historique correspond au village médiéval en forme de « goutte d'eau ». La ville a été bâtie autour de son église romane, et a réussi à conserver son patrimoine et son charme, avec en particulier ses petites ruelles et de vieilles habitations datant du XVI<sup>e</sup> siècle. Le village s'est développé le long des axes routiers.



Couvrant 24,76 kilomètres carrés, Peynier est une commune forestière et agricole d'environ 2500 hectares, située à une vingtaine de kilomètres au sud-est d'Aix-en-Provence. Elle est bordée au nord par la montagne Sainte Victoire, et au sud par la chaîne du Regagnas.

Peynier est mitoyenne avec Rousset et Fuveau au nord, à l'est avec Trets, et au sud-ouest avec Belcodène et la Bouilladisse.



## • *Population*

En 1935 Peynier comptait environ 350 habitants, principalement des paysans, des mineurs et des ouvriers. Après la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale, les riches marseillais y ont acquis des maisons de campagne, marquant durablement l'urbanisme principalement pavillonnaire qui perdure.

La population totale, passée de 819 habitants en 1968, à 1700 en 1982, et à près de 3100 aujourd'hui, affichait depuis 1968 un taux de croissance annuel positif : de 6% jusqu'en 1982, puis de 4,5% jusqu'en 1990, pour tomber à 1,1% jusqu'en 1999. Mais pour la période 2007-2012 la croissance a été négative avec -0,3%. De plus, 61% des ménages sont composés d'une ou deux personnes. La taille moyenne des familles est cependant de 2,3 personnes par ménage. Ainsi après une période d'augmentation continue de la population due principalement au solde migratoire, on note aujourd'hui une stagnation, voire une légère diminution. Les prévisions démographiques misent pour les prochaines années, sur une évolution faible de la variation annuelle, comprise entre -0,34% et + 0,26%.

Sa répartition par âge atteste de la prépondérance des 40-59 ans et de la progression des plus de 60 ans, que l'arrivée de familles avec de jeunes enfants ne compense pas. Avec un indice de jeunesse de 0,90 (ratio des 19 ans et des 60 ans) en 2012, Peynier connaît un vieillissement lent mais progressif de sa population.

## • *Habitat*

Les 1400 logements recensés sur Peynier sont constitués par 87% d'habitations principales, 9% de résidences secondaires et 4% de logements vacants. Les résidences secondaires représentent 6% du parc total. Ce sont environ 1 250 maisons et 150 appartements construits pour la grande majorité, entre 1946 et 1990. Cet habitat pavillonnaire individuel (84% du parc) offre certes un cadre de vie recherché, mais il est consommateur d'espace.

Environ 72% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, 26% par des locataires et moins de 2% par des personnes logées à titre gratuit.

Ces logements dont près de 60% ont plus de 4 pièces, sont généralement de bonne taille. Le nombre de personnes par foyer augmente depuis les années soixante, puisqu'il est passé en moyenne de 1,31 habitant en 1968 à 2,25 aujourd'hui. Cependant on note cette dernière décennie, que le nombre moyen de personnes par ménage régresse, sous le triple effet de la poursuite de la décohabitation intergénérationnelle, de l'augmentation des foyers mono parentaux, et de l'isolement croissant des personnes âgées. Le phénomène, loin d'être marginal dans les grandes villes, de la génération « boomerang » ne compense pas à Peynier ces trois paramètres prégnants.

La commune qui disposait de 28 logements sociaux en 2013, en compte aujourd'hui 43. Elle n'a à ce jour aucune obligation légale de production de logements sociaux car sa population est inférieure à 3500 habitants. Cependant le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Aix prévoit néanmoins la réalisation de 52 logements à l'horizon 2021, pour assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes.

Compte tenu de l'évolution de la typologie de la population, le parc de logements est de plus en plus en décalage avec les besoins actuels et futurs.

## • *Économie*

La population active représente près de 60% de la population totale. En effet Peynier compte 1322 actifs en emploi, 133 chômeurs et 515 inactifs (données 2012). Parmi eux, 86% ont un emploi en CDI ou dans la fonction publique. Les autres se répartissent entre ceux en CDD, en intérim, emplois aidés, stages et apprentissages.

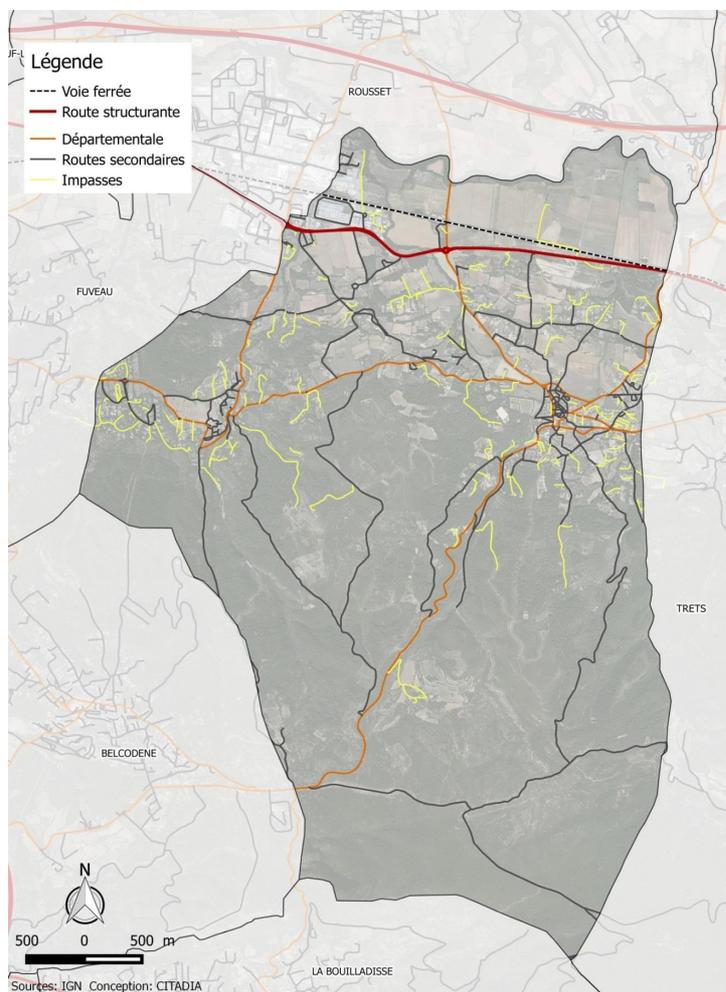
Environ 250 entreprises et 280 établissements sont implantés sur la commune, principalement dans le domaine tertiaire, et en particulier pour des activités liées à l'aspect résidentiel de la commune (transports, services et commerces de proximité). Mais 77,5% d'entre elles ne comptent qu'une seule personne donc aucun salarié. Ainsi on dénombre 7 établissements comprenant 10 à 19 salariés, et 8 établissements avec plus de 20 salariés. En fait 95% d'entre eux, ont aucun ou moins de 10 salariés.

Les actifs sont majoritairement qualifiés. Les domaines d'emplois se répartissent comme suit : 16% d'ouvriers, 31% d'employés, 29% de professions intermédiaires, 7% d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises, et 17% de cadres et professions intellectuelles supérieures. Plus des trois quarts (77%) des résidents actifs travaillent à l'extérieur de la commune malgré plus de 800 emplois sur son territoire. D'où l'importance des déplacements professionnels avec utilisation de véhicules personnels.

Le taux de chômage, bien qu'ayant progressé ces 4 dernières années, reste inférieur de près d'un point à la moyenne nationale, avec moins de 9% de chômeurs.

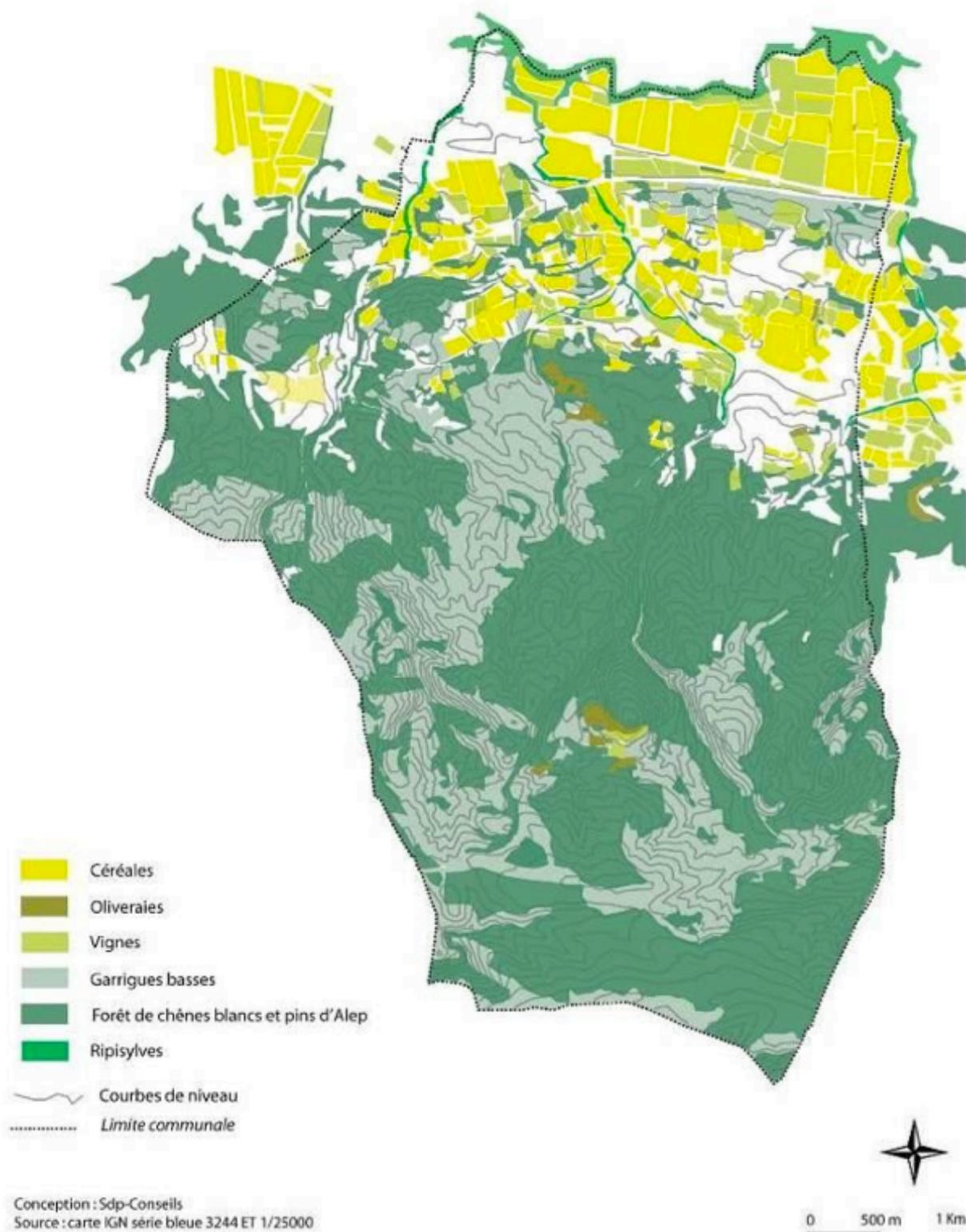
### *Les communications :*

Les 3 pôles de Peynier (cœur de village, les Michels et la zone d'activités) sont reliés entre eux par un réseau de voies départementales dont la principale, la RD6 orientée est-ouest est la plus fréquentée.



### *L'agriculture peynièrenne :*

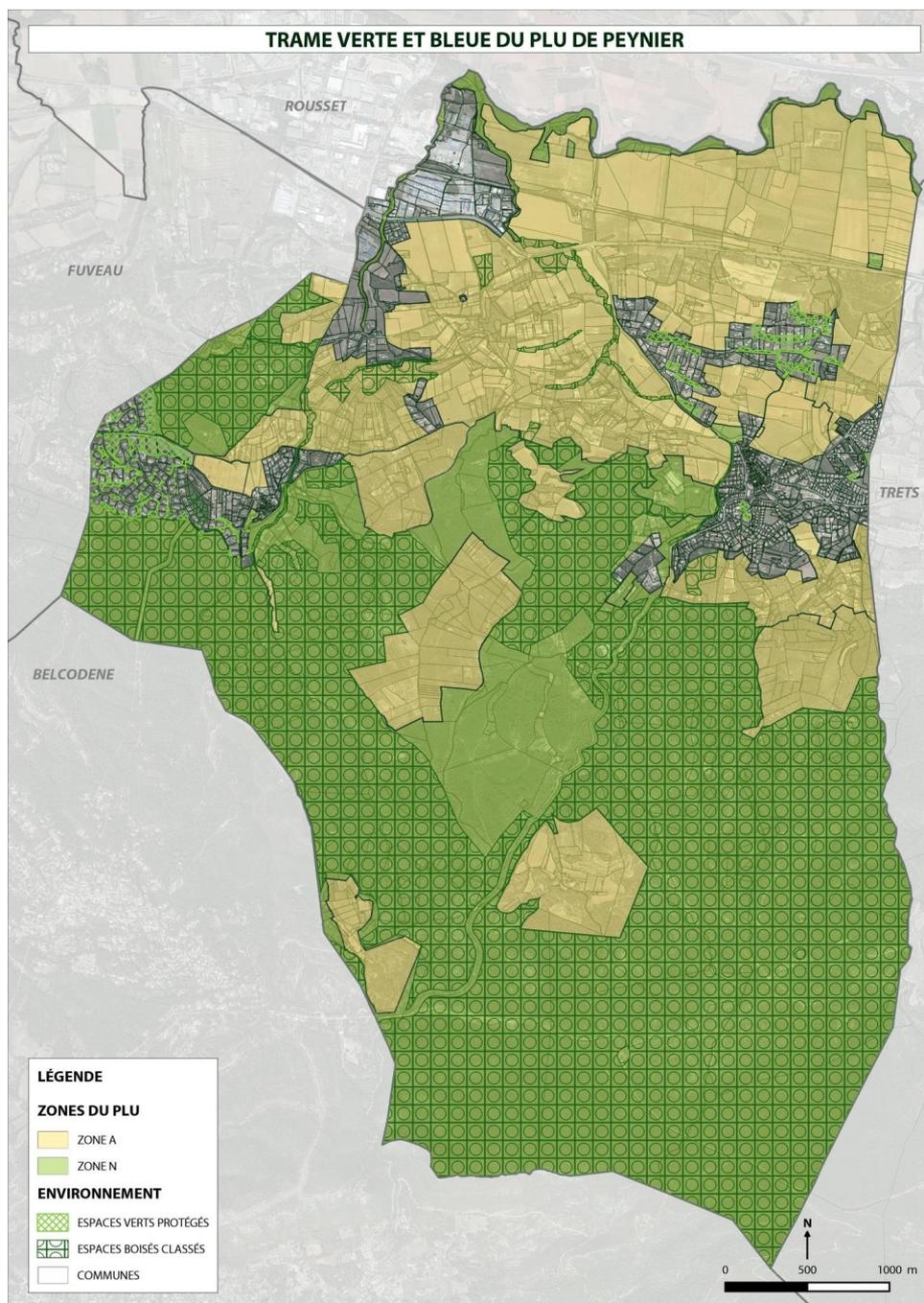
L'agriculture de Peynier s'appuie sur des exploitations céréalières et viticoles représentant 64% des terres exploitées. En 20 ans, 50% des exploitants et 20% de la superficie agricole utile, ont disparu. Aujourd'hui environ 380 ha sont cultivés par une douzaine d'exploitants.



Peynier bénéficie d'un classement AOC « Côtes de Provence » sur la majorité des terres agricoles situées entre la RD6 et le massif du Regagnas. Un projet de classement en AOC est envisagé dans le secteur de Chi, au sud-est des Michels. D'autres classements protègent la production agricole (huile d'olive, agneaux, miel, volailles ...).

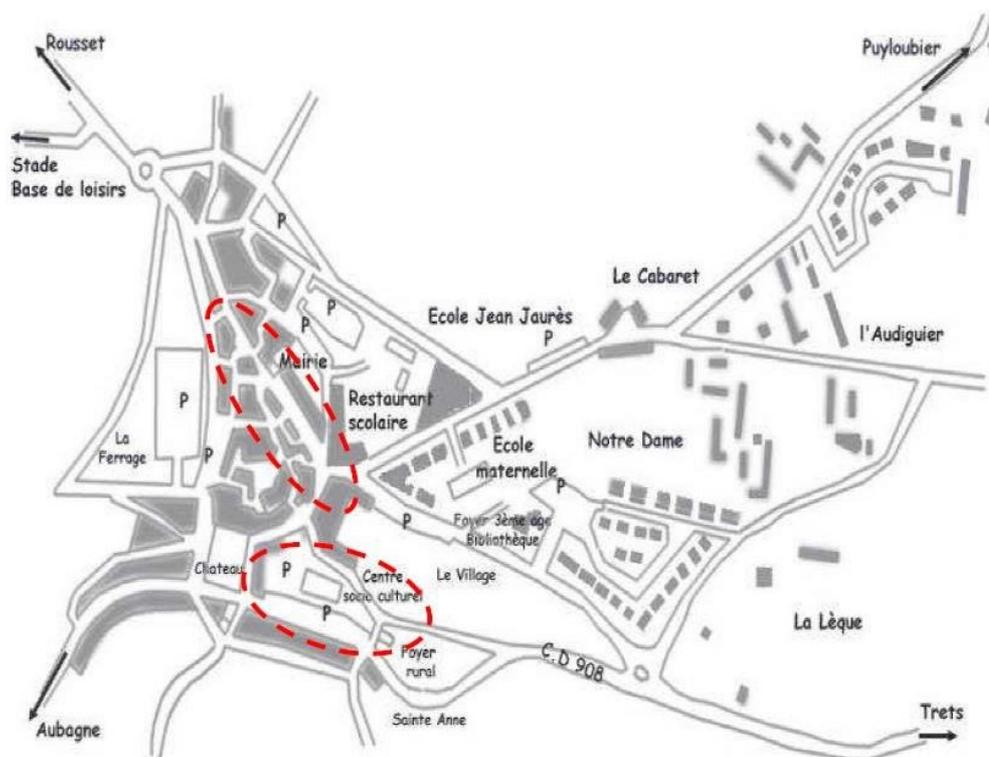
*La trame verte et bleue :*

La trame verte et bleue prévue au PLU de Peynier fait nettement apparaître la volonté de la commune de limiter les surfaces urbanisables afin de préserver les espaces agricoles (zones A) et naturels (zones N).



*Les commerces de proximité :*

Les commerces de proximité sont concentrés cours Albéric Laurent, au centre du village, et sur la D908 reliant Trets et Aubagne.



### *La zone d'activité Peynier-Rousset-Fuveau :*

La zone d'activités Peynier-Rousset-Fuveau est à cheval sur les 3 communes, mais très peu sur celle de Peynier. La zone compte aujourd'hui 225 établissements, soit 7000 emplois dont Peynier a peu de retombées.

L'extension de la zone d'activités envisagée sur un terrain acquis il y a 7 ans par Peynier, a le triple objectif au profit de la commune, de dynamiser l'économie, de se doter de logements plus adaptés (dont des logements sociaux) et de créer des emplois.

#### **• Risques naturels et technologiques**

La commune de Peynier est sur un territoire fortement soumis aux risques naturels et technologiques.

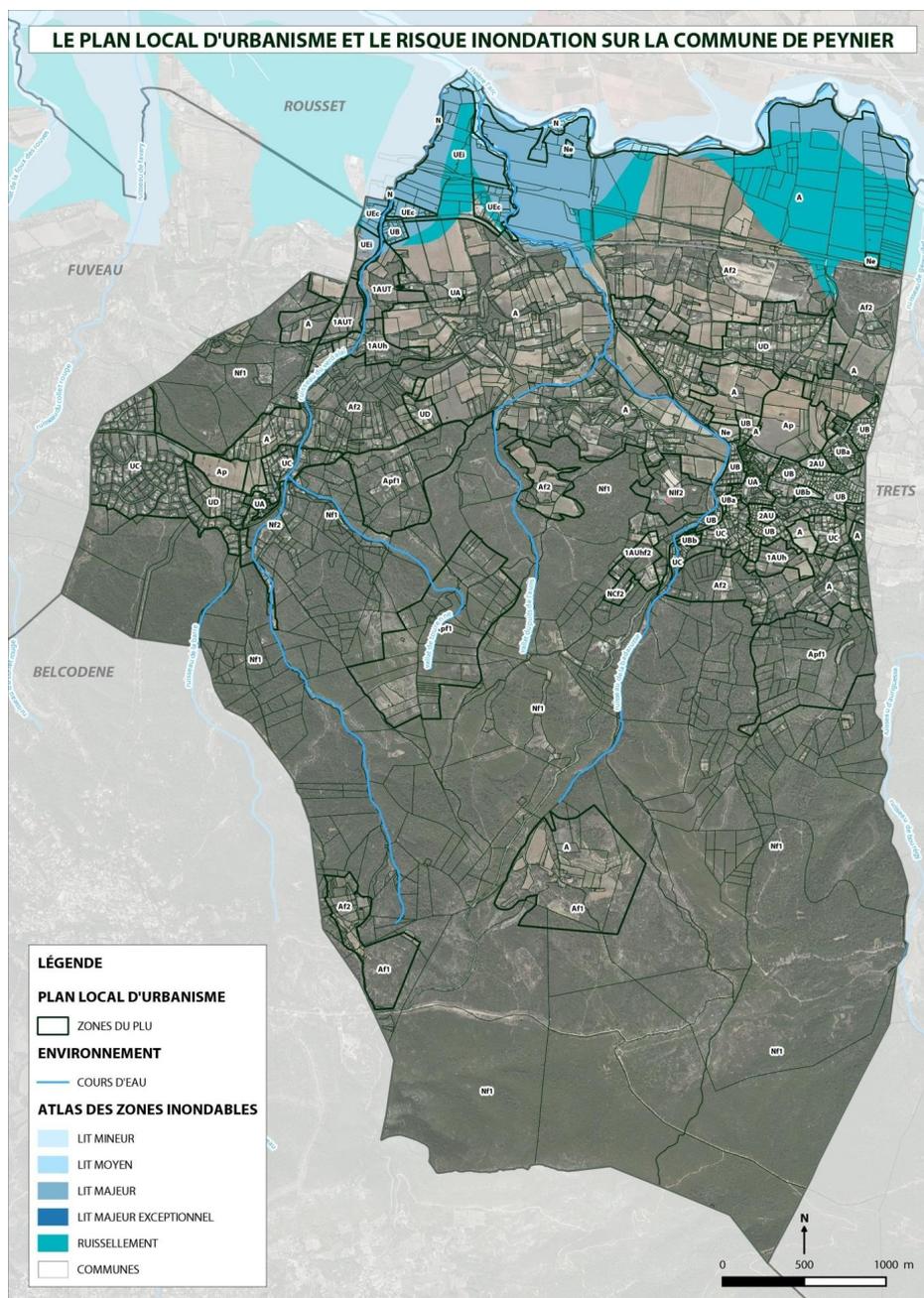
##### Le risque incendies :

La commune est classée en zone très sensible aux incendies. Les mesures prises face à ces risques sont répertoriées dans le Plan Intercommunal d'Aménagement Forestier (PIDAF). Il prévoit notamment un ensemble de pistes DFCI, des projets de réduction de biomasse combustible. La quasi totalité de la commune est soumise à l'obligation de débroussaillage.

##### Le risque inondation :

Présence d'un risque d'inondation dû à l'Arc sur le territoire communal, principalement au nord-ouest de la commune, notamment sur la zone d'activité située en bordure Ouest de la rivière. Le risque moindre de débordement du ruisseau du Verdalaï n'est cependant pas à exclure. En août 2007, le Préfet a transmis au maire de Peynier les éléments nécessaires pour la prévention du risque incendie de sa commune pour l'élaboration des projets d'aménagement et d'urbanisme. Il a estimé en octobre 2007 que le PLU proposé ne prenait pas suffisamment ce paramètre en compte, en particulier dans la zone de confluence entre la rivière de l'Arc et le ruisseau du Verdalaï où se conjuguent plu-

sieurs phénomènes : risque inondation principalement dû à l'Arc et à ses deux affluents la Foux et le Verdalaï. Il a donc demandé à la commune de compléter les études pour les secteurs présentant des enjeux d'urbanisation.



En 2009, a été rendue une étude des cours d'eau de Peynier, de sept étudiants de l'Université de Provence établissant un diagnostic, définissant les zones inondables et donnant des préconisations indicatives. Il a été mis en évidence la présence d'un ruissellement diffus à prendre en compte. Cette étude a conclu que seule une petite surface était concernée par le risque inondation ne remettant pas en question un projet d'urbanisation, sous réserve de réaliser des aménagements pour la zone concernée.

Le risque d'inondation est bien à prendre en compte avec les confluences rapprochées du Verdalaï et de la Foux qui augmentent la possibilité de crues. La commune a donc fait réaliser par le bureau d'études SOGREAH en mars 2011, une étude fine des risques qui a également montré qu'avec des aménagements spécifiques et la construction d'ouvrages pluviaux, l'urbanisation dans le secteur de la

Treille n'était pas remis en cause. Pour ce faire, il est préconisé la construction de bassins de rétention paysagers, et la création de noues (fossés retenant provisoirement l'eau excédentaire) le long du cours d'eau le Verdalaï qui traverse la zone du projet du nord au sud.

A noter que si récemment, la commune de Peynier a été reconnue en état de catastrophe naturelle suite aux inondations et coulées de boue du 12 au 13 juin 2015, le secteur concerné est éloigné du site, objet de la présente DP.

#### Le risque « Mouvements de terrain, affaissements et effondrements » :

Ce risque lié aux cavités des anciennes carrières souterraines de pierre à ciment, a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par la préfecture. De même, pour le risque « Retrait - gonflement des argiles » qui est un phénomène susceptible d'engendrer des tassements différentiels au droit de certaines constructions, en particulier les maisons individuelles. Classée en zone de sismicité faible, soit 2 sur une échelle de 1 à 5, certains bâtiments vont néanmoins devoir répondre à des normes parasismiques.

#### Le risque des transports de matières dangereuses (TMD) :

La commune de Peynier est évidemment concernée par les TMD et technologiques par voies routières, même si ce trafic à risque (livraison d'hydrocarbures, de chlore...) reste faible sur la commune.

#### • *Politique d'urbanisation*

Avec environ 300 habitations en 1939, la commune s'est essentiellement développée (55% du parc de logement actuel) dans les cinquante ans qui ont suivi la 2<sup>ème</sup> guerre mondiale. Depuis 25% des logements existants ont vu le jour, mais le rythme de croissance du parc ralentit.

Le territoire est organisé en trois secteurs, le village provençal perché en limite de Trets, le hameau pavillonnaire des Michels en limite de Fuveau et la zone d'activités en limite de Rousset.

Non assujéti par la loi, le parc social reste modeste avec 43 logements. C'est un paramètre à ne pas négliger et à anticiper dès le début de la tendance, si la population venait à tendre vers le cap fatidique des 3500 habitants. Cet éventuelle tendance imposerait à terme, selon la loi Duflot de janvier 2013, de disposer d'un parc comprenant 25% de logements sociaux, soit plus de 300 logements sociaux supplémentaires pour Peynier. D'où l'enjeu quantitatif des logements prévus dans le projet.

#### • *Gestion des eaux*

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc englobe l'intégralité du bassin versant du fleuve. Il limite et prend en compte les risques d'inondation pour ne pas compromettre le développement du territoire. Par des bonnes pratiques, il réduit la pollution tant domestique que par les entreprises, et suit la qualité de l'eau. Tout en préservant les richesses naturelles du bassin versant, il met en oeuvre des mesures pour protéger et économiser l'eau. Ce programme d'actions quinquennal prévoit la construction d'une nouvelle station d'épuration.

La commune Peynier est desservie en eau par les services publics de l'eau. La collecte, le traitement et le transport des eaux usées sont assurés par une structure pour le compte des habitants. L'assainissement de l'eau à Peynier non collectif, est assuré de manière individuelle. C'est-à-dire que le traitement des eaux usées est séparé pour chaque habitation. Le contrat d'affermage (délégation où la collectivité finance les équipements, mais en délègue l'exploitation à une entreprise privée, qui se rémunère directement auprès des usagers ; Une partie du produit des factures d'eau revient cependant à la collectivité pour couvrir ses frais d'investissement) court jusqu'en 2023, et l'alimentation en eau potable de la commune de Peynier est réalisée par la Société des Eaux de Marseille (SEM) à partir du Canal de Provence. Les canalisations desservent le village et le hameau des Michels. Le service de l'assainisse-

ment assure collecte, transport et dépollution. Peynier dispose de 2 stations de traitement de l'eau potable situées à Peynier village et Les Michels.

L'assainissement non collectif sur la commune de Peynier est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leur installation d'assainissement, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif.

Un contrôle par la société des eaux de Marseille, daté du 4 août 2016, classe l'eau d'alimentation distribuée par le service public AEP Peynier, conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Un projet, non finalisé pour l'instant, de la Société du Canal de Provence prévoit l'adduction d'eau destinée à irriguer les secteurs situés dans la zone agricole au nord du secteur de Chi, et le raccordement d'une centaine de villas dans le secteur des Michels.

## **4.2 La situation intercommunale**

### ***4.2.1 La métropole Aix-Marseille-Provence***

La métropole Aix-Marseille-Provence est composée de six intercommunalités (Communauté Urbaines Marseille Provence Métropole, Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, Communauté d'Agglomération Agglo pôle Provence, Communauté d'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, Syndicat d'Agglomération nouvelle Ouest Provence, et Communauté d'Agglomération du Pays de Martigues) et regroupe au total 93 communes.

La métropole Aix-Marseille-Provence exerce, outre ses compétences obligatoires<sup>1</sup>, une série de compétences facultatives en matière de sport, culture et social.

### ***4.2.2 Le territoire du Pays d'Aix***

Le territoire du Pays d'Aix regroupe 36 communes<sup>2</sup> et 400 000 habitants.

### ***4.2.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)***

La commune de Peynier est également intégrée, avec les 36 autres communes, dans le périmètre du SCoT du Pays d'Aix approuvé le 17 décembre 2015 et exécutoire depuis février 2016. Ce SCoT s'appuie sur l'existant pour organiser le développement, en préservant durablement les atouts économiques du territoire, sans le faire au détriment de la qualité et du cadre de vie.

Ainsi en particulier, le SCoT prévoit d'encadrer le développement urbain pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Il préserve et valorise durablement la trame verte et bleue ainsi que la qualité des paysages, et le potentiel de développement économique en zone d'activités. Il assure le maintien d'une agriculture diversifiée et multifonctionnelle, tout en gardant des possibilités d'offres de nouveaux logements à l'échelle de chaque commune (400 pour Peynier). Enfin, les zones préférentielles de développement commercial sont identifiées. Pour Peynier, outre la revitalisation du centre ville ou des quartiers densément peuplés, l'offre concerne prioritairement les besoins hebdomadaires et occasionnels.

---

<sup>1</sup> Développement et aménagement économique, social et culturel ; Aménagement de l'espace métropolitain ; Politique locale de l'habitat ; Politique de la ville ; Gestion des services d'intérêt collectif ; Protection et mise en valeur de l'environnement et politique du cadre de vie.

<sup>2</sup> Aix-en-Provence, Beaurecueil, Bouc-Bel-Air, Cabriès, Chateauneuf-le-Rouge, Coudoux, Eguilles, Fuveau, Gardanne, Gréasque, Jouques, La Roque d'Anthéron, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Le Tholonet, Les Pennes-Mirabeau, Meyrargues, Meyreuil, Mimet, Pertuis, Peynier, Peyrolles, Puyloubier, Rognes, Rousset, Saint-Antonin-sur-Bayon, Saint-Cannat, Saint-Esthève- Janson, Saint-Marc-Jaume garde, Saint-Paul-Lez-Durance, Simiane-Collongue, Trets, Vauvenargues, Venelles, Ventabren, et Vitrolles.

#### 4.2.4 Le SDAGE (*Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux*)

Neuf orientations sont déclinées par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau.

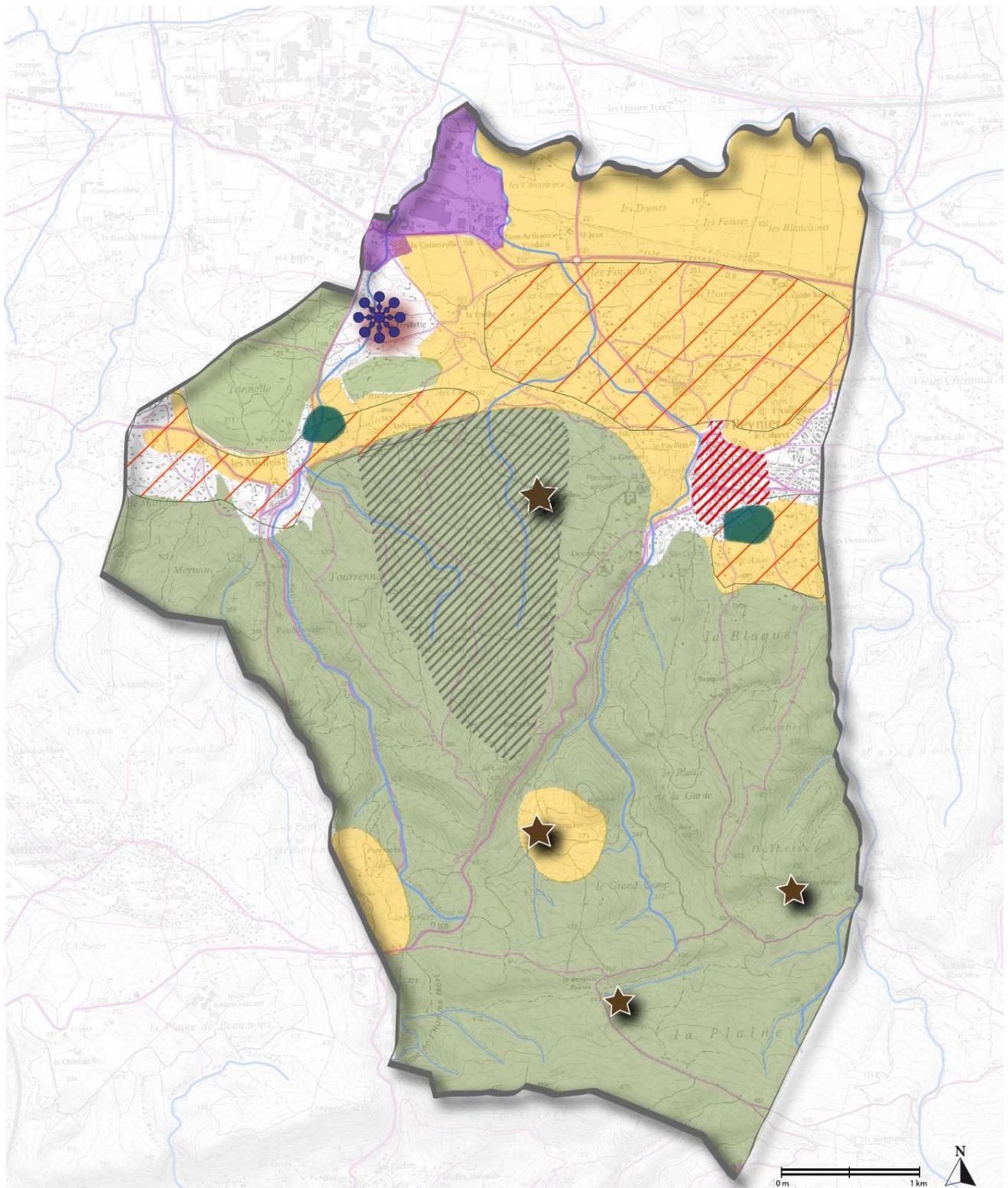
Pour Peynier, s'applique le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Arc qui concerne un bassin hydrographique cohérent, et qui englobe l'intégralité du bassin versant du fleuve. Ainsi ce plan prévoit la préservation de l'état de l'eau par la limitation ou l'adaptation lors du développement urbain, la limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter la pollution des eaux lors de pluies et réduire les risques d'inondation, ainsi que la prise en compte par l'économie de l'équilibre quantitatif.

Pour éviter le blocage du développement urbain, les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021.

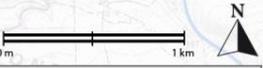
#### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Pour Peynier, son PADD est le cadre de référence pour la décennie à venir, des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement, et de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation. La commune a comme fil directeur la préservation de l'environnement et de son cadre paysager. D'où l'importance des choix retenus :

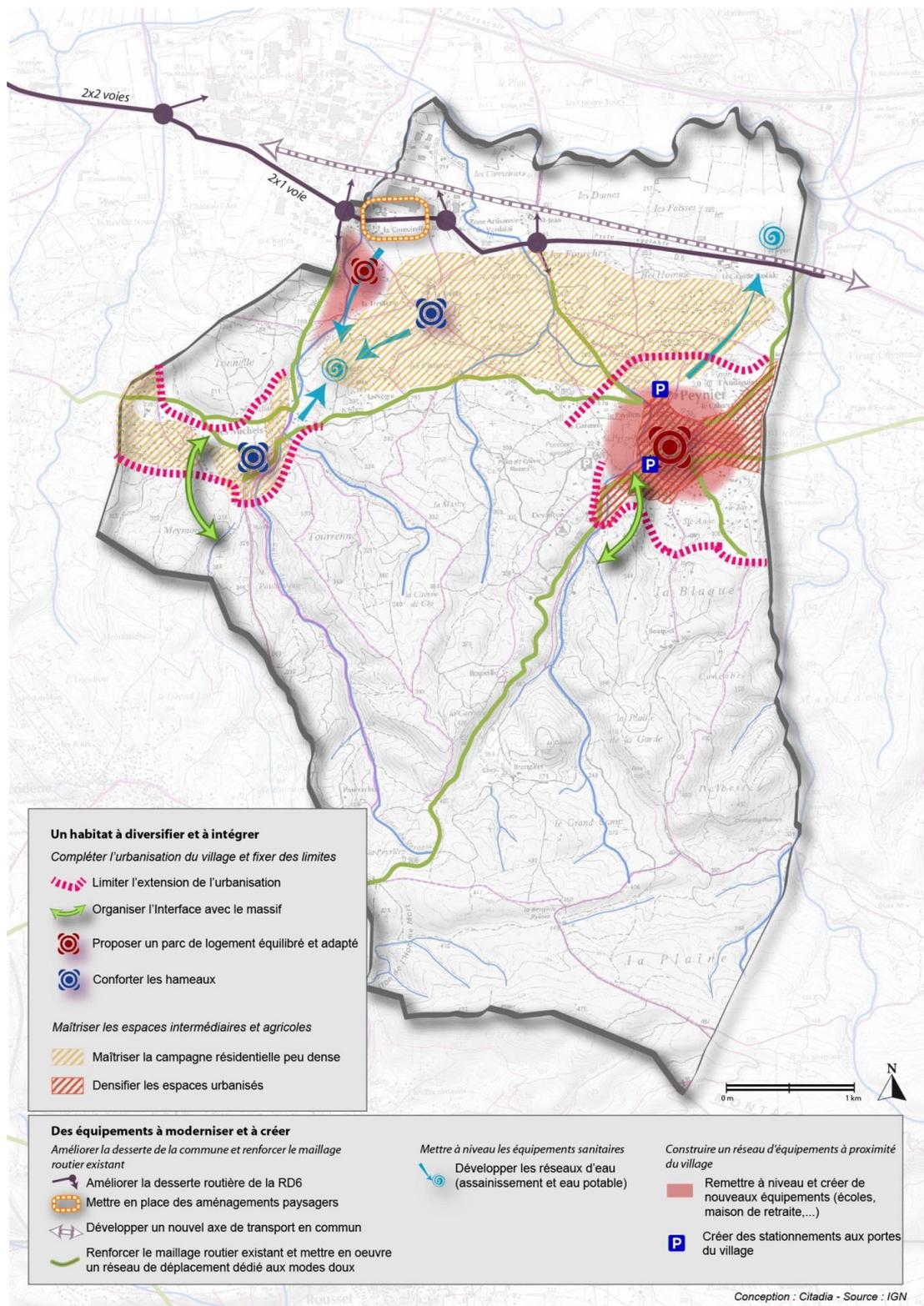
- Une croissance maîtrisée de l'accroissement de la population (3500h maximum d'ici 10 ans)
- Maintien du tissu urbain actuel (limitation des espaces constructibles, lutte contre la densification pour conserver les zones d'urbanisation diffuse)
- Maîtriser une urbanisation progressive adaptée à une croissance lente de la population
- Conforter les 2 pôles économiques actuels : d'une part le centre-village avec ses commerces de proximité et d'autre part la zone d'activités Rousset-Peynier-Fuveau, en veillant à leur complémentarité.
- Soutenir l'activité agricole, en recul à cause de la pression foncière ou d'activités devenues peu rentables
- Alternatives à la voiture : s'appuyer sur le réseau routier actuel pour créer des pistes cyclables, et créer des parkings en périphérie et près des arrêts de bus pour soulager le centre ancien et accompagner la population vers une utilisation accrue des moyens de transport en commun.
- Favoriser la création de logement adaptés à la typologie des habitants (taille, et mixité : logements collectifs, sociaux, petites villas). Ceci est le cas en particulier dans le secteur de la Treille qui est le projet majeur de la commune et qui accueillera divers types de logements (collectifs et individuels) dont certains destinés aux seniors, avec les services associés.



<b>Une économie à conforter et à diversifier</b>		
<i>Diversifier la zone d'activité Rousset-Peynier-Fuveau</i>		
	Conforter le pôle industriel	
	Offrir des compléments d'activités et diversifier l'emploi	
<i>Dynamiser le commerce de proximité</i>		
	Préserver et développer l'armature commerciale villageoise	
<i>Perpétuer l'activité agricole</i>		
	Préserver l'activité agricole d'excellence	
	Préserver les oliveraies	
	Gérer l'urbanisation diffuse	
<i>Reconquérir le massif</i>		
	Favoriser la reconquête agricole du massif	
	Développer le tourisme vert : sentiers de randonnées,...	
	Valoriser le petit patrimoine	



Conception : Citadia - Source : IGN



La commune affirme la volonté de maîtriser la qualité urbaine et architecturale, en optant pour un aménagement d'ensemble sur des terrains communaux, en évitant une densification dans les zones non raccordées aux réseaux. Il s'agit en définitive de préserver les vastes espaces naturels et agricoles.

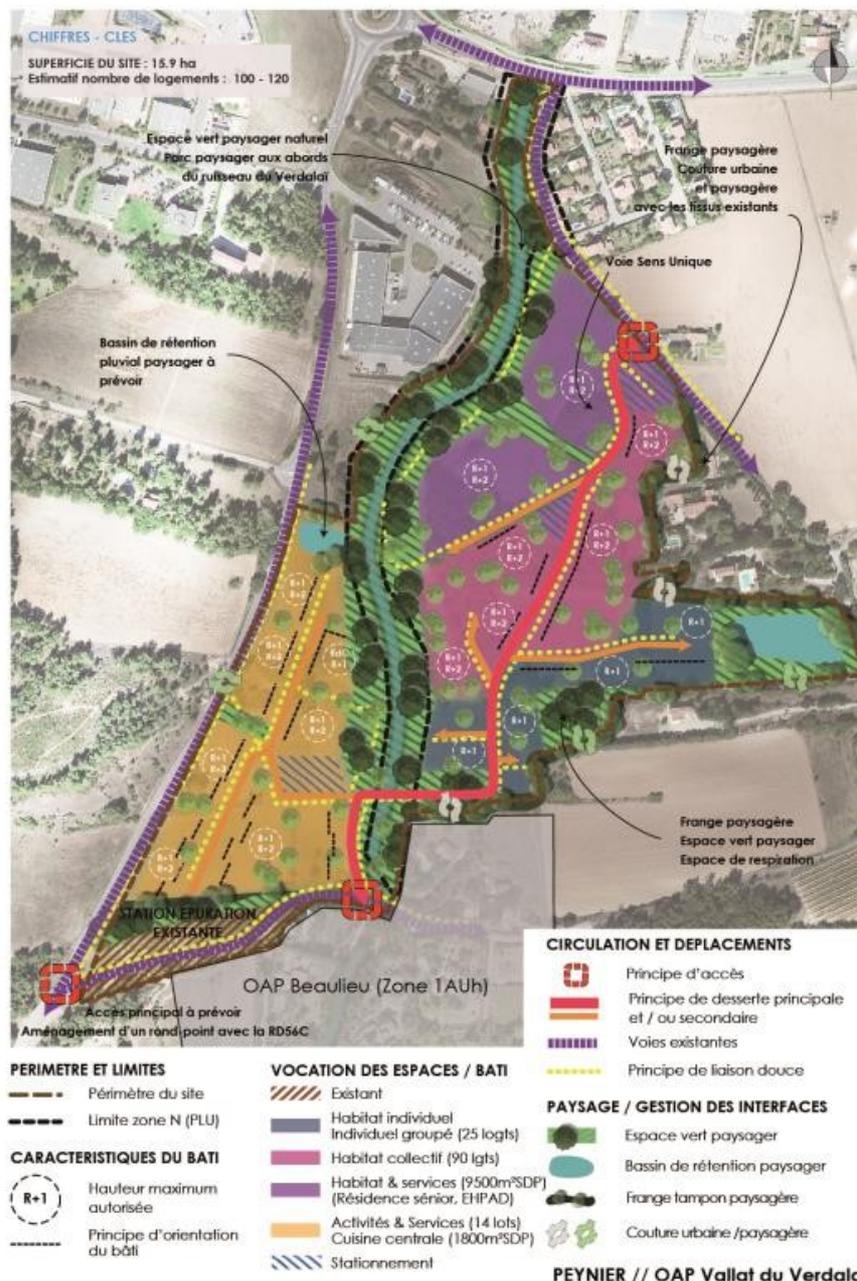
Pour conforter le pôle industriel Rousset-Peynier-Fuveau qui est une composante majeure du tissu économique de la Communauté des Pays d'Aix, des espaces spécifiques dédiés à l'activité industrielle ont été instaurés et des sous-secteurs ont été identifiés pour différencier les vocations. Ainsi, sur le secteur de la Treille/la Corneille, les nouvelles activités tertiaires sont favorisées dans le prolongement de la zone d'activités, pour diversifier l'économie et l'emploi sur la commune.

## **CHAPITRE II : NATURE ET CARACTÉRISTIQUES MAJEURES DU PROJET**

### **1- Généralités :**

Le pôle intercommunal Peynier-Rousset-Fuveau de près de 246 hectares, est à cheval sur les 3 communes. La zone industrielle de Rousset est la plus ancienne du département et compte aujourd'hui 225 établissements. Spécialisée dans la microélectronique depuis quarante ans, elle se diversifie, en particulier vers les technologies vertes. Les activités industrielles y représentent 73% des emplois salariés. De nouvelles activités commerciales et services de proximité, pour les salariés et la population, ont accompagné l'évolution de la zone. Cependant seulement 39 hectares au nord de la zone, sont situés sur la commune Peynier qui ne récolte donc qu'une faible partie des retombées financières, mais profite néanmoins pour sa population, d'opportunités d'emplois.

Objet de cette enquête, **une extension de la zone d'activités, est aujourd'hui envisagée pour dynamiser l'économie de Peynier, créer des logements et des emplois.**



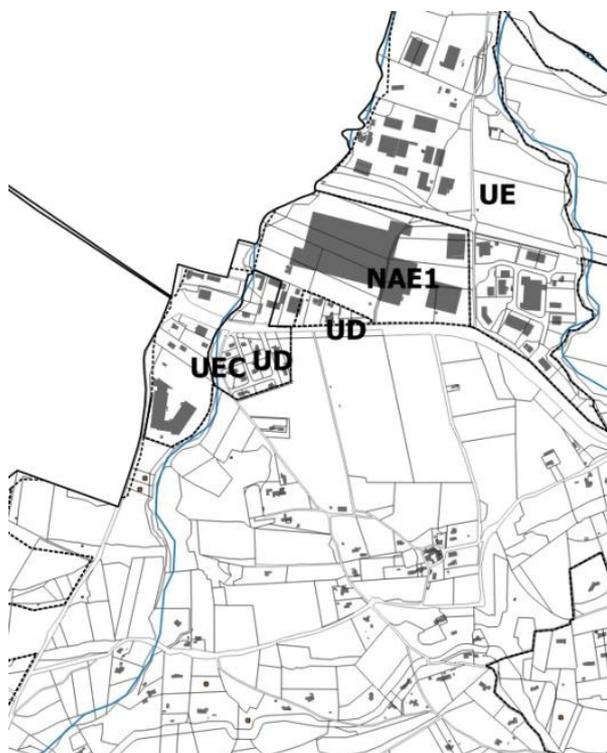
La déclaration de projet est la réalisation d'une opération d'ensemble à dominante d'activités d'équipement et de services sur le secteur de la Treille, pour diversifier le tissu économique de la commune. Il s'inscrit dans une complémentarité entre la zone existante et le projet proposé : outre les activités liées à l'optique, le photonique, la micro électronique et les secteurs médicaux et para médicaux, il s'agit de créer des activités de services aux entreprises (crèche par exemple, mais également des logements mieux dimensionnés aux besoins des salariés).

La zone d'activités Rousset-Peynier- Fuveau / la Treille-la Corneirelle :

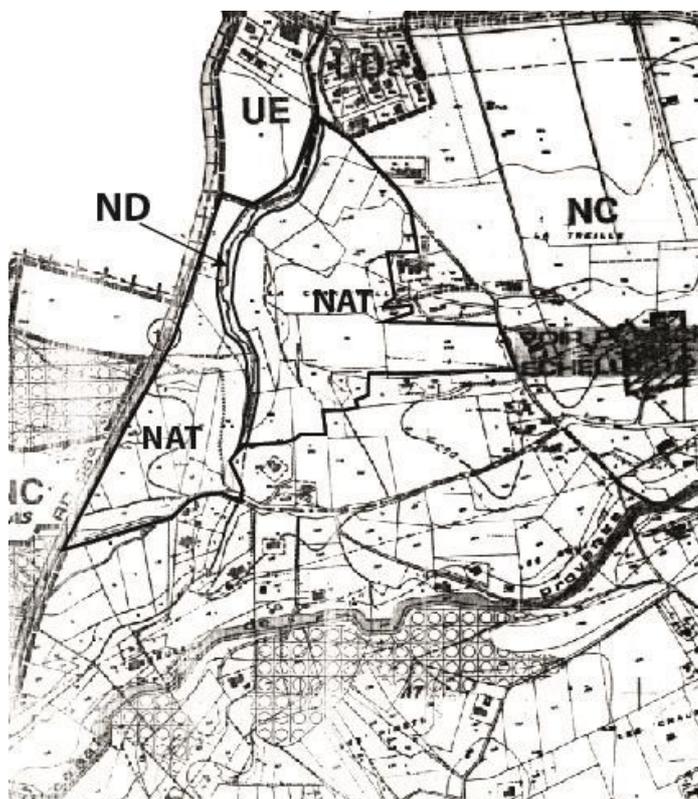
Ce secteur, situé en plaine, à proximité des principales infrastructures routières, est classé en zones d'activités économiques UE, avec une partie du site classée en zone NAE au POS. Au Sud de la RD6, le long du Verdalaï, se trouve une zone UD regroupant plusieurs habitations, au niveau du lieu-dit « La Corneirelle », accessible par les routes départementales 6 et 56C.

La commune a élaboré une déclaration de projets permettant d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone NC directement au Sud des zones UEC et UD, pour créer une zone d'activités et de services.

Actuellement la zone d'activités intercommunale possède une vocation économique orientée vers l'artisanat et l'industrie. La zone NAE1 est une zone d'urbanisation future à vocation économique qui est actuellement aménagée.



Le plan d'occupation des sols actuel



Ce qui est prévu par la déclaration de projets

## 2- Contexte général du projet et justification de son intérêt général.

La commune de Peynier dans le PADD du SCoT du Pays d'Aix qui a été approuvé, est autorisée à développer et à étendre sa zone d'activité.

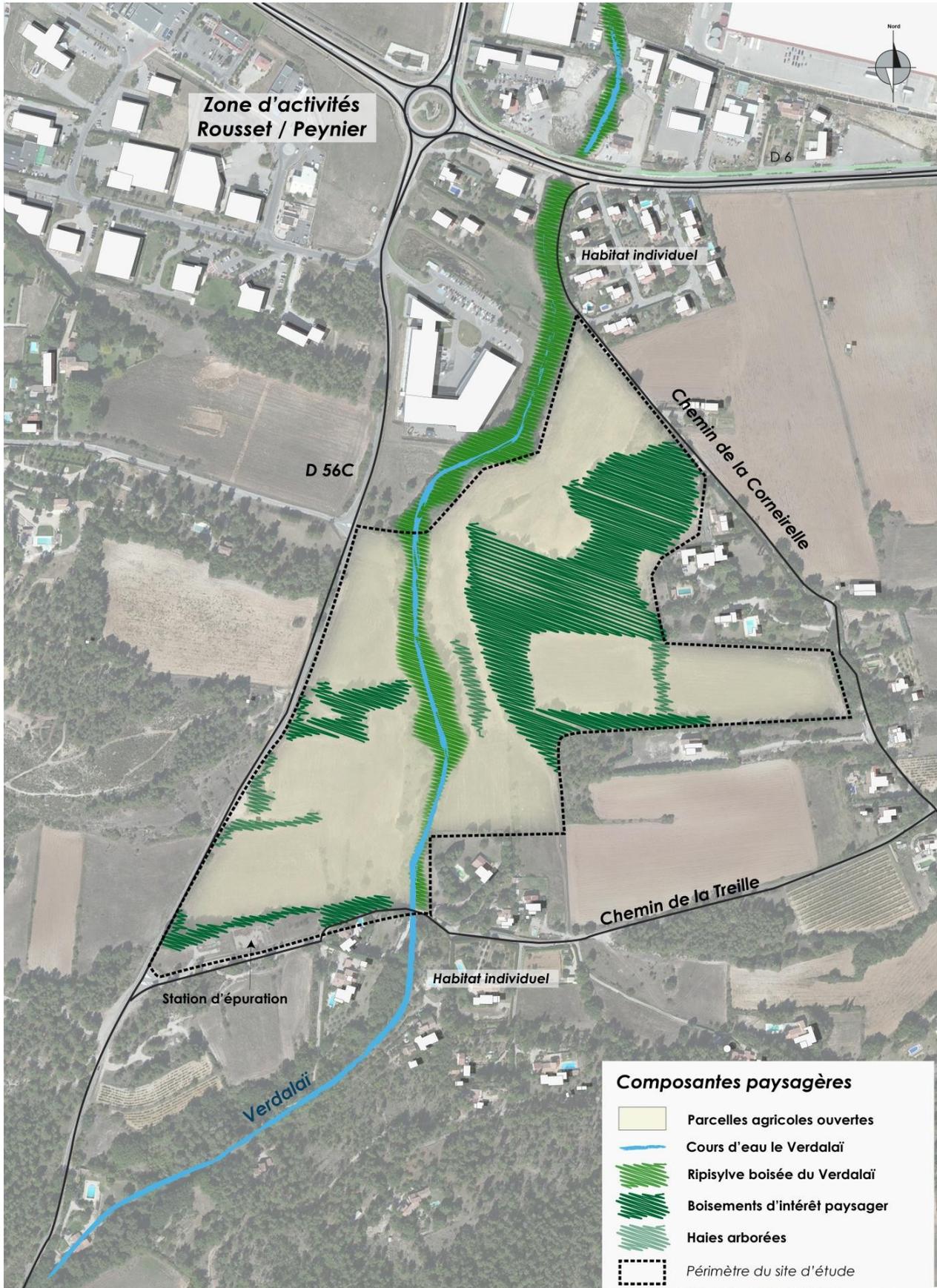
Le secteur de la Treille a été choisi par la commune en accord avec la communauté d'agglomération du Pays d'Aix, pour en faire un pôle économique multifonctionnel, en extension de cette zone d'activités Rousset/Peynier.

Les atouts de ce site sont triple : bonne desserte des voies de communication et à proximité de lignes de transport déjà existantes ; Taille du foncier disponible adaptée aux divers projets, en leur permettant d'être en synergie ; Enfin, l'aménagement d'ensemble est à proximité de commerces et de services de la zone d'activités existante. Ci dessous, l'environnement immédiat de la zone de projet.

Le projet d'aménagement prévoit la création d'infrastructures justifiant le caractère de **l'intérêt général** :

- surfaces d'activités (de 750 à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- surface tertiaire (environ 7500 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
- un EHPA, EHPAD (environ 5100 m<sup>2</sup>)
- une résidence sénior (environ 4400 m<sup>2</sup>)
- une cuisine centrale (environ 1800 m<sup>2</sup>)
- logements sociaux pour pallier les disparités de répartition sur le pays d'Aix (30% des logements créés);
- logements pour actifs à proximité immédiate d'une zone d'emplois (une centaine).

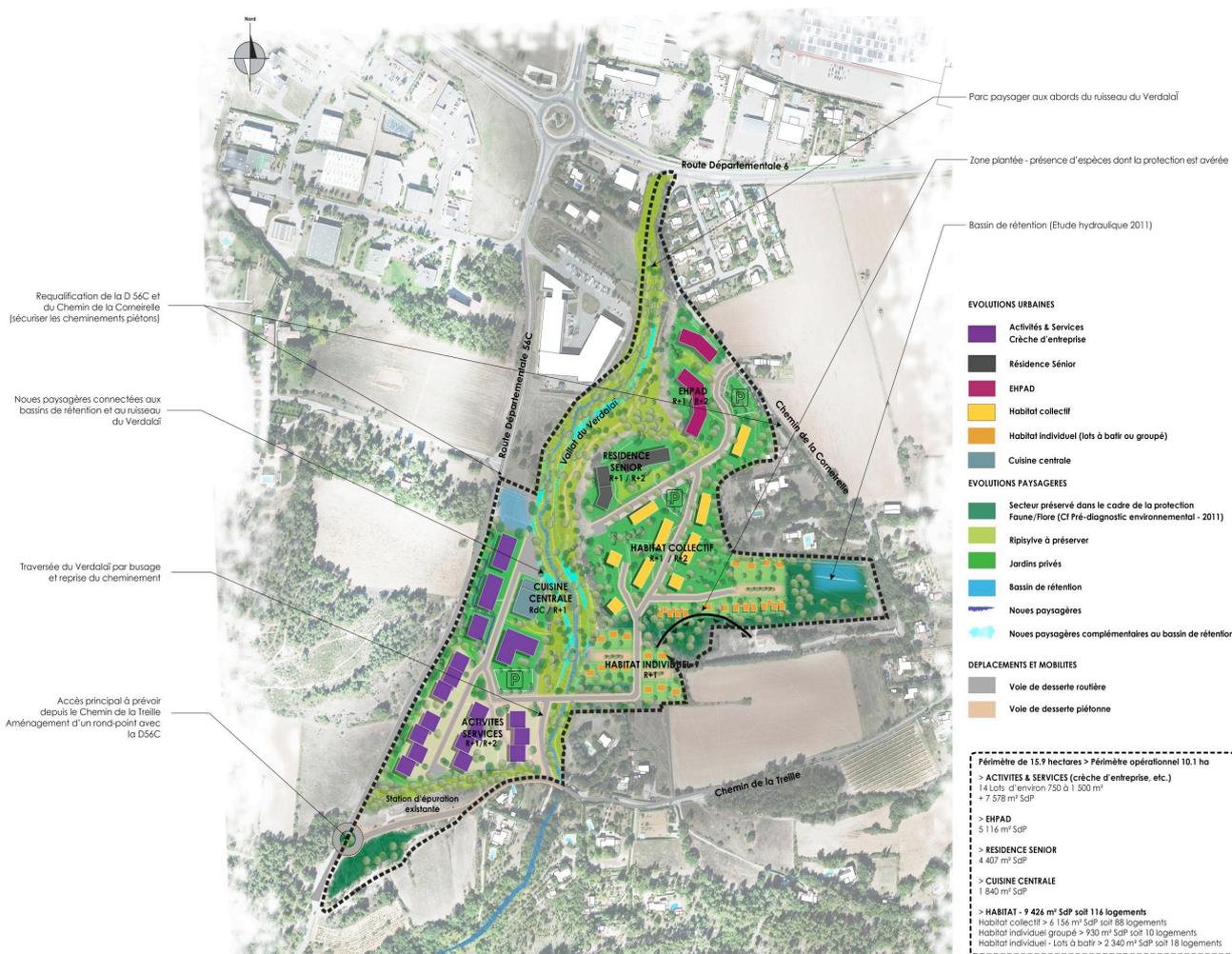
Ces logements respecteront les principes fixés par le SCoT, à savoir une densité de 30 à 70 logements par hectare, avec une densité progressive pour respecter les quartiers déjà existants.

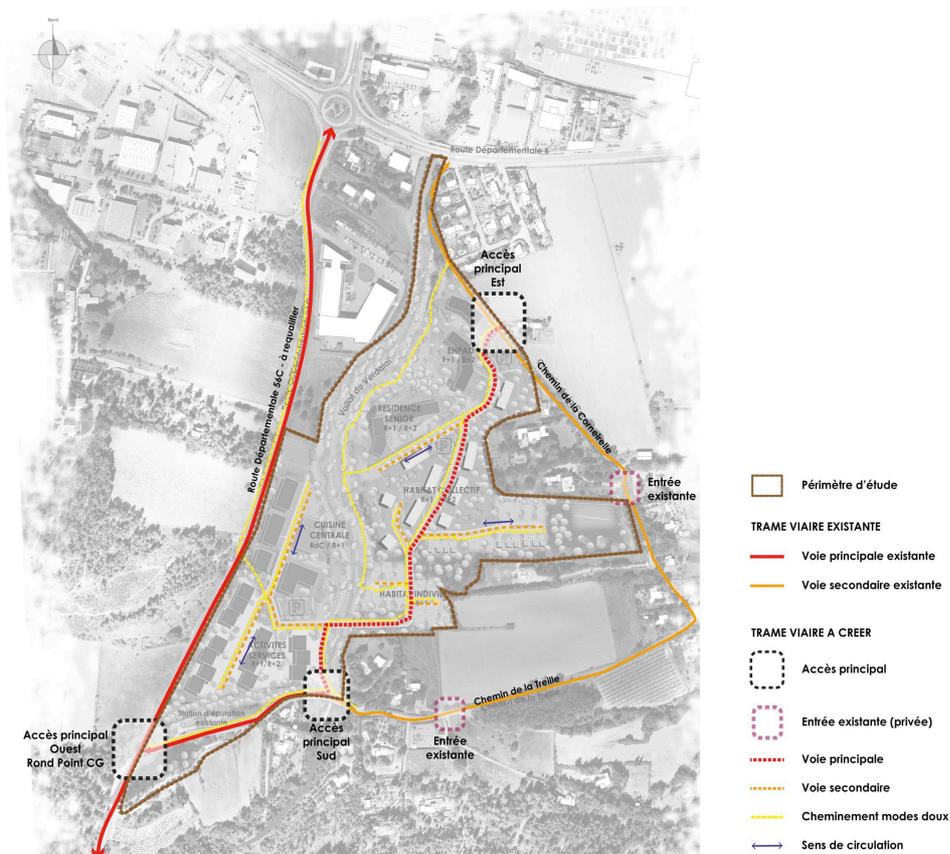


Le choix a été fait de n'utiliser qu'une partie, le restant des surfaces (un tiers) pour garder l'aspect global du paysage, limiter les nuisances, créer des masques visuels, respecter un gradient de densité, ou faire face aux risques d'inondation et d'incendie... Par ailleurs, les espaces d'activités et de services sont prévues d'être implantées de manière compacte à proximité de la RD56C avec des hauteurs limitées (R+1 et R+2), les bâtiments les plus élevés étant situés aux points bas de la zone. Les habitations sont placées logiquement, à proximité des logements existants. Le projet préserve le vallon du Verdalaï et sa ripisylve boisée et aménage un parc paysager le long de son tracé, créant une coulée verte propice aux mobilités douces (pédestres, vélos) en restant en lien avec les quartiers existants à proximité. Les nouveaux aménagements seront intégrés en préservant les franges boisées.

Enfin, le respect des principes paysagers sera garanti par l'acceptation d'un cahier des charges lors de la vente du terrain. La carte légendée ci dessous donne une idée de l'aménagement prévisionnel de principe.

La RD6 qui dessert la Z.A. actuelle permet l'accessibilité au site. La desserte prévue pour le site, sans être arrêtée, est indiquée sur la carte ci dessous. Un rond point sur la RD6, à l'est du grand rond point existant, face aux transports Ducournau, est prévu d'être réalisé. La D56C qui longe l'ouest du site en provenance de la RD6 est bien dimensionnée et sera requalifiée. Un rond point est prévu au sud-ouest. L'accès au site est complété par un maillage secondaire composé de voies aujourd'hui sous dimensionnées (chemins de la Treille et de la Corneirelle). Pour le projet, il est prévu un sens de circulation, en particulier pour les poids lourds, pour limiter les nuisances pour les riverains.





### 3- Modalités de mise en compatibilité du POS avec le projet

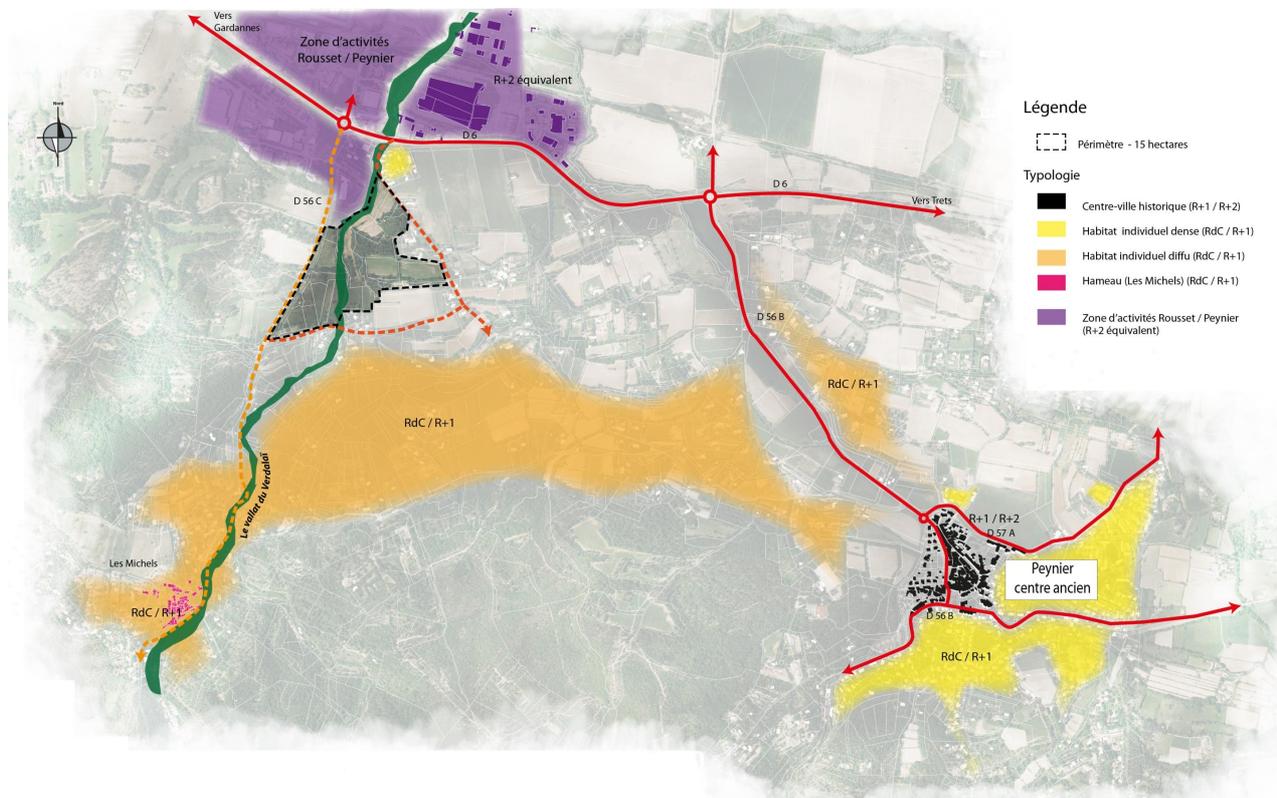
La zone de la Treille est aujourd'hui classée en zone NC. Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement à l'exercice d'activités agricoles. La Déclaration de Projet va permettre de reclasser la zone NC en zone NAT (pour en faire une zone à vocation d'habitat et d'activités tertiaires). Pour garantir l'intégrité du Verdalaï, le cours d'eau et sa ripisylve sont classés en zone ND.

La zone n'étant pas complètement équipée à l'heure actuelle, l'urbanisation sera donc ensuite subordonnée à la réalisation des équipements dans le cadre d'un aménagement d'ensemble pour créer un quartier mixte : activités de services, équipements publics ou d'intérêt collectif (crèche, résidence seniors ... ) et des logements sociaux ou en accès à la propriété. Pour ce faire, la loi fixe les modalités de construction sur une zone classée NAT (desserte, surfaces et positionnement des parcelles, traitement des eaux, hauteurs, espaces verts ... ).

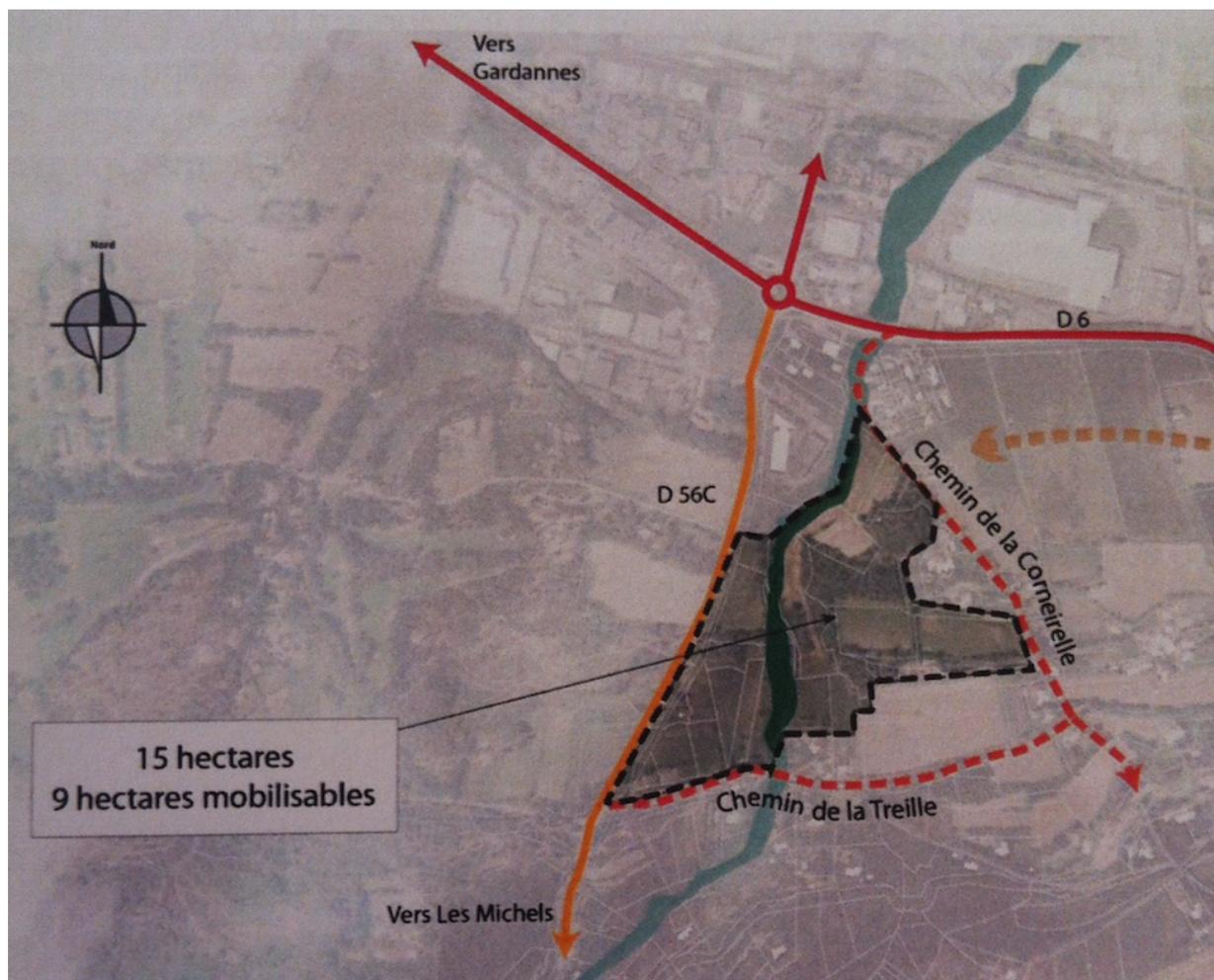
Ce projet, en plus de la perte de quelques 9 hectares de zones agricoles classées AOC, le choix stratégique assumé de changement d'activités dans ce secteur, la proximité des entreprises et des habitations, et une discontinuité de l'habitat avec l'urbanisation actuelle, va engendrer de facto l'imperméabilisation des sols. Des noues paysagères (fossés peu profonds et larges, végétalisés et retenant provisoirement l'eau) et des bassins de rétention sont préconisés.

## Evaluation environnementale

Peynier se décompose en grands ensembles : le centre historique, les zones pavillonnaires denses, un habitat diffus, le hameau des Michels et la zone d'activités Rousset/Peynier.



Le terrain du projet (ci-dessous en gris foncé) qui comprend 15,9ha dont environ 9ha mobilisables, jouxte au sud la zone d'activités Rousset/Peynier. Il est directement accessible par la RD6, mais hormis les accès privés aux habitations existantes, il n'est traversé à ce jour par aucune voie carrossable.



*Enjeux à prendre en compte pour l'environnement du site.*

La zone de la Treille n'est concernée par aucun monument ou site archéologique. La commune de Peynier n'est pas affectée par des préconisations au titre de Natura 2000. Néanmoins une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 a été effectuée, et a fait l'objet d'un document joint au dossier d'enquête. Les sites Natura 2000 les plus proches du site de la Treille sont la Montagne Sainte Victoire à 5km au nord, la chaîne de l'Etoile/Massif du Garlaban à 9km au sud-ouest et le massif de la Sainte Baume à 14km au sud-est, et n'a donc aucune répercussion sur eux.

La commune est concernée par l'aigle de Bonelli car elle recèle des zones potentielles de nidification et de chasse. Le site de la Treille est donc concerné par le plan national d'action (PNA) « Aigle de Bonelli ». De même, le secteur de la Treille par la présence du vallon du Verdalaï est défini dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), comme réservoir de biodiversité de trame bleue dont l'objectif est la préservation optimale. Il est également espace de fonctionnalité des cours d'eau ou Espace de Bon Fonctionnement <sup>3</sup>(EBF).

La trame verte et bleue (TVB) représente quasiment la totalité de la commune qui est dominée par des espaces à caractère naturel ou agricole, avec une rupture en partie nord, due à la présence de la RD6 et

<sup>3</sup> L'EBF est l'espace nécessaire à un cours d'eau pour bien assurer ses diverses fonctionnalités (écoulement, équilibre sédimentaire, épuration, vie et libre circulation des organismes aquatiques et terrestres associés, cadre de vie et paysages), sachant que plus un cours d'eau est naturel, mieux il assure ses fonctionnalités.

de la voie ferrée. Le site de la Treille/la Corneirelle, maillé par des éléments de végétation, avec en partie centrale des boisements denses, est propice aux déplacements des espèces selon un axe est-ouest.

La ripisylve<sup>4</sup> du Verdalaï est un corridor biologique ayant une fonction d'abri et de source de nourriture pour la faune. Elle recèle des poissons et insectes, et possède une fonction épuratrice de certains polluants.

Si le site de la Treille est partiellement une zone AOC, son sol sablo-limoneux, caillouteux et calcaire a fortement réduit les vignes, remplacées par des céréales.

La RD6 qui passe à proximité, est classée depuis juillet 2004, en catégorie 3 comme voie bruyante, imposant réglementairement une isolation sonore aux constructions bâties à moins de 100 m.

La zone est soumise pour le risque incendie à un aléa subi<sup>5</sup> de faible à moyen, et un aléa induit<sup>6</sup> moyen à fort. Les espaces boisés au sud du secteur de la Treille sont notamment concernés.

#### **4- Argumentation de la mairie, porteur du projet**

Le projet de site de la Treille consiste à l'extension de la Zone d'Activités de Rousset/Peynier, pour y construire : EHPA, résidence séniors, activités tertiaires, services et logements diversifiés (sociaux et pour locations/achats)...

Ce projet est en cohérence avec le SCoT du Pays d'Aix dans lequel il s'inscrit parfaitement que ce soit dans le document d'orientations et des objectifs : préservation des équilibres territoriaux et des enjeux de biodiversité ; Respect global des surfaces agricoles ; Proposition de logements diversifiés (locations/achats, sociaux, EHPAD, séniors) ; Aménagements pour des transports doux.

Il contribue à l'**intérêt général** d'une part, via l'extension d'espaces d'activités en continuité de la Z.A. Peynier/Rousset existante, bénéficiant de la desserte actuelle (RD6), et d'autre part par l'aménagement d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), d'une résidence séniors, et d'une crèche. Enfin, il est d'intérêt général par la création de logements de proximité afin de soutenir le dynamisme économique local.

#### **5- Limitations ou compensations des conséquences négatives**

La zone actuellement classée NC est à vocation agricole, mais en friche à ce jour. La faire passer urbanisable va nécessiter en amont la prise en compte de mesures et d'aménagements. Ainsi pour garder l'aspect paysager, il est prévu : de conserver ou aménager des espaces boisés ou verts entre les bâtiments qui auront selon leurs emplacements un ou deux étages, d'aménager un « parc » le long du cours d'eau. Pour lutter contre les nuisances et risques : éloignement des bâtiments des voies de communication, un sens de circulation, et créations de noues et de bassins de rétention.

Les différents projets prévus sur le site vont de facto entraîner des besoins non négligeables en eau potable et en assainissement. De plus l'imperméabilisation des sols sera conséquente avec les quelque 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces cumulées des constructions, sans comptabiliser les VRD-voies et réseaux divers, parkings et abords. Des mesures opérationnelles sont prévues : raccordement du site aux réseaux (avec

---

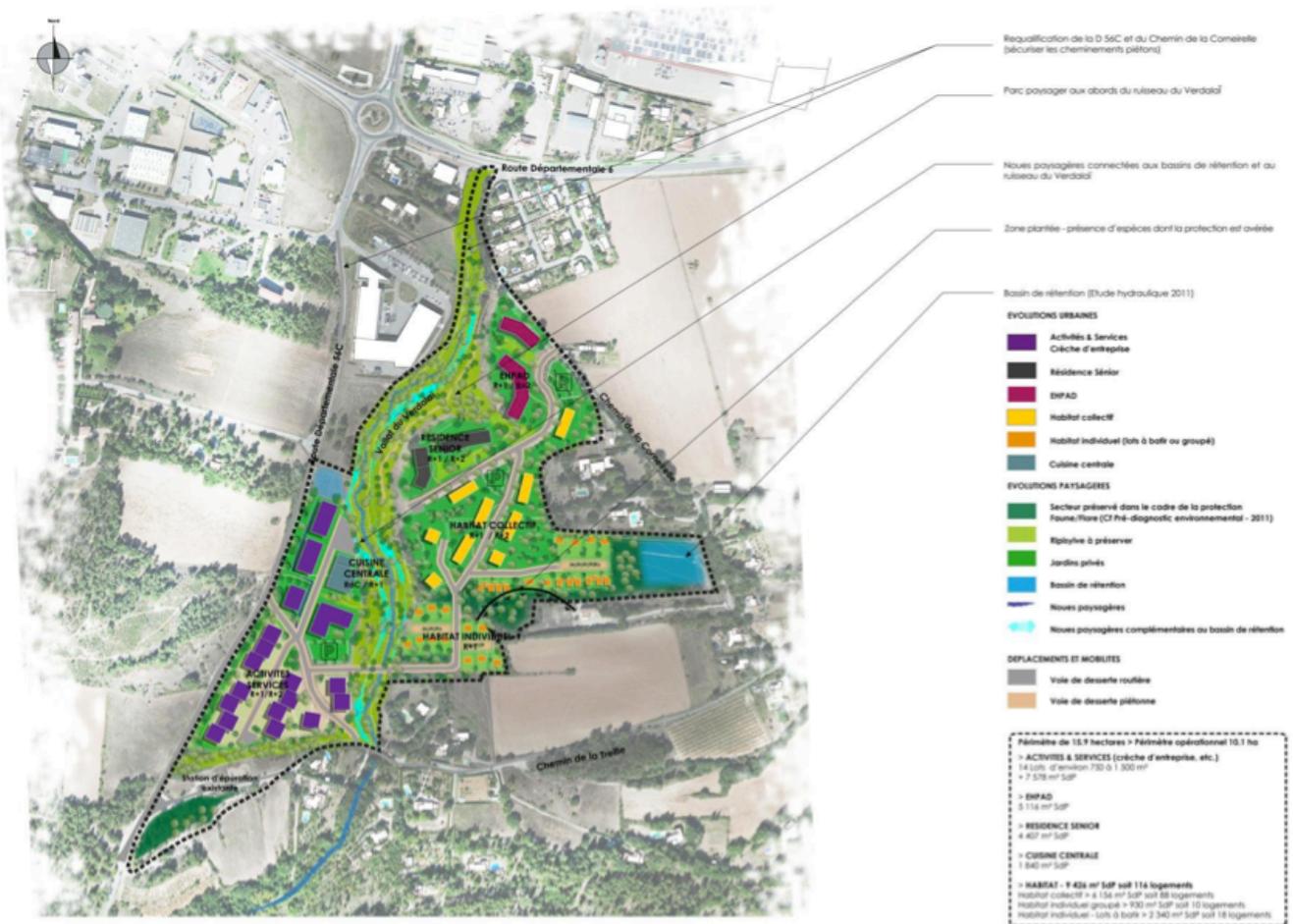
<sup>4</sup> La forêt riveraine, rivulaire ou ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

<sup>5</sup> Fonction de la combustibilité de la végétation, de la biomasse, de la pente du terrain, de la position dans le versant, de l'exposition et de la connaissance du déroulement des feux passés.

<sup>6</sup> Risque auquel est exposé un massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées.

d'ailleurs possibilité par exemple, de raccord pour les logements des lotissements existants qui sont toujours en fosses sceptiques), utilisation de la station d'épuration de la commune suffisamment dimensionnée, création de noues le long du cours d'eau et de 2 bassins de rétention dont les emplacements restent à définir.

Pour permettre l'intégration paysagère et la biodiversité, plus du tiers de la surface du site est conservé boisé, en couvert végétal, parc aménagé, et bassins de rétention. Les masques existants seront gardés et renforcés, les bâtiments intégrés au mieux selon le dénivelé du terrain (bâtiments les plus hauts dans les creux et/ou derrière des masques).





Le site n'est pas directement concerné par le risque inondation, mais la gestion de l'infiltration des eaux pluviales est un paramètre important de la faisabilité responsable du projet, tout comme la prise en compte de l'aléa feu compte tenu des espaces boisés du site.

Le terrain, aujourd'hui détenu par la collectivité ne sera cédé qu'après le dépôt du Permis d'Aménager et le respect d'un cahier des charges assurant la qualité urbaine du projet et le respect des objectifs communaux.

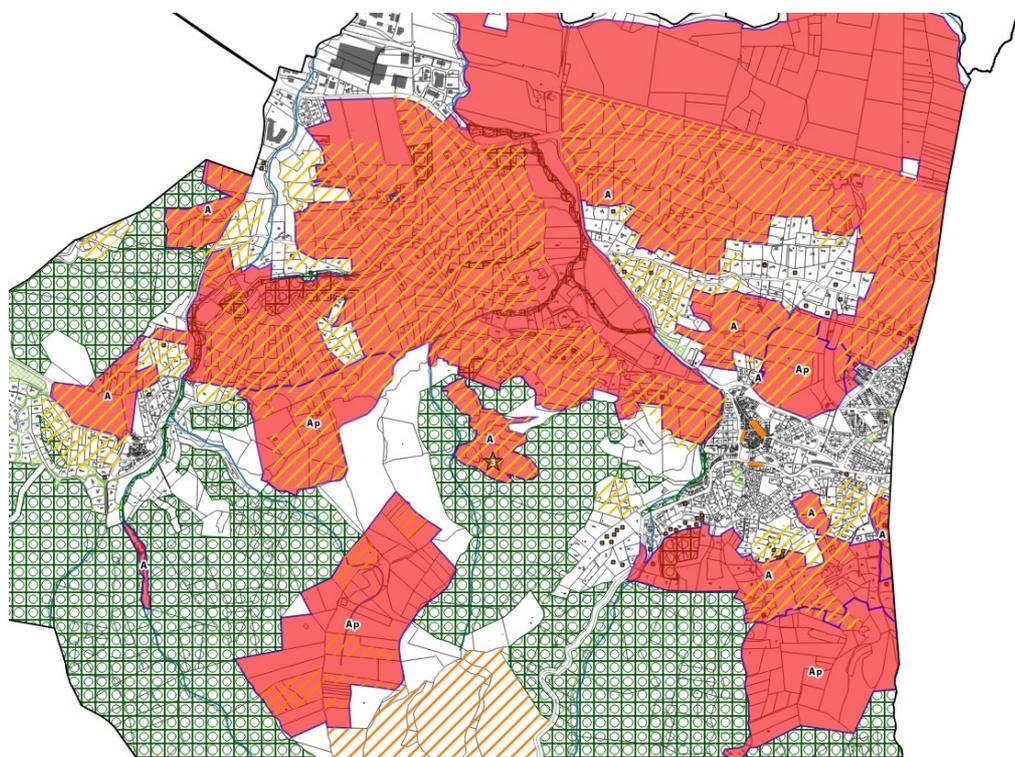
#### *Equilibre des systèmes et biodiversité :*

Le site est viabilisé, entièrement desservi par les réseaux publics d'eau et d'assainissement. Il n'est concerné par aucun périmètre de protection style Natura 2000, ni arrêté préfectoral pour protéger un habitat naturel abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées, ni d'inventaire écologiques d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

A noter que le site et la zone classée NA sont néanmoins fortement anthropisés<sup>7</sup>, et le schéma de cohérence territoriale (SCoT) prévoit déjà cette zone comme secteur d'extension de la zone d'activités.

<sup>7</sup> Transformation d'espaces, de paysages, d'écosystèmes ou de milieux semi-naturels sous l'action de l'homme.

Mais, trois pierres d'achoppement sont à signaler : la proximité d'espaces agricoles classés en AOC « Côtes de Provence » (hachures jaunes sur la carte ci-dessous), le fait que cet espace est donc actuellement en zone non constructible et qu'il est à proximité de 2 affluents de la rivière de l'Arc, éléments principaux de la trame bleue.



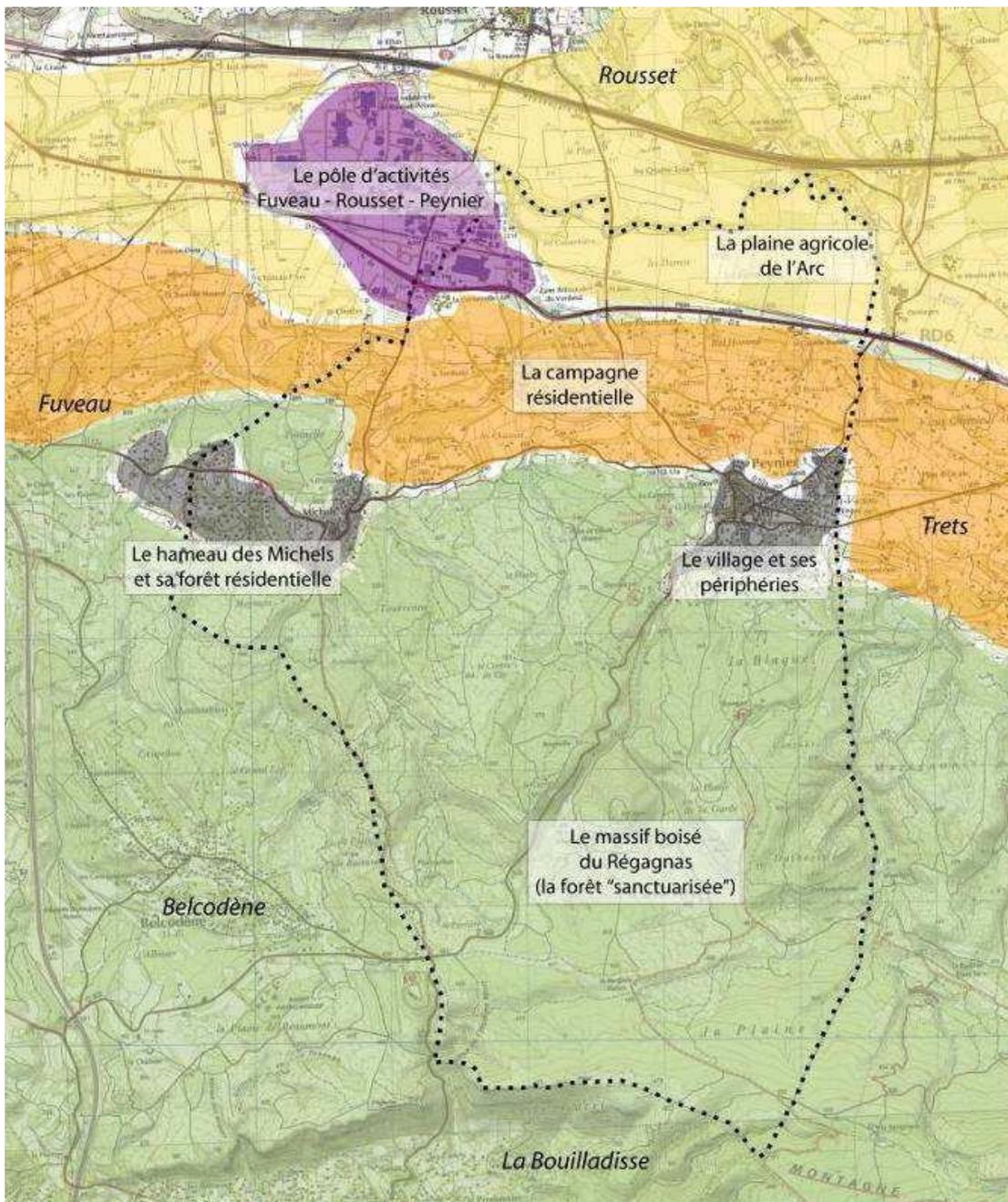
Ce secteur n'est donc pas exempt de tous risques sur le plan inondations (Arc et ses affluents), le Verdalaï et la Foux par débordements et ruissellements, même si ces derniers ne sont pas avérés selon les études effectuées. C'est également une zone de bruits dus à la proximité de la RD6 et de la voie ferrée.

Ainsi les nuisances et les risques possibles ne sont pas à occulter dans les mesures correctives à prendre.

## 6- Aménagement du territoire et paysages :

La commune de Peynier rentabilise ses espaces et investissements par une mutualisation et un partage avec les communes voisines que sont Rousset, Fuveau, Belcodène et la Bouilladisse. C'est particulièrement le cas bien-sûr pour la zone d'activités Rousset-Peynier-Fuveau.

Les trois noyaux denses d'urbanisation de la commune (cœur de village, les Michels et la zone d'activités) se sont développés en conservant entre eux des espaces boisés ou agricoles, et une urbanisation de faible densité constituant « une campagne résidentielle ».

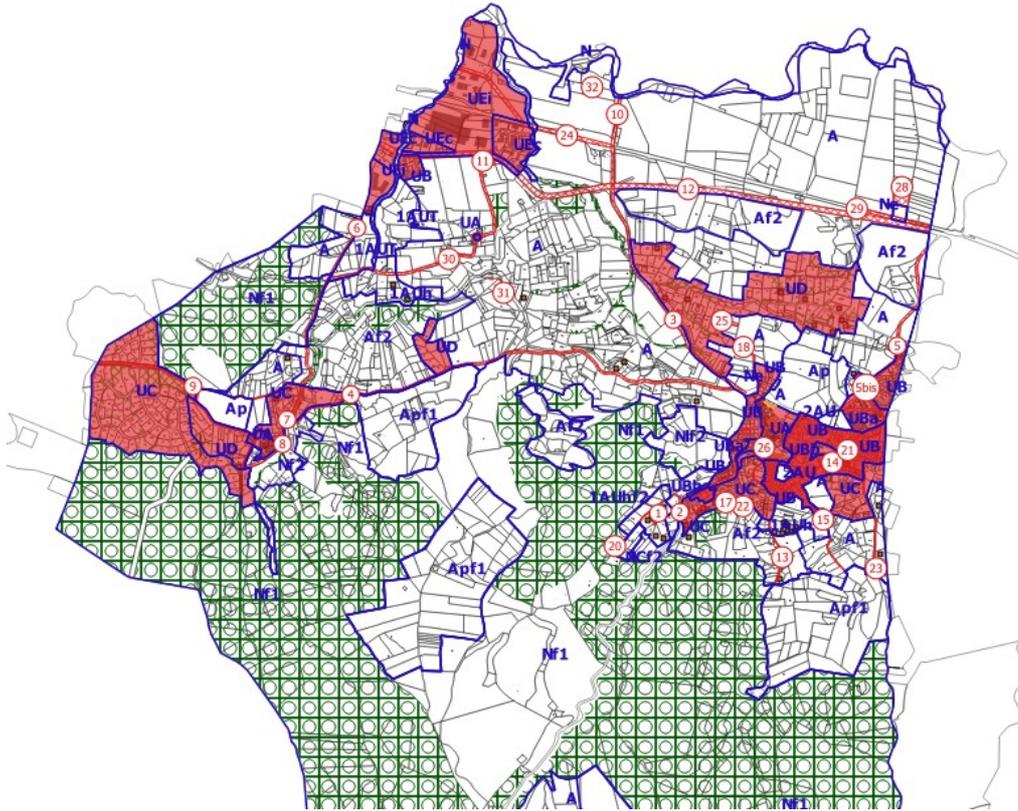


### Prise en compte des risques :

En préservant ses espaces boisés et agricoles, ainsi qu'une végétalisation de ses zones urbaines, Peynier limite, autant que possible, les risques d'inondations par ruissellement pluvial. De plus des règles sont édictées pour les zones concernées par l'aléa inondation, en particulier par la protection des linéaires des canaux et cours d'eau afin de limiter les risques. Mais il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques d'inondation légal imposé et donc opposable.

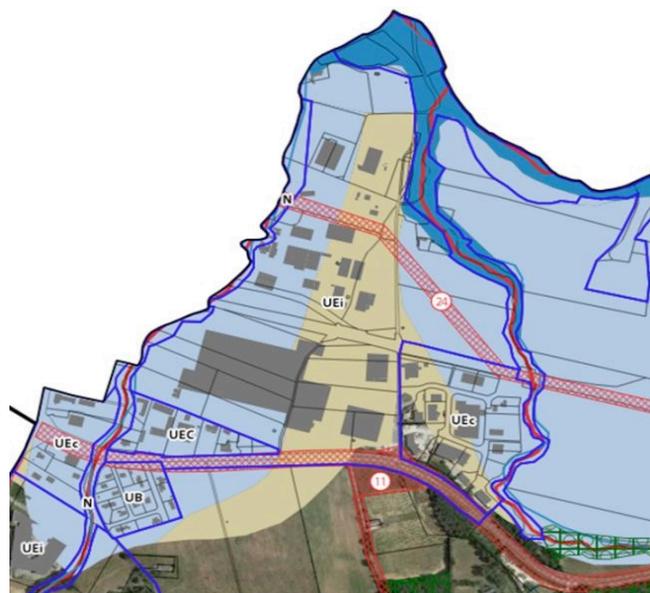
La zone d'activités est classée en zone U car déjà urbanisée, disposant des équipements nécessaires.

La zone UE correspond à cette zone. Les zones UEc et UEi sont respectivement dédiées aux activités commerciales et industrielles.



La zone UE correspondant à la zone d'activités Rousset-Peynier est donc réservée aux activités économiques, artisanales, industrielles, et commerciales.

Le Verdalaï et sa ripisylve sont protégés par un classement en zone naturelle (N). Le secteur est frappé d'un projet de servitude concernant la pollution des eaux et le passage d'une canalisation des eaux usées. Les dispositions spécifiques à l'aléa inondation s'y appliquent.



Les zones UE

Préservation de la zone UE :

Des dispositions pragmatiques permettent de conserver la vocation de cette zone : interdiction de toute construction ayant un autre but que l'activité économique, règles spécifiques pour les installa-





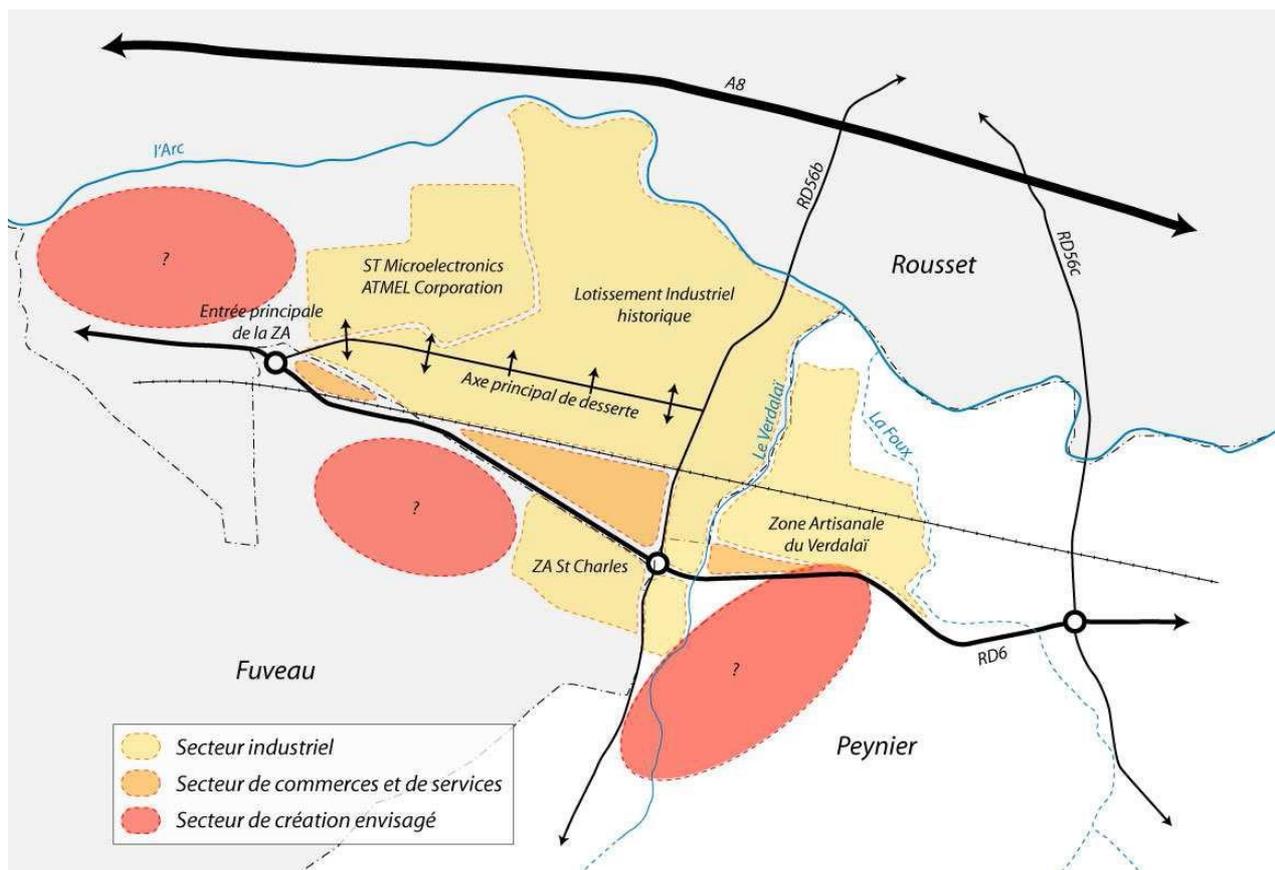
Le projet, sur un terrain domanial de Peynier, est intercommunal et doit permettre de répondre à des exigences de qualité : la création d'un quartier durable intégrant diversité fonctionnelle, mixité sociale et générationnelle, où les équipements sont mutualisés.

La commune a donc souhaité élaborer un projet d'ensemble qui permet d'intégrer les problématiques environnementales, paysagères et économiques. En effet, il s'agit de mutualiser les équipements (partiellement déjà réalisés pour l'eau potable et l'assainissement) et les voiries, pour éviter la multiplication de projets de plus petites dimensions, consommateurs d'espaces et d'énergie. Le projet de la Treille, grâce à son aménagement d'ensemble permettra d'intégrer les enjeux environnementaux par la réalisation d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau qui vont tous deux prendre en compte les aménagements nécessaires à l'opération globale.

Le choix de la commune d'intégrer l'ensemble du secteur, montre la volonté d'une réflexion globale sur la gestion des eaux usées et les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives du projet.

La commune a peu de marge de manœuvre :

Aujourd'hui le POS n'offre plus d'opportunité foncière pour la réalisation de ce projet, et les contraintes liées à l'activité agricole, à la préservation du paysage et à la disponibilité foncière ne permettent pas d'envisager le développement de ce projet ailleurs sur la commune. Les éventuelles disponibilités à proximité du centre sont morcelées et ne permettent d'envisager un projet d'ensemble de cette ampleur. De même, deux autres zones, la ZI de Peynier et la ZA de Verdalaï, représentent 8 hectares, mais divisées en deux espaces de 3 et 5 hectares touchés fortement par le risque inondations, déconnectées des quartiers existants, et dans un environnement industriel peu adapté au projet.



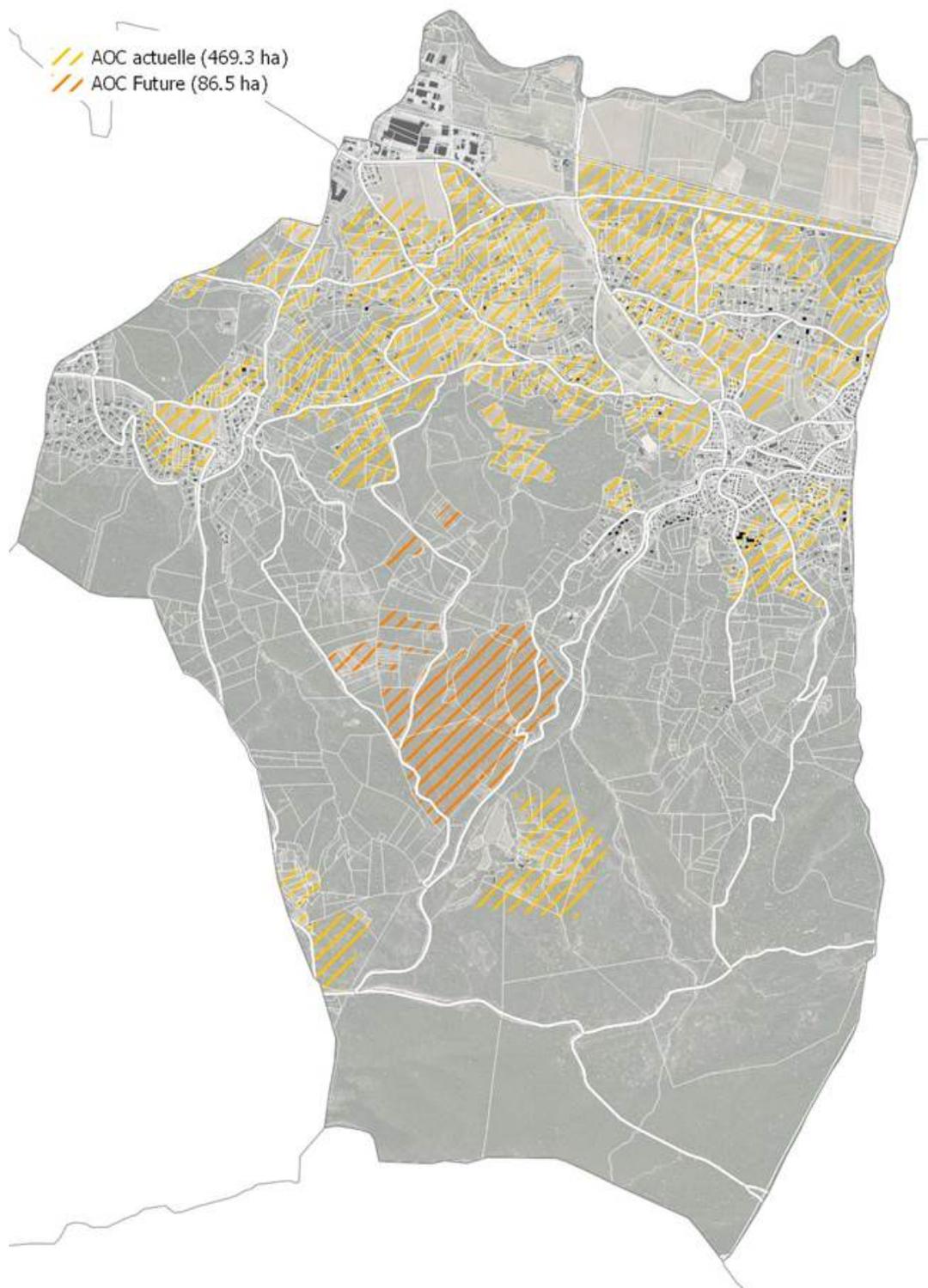
Par ailleurs, les éventuelles disponibilités foncières à l'échelle de la zone d'activités existantes sont axées sur l'industrie et le commerce, Le projet du secteur de la Treille permet de ne pas entrer en concurrence en autorisant uniquement les activités tertiaires, artisanales et paramédicales sans remettre en cause la destination essentiellement industrielle de la zone existante.

Concernant l'offre en logements sur le site : le souhait de la commune, à l'horizon 2030, est de maîtriser la population communale aux alentours de 3500 habitants. Dans les 10 prochaines années, pour répondre à ce scénario de croissance démographique tout en prenant en compte le desserrement des ménages (2,15 en 2030) et la fluidité du parc de logement, environ 300 logements seront nécessaires.

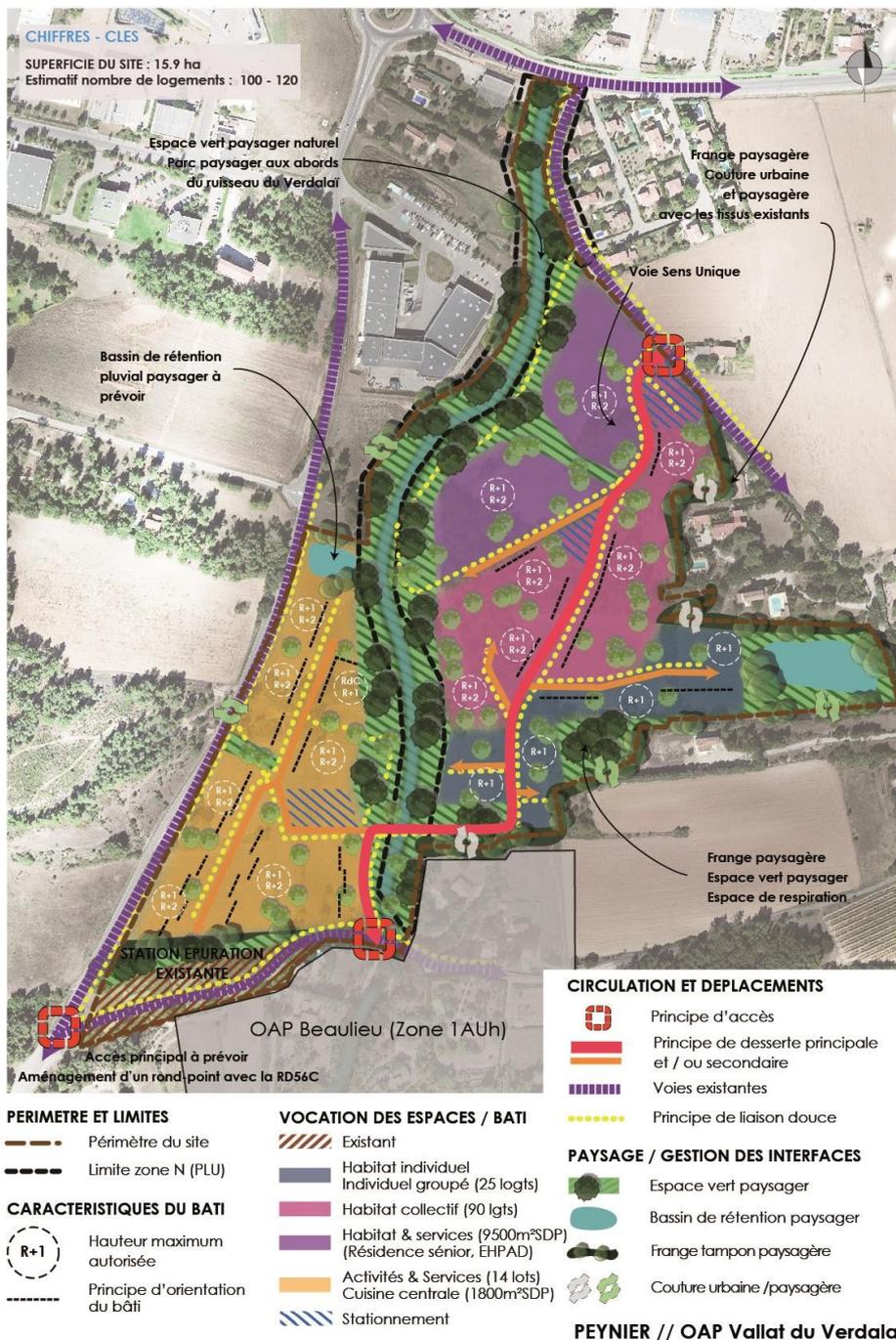
D'autre part, Peynier doit faire face à une demande de logements plus petits adaptés à la taille des ménages qui tend à diminuer. Le projet prévoit donc la création de plus d'une centaine de logement dont la plupart dans des bâtiments collectifs.

Le projet permet donc de trouver une réponse pour plus de la moitié des logements attendus à l'horizon 2030, avec une offre adaptée aux besoins.

Pour compenser la perte des terres agricoles passées de NC à NAT, est prévu le classement en zone A d'espaces sur la commune plus propices à l'agriculture, dans le PLU arrêté, à valider.



Enfin, en amont du projet de la Treille, a été engagé une mission d'expertise (Département Environnement Technologies et Société / Masters «Gerinat» et «Gema» de l'Université de Provence) qui a démontré que les cours d'eau de la commune n'étaient pas une source de risque inondation directe pour l'espace de projet, sous réserve d'aménagements. Les nuisances sonores et visuelles sont également à prendre en compte.



Ainsi, La commune affirme le rôle industriel de la zone d'Activités Rousset-Peynier. Des sous-secteurs UEc et UEi permettent le maintien des zones sans autoriser le commerce dans les zones dédiées à l'industrie.

Les disponibilités foncières de la zone de Rousset/Peynier sont relativement faibles et sont contraintes notamment par l'atlas des zones inondables de l'Arc. En accord avec le SCoT, l'émergence de la zone d'activités La Treille répond aux besoins identifiés :

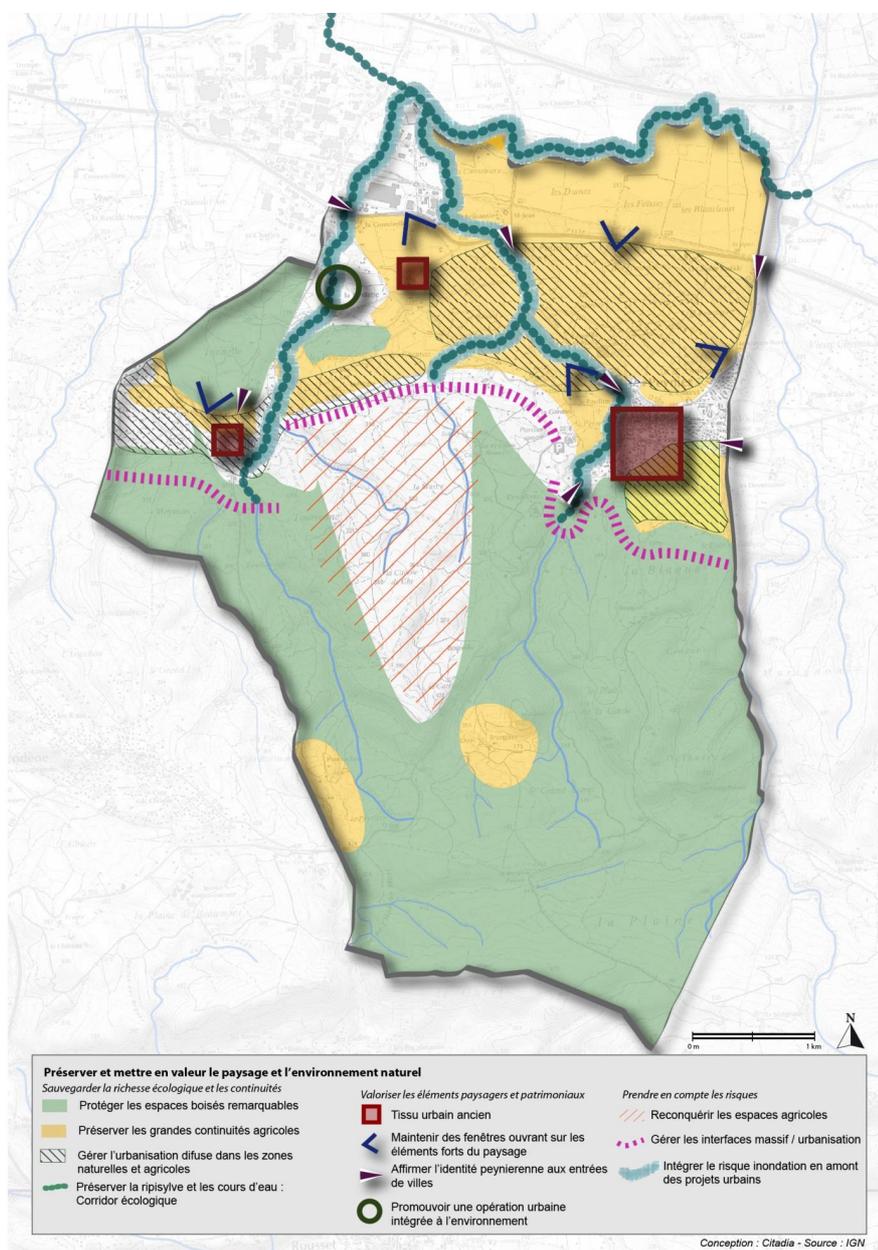
- Création d'emplois adaptés à la population locale en vue de limiter la distance domicile/travail en diversifiant l'emploi de la zone d'activités Rousset/Peynier et de proposer des activités liées à l'Optique / Photonique/ Micro-électronique (prévues au SCoT), au secteur du médical et paramédical.
- Création d'activités de services aux entreprises, en lien et en complémentarité avec la zone

d'activités existantes. La commune souhaite répondre aux besoins en services dédiés aux entreprises (crèche par exemple) mais aussi créer une offre immobilière d'entreprise différente de l'existante avec des lots de petites à moyennes tailles.

- Création d'équipement d'intérêt public à destination des séniors car la Communauté du Pays d'Aix connaît une forte demande en matière de résidences séniors médicalisées ou non. La commune a été contactée par différentes associations (voir les lettres d'intention en annexes) pour s'installer sur le secteur de la Treille qui présente des caractéristiques adaptées pour l'accueil des séniors.

- Diversification de l'offre en logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs de la commune et offrir un véritable parcours résidentiel (souhait de créer des logements de taille adaptée, et des logements sociaux).

Il s'agit de promouvoir une opération urbaine en l'intégrant le mieux possible à l'environnement.



## **CHAPITRE III : ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **1. La concertation préalable**

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a délibéré sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et l'ensemble des acteurs économiques de la commune. Outre des réunions d'information sur le projet de la Treille (Cf. annexe), la mairie a donc diffusé l'information sur l'enquête par voie de presse et dans le bulletin communal, affiché les orientations retenues, en mairie et sur le site Internet de la commune. En particulier, tout visiteur en mairie passe devant plusieurs kakemonos expliquant dans les grandes lignes les orientations du PLU et aussi en particulier l'OAAP La Treille.

Plusieurs réunions de concertation sur le projet La Treille ont eu lieu : le 23 mars 2016 avec 25 personnes dont le CIQ La Corneirelle, le 20 juin 2016 puis le 8 octobre 2016 avec une trentaine de participants. Lors de cette dernière réunion le projet d'EPAH a été présenté par « sud génération ». Les membres du CIQ se sont dits non hostiles au projet, mais souhaitent des aménagements pour limiter les répercussions sur leur environnement, la circulation, les accès et les nuisances. Ils ont transmis un courrier à la mairie pour regrouper leurs demandes (Cf. annexe)

La commune a conduit une action intensive auprès de l'ensemble de la population, par tous les moyens (Internet, affichage, voie de presse, courriers) pour l'informer du lancement de la procédure de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS, puisque c'est toujours lui qui s'impose, ainsi que pour les réunions publiques d'information qu'elle a organisé.

L'approbation du PLU arrêté le 25 juillet 2016, sera l'étape suivante, et fera l'objet d'une enquête publique distincte.

### **2. Les modalités de l'enquête**

L'enquête publique ordonnée par l'Arrêté n°180 du 12 septembre 2016 pris par le Maire de la commune de Peynier, s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du Mercredi 5 octobre 2016 au lundi 7 novembre inclus. Outre la possibilité d'accès au dossier et au registre d'enquête publique pendant les heures ouvrables de la mairie, quinze permanences de 3 heures se sont tenues en salle des mariages au rez-de-chaussée de la mairie, celle du 27 octobre ayant été annulée pour empêchement personnel du commissaire enquêteur. 63 personnes ont pris contact et ont été reçues lors de ces permanences, certaines plusieurs fois. Aucun courrier n'a été reçu par voie postale, mais 23 ont été remises directement au commissaire enquêteur et la pétition a été déposée le dernier jour dans la boîte aux lettres de la mairie.

#### ***2.1 La composition du dossier***

Le registre d'enquête, pré rempli par la mairie de Peynier, et que le commissaire enquêteur a vérifié et paraphé avant le début de l'enquête, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie, conformément à l'arrêté.

Le public a pu accéder, dans les mêmes conditions, au dossier technique comprenant les documents du dossier de Déclaration de Projet (contenu ci-dessous), aux avis des Personnes Publiques Associées, à l'arrêté municipal autorisant l'enquête publique, aux certificats d'affichage et de publicité, aux publications dans la presse, et comme déjà mentionné, au registre d'enquête publique.

Contenu du dossier :

- une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le POS ;
- des schémas de principe de l'aménagement ;
- un extrait de zonage du POS suite à la DP ;
- un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet ;
- le CR de l'examen conjoint – Réunion du 19 avril 2016 ;
- la réponse de la mairie à l'avis de la CCIMP ;
- la réponse du CD13 suite à l'examen conjoint ;
- la note de la mairie suite à l'examen conjoint ;
- la note de la mairie concernant les compensations des zones AOC ;
- l'avis du Préfet pour la DP ;
- l'étude hydraulique de la SOGREAH datée de mars 2011 ;
- la note de la mairie afférente à la réglementation de l'enquête publique.

## ***2.2 L'information du public***

La publicité réglementaire minimale obligatoire, fixée par l'article R.123-14 du Code de l'environnement, a été scrupuleusement respectée.

En effet, un avis d'enquête a été publié aussi bien par affichage en mairie de Peynier (Cf. annexe) que dans la presse, comme l'attestent les extraits des journaux joints (Cf. annexe), ainsi qu'en plusieurs endroits clefs ou particulièrement fréquentés de la commune (Cf. annexe), notamment le hameau de la Treille, le chemin des Chants, l'Audiguier, l'avenue de la Libération, le lotissement la Corneirelle, l'avenue des Garrigues, le hameau Les Michels, le domaine Les Michels, l'hôtel de ville et la mairie annexe.

## ***2.3 L'office du commissaire enquêteur***

Préalablement au commencement de l'enquête, pour remplir sa mission dans les meilleures conditions et appréhender au mieux le dossier, le commissaire enquêteur a effectué les démarches suivantes :

- jeudi 9 août 2016 : RDV à la mairie de Peynier pour un entretien sur la Déclaration de Projet avec Monsieur André Maunier, adjoint urbanisme, et Madame Julie Capiali, responsable urbanisme. Explication rapide du projet et remise du dossier « PLU ». Le maire étant convoqué à ce sujet, à la préfecture le 28 septembre, l'enquête démarrera a priori au mieux en octobre 2016.

- dimanche 4 septembre 2016 : après avoir étudié l'épais dossier du PLU, envoi d'un mail à la responsable urbanisme « *Je sais que vous rentrez juste de congés, mais j'aimerais au plus tôt qu'on puisse se rencontrer à la mairie avec Mr. Jean-Marie Isnard qui est le commissaire enquêteur suppléant. Cette rencontre permettra de discuter du projet et de faire ensemble une visite in situ. J'ai parcouru le dossier « PLU » remis, mais je suis surpris qu'il n'y ait pas de dossier spécifique « déclaration de projet ». Les éléments diffus sont disséminés dans les divers documents remis, ce que ne simplifie pas la compréhension ... Merci de me fixer rapidement une date pour nous permettre de nous organiser. Par ailleurs, pouvez vous me préparer les photocopies du courrier initial du Maire et les documents envoyés pour demander officiellement la Déclaration de Projet, ainsi que les réponses éventuelles des PPA contactées ?* »

- 6 septembre 2016 : réception en version électronique du dossier de demande de Déclaration de Projet, du compte-rendu de la réunion conjointe du 19 avril 2016, avec avis des PPA ayant répondu, et réponses de la mairie. Heureusement que l'enquête n'a pas débuté en septembre.

- Contact téléphonique avec Madame Julie Capiali pour établir le calendrier des permanences d'accueil du public, afin de rédiger l'Arrêté du Maire pour l'enquête publique. Trois créneaux par semaines ont été fixés alors que le commissaire enquêteur pensait n'effectuer qu'une permanence hebdomadaire et qu'il a fait part de sa surprise. Il a donc annulé toutes ses activités pour octobre.
- 12 septembre 2016 : réception de l'Arrêté du Maire pour l'enquête publique en version électronique, prévoyant quinze permanences.
- 19 septembre 2016 : à la mairie, réunion de présentation de la DP et visite du site (Cf. CR en annexe). Reçue une version papier du dossier de DP. Récupération du PV des affichages et des annonces parues dans la presse (Cf. annexes).
- Lors d'un passage à titre privé sur la commune, le commissaire enquêteur a constaté, en interrogeant personnellement une douzaine de personnes rencontrées au hasard, qu'en dépit des efforts d'information déployés par la municipalité, environ un quart d'entre elles seulement (3) avait connaissance de l'enquête. Il en a profité pour refaire rapidement un tour général du site de la Treille pour mieux l'appréhender et démarrer l'enquête.
- 5 octobre 2016 : conformément à l'article R.123-13 du code de l'environnement, ouverture du et émargement du registre destiné aux remarques du public, juste avant le début officiel de l'enquête. Ouverture de l'enquête publique à 9h.

#### Pendant l'enquête :

- Conformément à l'arrêté, il a tenu les permanences, dans la grande salle au rez-de-chaussée de la mairie, accessible aux personnes handicapées. Quatorze permanences ont été assurées. Pour raisons familiales, la permanence du 27 octobre 2016 n'a pas été tenue (1 couple s'est présenté).
- Le commissaire enquêteur a pris RDV avec Mr. et Mme DUTILLOY (qui s'étaient déplacés lors de la permanence annulée) le lundi 7 novembre 2016 à 13h30, juste avant le début de la permanence programmée.
- La permanence du 31 octobre s'est faite en salle pendant 2 heures, puis s'est poursuivie pendant 2 heures sur le terrain, in situ, avec les représentants des 2 associations Leï Michelins et du CIQ la Treille/la Corneirelle, puis s'est achevée par un tour en véhicule du site et des friches industrielles de la zone industrielle.

#### Après l'enquête :

- En fin d'enquête, le 7 novembre 2016 à 17h15, le commissaire enquêteur a clos les 2 registres qu'il a récupérés pour exploitation.
- Juste après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est entretenu 1h avec le Maire, le 1<sup>er</sup> adjoint et l'adjoint urbanisme. Il a donné oralement à chaud les principales remarques soulevées.
- Le jeudi 10 novembre 2016, conformément à l'article R.123-18, il a rencontré les responsables de la mairie du projet (1<sup>er</sup> adjoint, DGS, l'adjoint, et la responsable de l'urbanisme), pour d'une part rendre les 2 registres d'enquête, et d'autre part communiquer et commenter les observations consignées dans un procès verbal de synthèse regroupant l'ensemble des thèmes traités, afin de leur permettre sous 15 jours d'y apporter des réponses transmises au commissaire enquêteur.
- Le 24 novembre 2016, il a reçu les réponses de la mairie en version électronique puis par courrier, sous forme de mémoire.

- le 6 décembre 2016, le commissaire enquêteur a apporté et remis son rapport et son avis, à la mairie de Peynier.

- le jour même, le commissaire enquêteur a transmis son rapport par envoi recommandé avec avis de réception au Préfet des Bouches-du-Rhône et au Président du Tribunal Administratif de Marseille.

L'enquête :

Au cours des 14 permanences, le commissaire enquêteur a reçu 63 personnes, certaines plusieurs fois :

Lundi 5 octobre 2016 : 1  
Mme Lydie COLLADO.

Mardi 6 octobre 2016 : 3  
Mme Sylvette DENEFFLE + 1 accompagnateur et Mr. Hubert GREFFE.

Mercredi 12 octobre 2016 : 6  
Mr. Marc BLUMET, Mme Christelle CALLEYA, Mr. Max PENNACCHIOTTI, Mr. G. AGOSTINI, Mr. Jean-Luc BINET et Mr. Alain BARBIER.

Jeudi 13 octobre 2016 : 2  
Mr. Pierre et Mme Nicole MORA.

Vendredi 14 octobre 2016 : 3  
Mme Dominique VILLANI, Mme Colette et Mr. Daniel BLOT.

Jeudi 20 octobre 2016 : 1  
Mr. Hubert GREFFE.

Vendredi 21 octobre 2016 : 3  
Mme Christelle CALLEYA, Mr. Geoffrey ESCHRICH et Mr. Hubert GREFFE.

Lundi 24 octobre 2016 : 3  
Mr. Bernard PRUNIAUX, Mr. Alain BARBIER et Mme. Christelle CALLEYA.

Mardi 25 octobre 2016 : 6  
Mr. Hubert GREFFE, Mme Madeleine et Mr. François EVRARD, Mr. et Mme Guy ANGLES et Mr. Jean-Christophe COLLADO.

Lundi 31 octobre 2016 : 5  
Mme Georgette et Mr. Henri BARDIN, Mme Pascale et Mr. Pierre LOGEART et Mr. Pascal JUNG.

Mercredi 2 novembre 2016 : 8  
Mr. Jacques MISGUICH, Mme Nadine BUSCA, Mr. Max PENNACCHIOTTI, Mr. Julien BIDEYRAN, Mr. Nicolas MARMASSE, Mr. Louis NOZZI, Mme Monique REBUFFAT, et Mr. Christophe FATTORELLI.

Vendredi 4 novembre 2016 : 7  
Mme Marie-Isabelle FERNANDEZ, Mr. Etienne DUMONT, Mr. Julien BIBEYRAN, Mme Michèle RONVEAUX, Mme Solange MAGNAN, Mr. Bruno AMIC, et Mr. Patrick RAOUX

Lundi 7 novembre 2016 : 15

Mr. Claude HUBER, Mme Sophie BOURGEOIS, Mme Muriel et Mr. Arnaud DUTILLOY, Mr. Max PENNACCHIOTTI, Mme Christine FABRE + accompagnatrice, Mr. et Mme BLUMET, Mme Jeannine DEL PRETE, Mme Florence et Mr. Pascal CHAUVIN, Mme Dominique et Patrick GERAUD, et Mr. Vincent LIGUORO.

Les observations formulées par les personnes accueillies, l'ont été oralement et/ou consignées directement sur le registre d'enquête ou transmis par écrit et jointes au registre qui a été numéroté chronologiquement de 1 à 48.

Ainsi, le commissaire enquêteur a reçu directement 23 remarques/propositions écrites, et la pétition a été déposée le dernier jour dans la boîte aux lettres de la mairie.

Ces documents ont été annexés au registre d'enquête publique, soit directement après l'annotation des intéressés, soit ont été agrafés dans la suite de la numérotation.

Toutes ces remarques du public, écrites ou verbales, seront examinées au chapitre suivant. Enfin, les courriers des 5 associations seront analysés à l'issue des remarques du public.

#### ***2.4 Le climat de l'enquête***

L'enquête publique s'est déroulée dans le calme et n'a été émaillée d'aucun incident qui aurait été porté à la connaissance du commissaire enquêteur.

Le nombre de personnes rencontrées lors des permanences, les demandes d'information et les remarques formulées sont conséquentes, même si certaines personnes sont venues plusieurs fois. Cela atteste de l'intérêt de la population pour ce projet et sur ses conséquences. En particulier, à travers les associations Leï Michelins, Le Comité d'Intérêt du quartier la Treille/la Corneirelle et dans une moindre mesure l'Association Syndicale du Domaine des Michels, les riverains se sentent très concernés par cette enquête car selon eux le projet va profondément modifier leur environnement et la tranquillité des lieux.

#### ***2.5 La clôture de l'enquête***

Le 7 novembre 2016, en fin d'enquête, le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête puis les a conservé pour procéder à l'analyse des observations consignées, indispensable à son rapport, et tout d'abord pour l'établissement du procès verbal.

Le 10 novembre, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le procès verbal établi (Cf. annexe) a été remis aux responsables du projet pour la mairie, afin de leur permettre, sous 15 jours, d'y apporter des réponses.

La réponse de la mairie aux 40 points du PV est incluse ci-dessous.

Le 6 décembre 2016, conformément à la réglementation, le commissaire enquêteur a communiqué son rapport au Maire de la commune de Peynier, avec copies au Préfet des Bouches-du-Rhône et au Président du Tribunal Administratif de Marseille.

## **CHAPITRE C : ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET DU PUBLIC**

### **1. Analyse des avis des personnes publiques associées consultées**

La mairie de Peynier a adressé son projet à 22 personnes publiques associées dont les communes limitrophes, les conviant à une réunion le 19 avril 2016.

Ont été sollicités par courrier le 30 mars 2016 : la préfecture, le Centre Régional de la propriété forestière PACA, la métropole Aix-Marseille-Provence, le SDIS, la DREAL, le STAP, l'ARS, la DRAC, les mairies de Belcodène, la Bouilladisse, Trets, Rousset, Fuveau, la CCI, la chambre d'agriculture des B-d-R, le CD 13, le CR PACA, la DDTM 13 service territorial N-E, la métropole Aix-Marseille-Provence-territoire Pays d'Aix (transports, EPCI, et compatibilité PLU), l'INAO, et la chambre des métiers.

Le 19 avril 2016, la réunion de présentation du projet a regroupé les représentants suivants pour les PPA, la mairie de Peynier et les cabinets de conseil :

Mme. Paulette RICHARD, Conseil départemental 13 ; Mme. Sylvie MARTIN-RAYNAUD, Conseil départemental 13 ; Mr. Jean-Marc BERTRAND, Chambre d'agriculture 13 ; Mr. Laurent GRAND-JACQUET, DDTM 13 ; Mme. Estelle TEELUCK, Métropole territoire Pays d'Aix ; Mr. Gilbert ESTEVE, SDIS 13 ; Mr. Jean-Luc ARTUFEL, INAO ; Mme. Maud SIWEK, CCI Marseille Provence ; Mme. Johanna VAN QUYNH, service urbanisme Maire de Rousset ; Mr. Raymond MALLET, 1er adjoint, Mairie de Peynier ; Mr. André MAUNIER, adjoint, Mairie de Peynier ; Mme. Anne THIABAUD, DGS Mairie de Peynier ; Mme. Julie CAPIALI, Service Urbanisme Mairie de Peynier ; Mme. Céline PREGET, Citadia Conseil ; Mme. Marine GHORIS, Even Conseil.

Le procès verbal de cette réunion conjointe est mis en annexe 3.

#### **1.1 Avis des personnes publiques associées et réponses du maître d'ouvrage**

Suite à cette réunion conjointe, certaines PPA ont formulé leurs remarques ou avis (les courriers sont mis en annexes). Pour mémoire, l'absence de réponse vaut acceptation.

Le **Département des Bouches-du-Rhône** a émis un avis favorable sous réserve de prendre en compte des éléments relatifs à la desserte routière (création d'un sens unique d'accès et privilégier une piste cyclable) et de compenser dans le nouveau PLU la perte d'espace agricole.

La **chambre d'agriculture des Bouches du Rhône** émet un avis favorable sous réserve de dûment compenser la perte des terres ainsi utilisées par le projet de la commune.

La **commune de Peynier** explique avoir prévu des compensations pour la perte de 9,5ha d'AOC par d'une part un reclassement en zone A de secteurs concernés par l'AOC, et d'autre part la création de nouveaux secteurs AOC. Ainsi le PLU 2016 prévoit 151,5ha d'AOC classés en zones U, NA, NB et ND, devenir des zones A, et également 86,5ha qui seront requalifiés AOC.

L'**Autorité environnementale (Ae)**, la DREAL PACA, a émis le 20 juillet 2016 des recommandations sans prendre position. Si l'aspect environnemental est bien pris en compte, demeurent des insuffisances dans l'analyse des incidences Natura 2000. Le secteur choisi impacte la biodiversité (espèces végétales et animales dont l'aigle de Bonelli), aussi faut-il mieux appréhender les incidences sur cette biodiversité et les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour limiter les effets négatifs. Zone à enjeu fort pour les continuités écologiques, les mesures prises doivent être précisées. L'intégration du projet se faisant dans un milieu volontairement paysager, environ 11 hectares sont « utiles » au projet, et des impératifs de construction (hauteur des bâtiments, façades, abords ... ) limitent l'impact sur la qualité paysagère. Le risque d'inondation du Verdalaï et de la Foux a bien été pris en compte par

l'étude hydraulique de 2011 qui préconise des mesures en amont du projet. Enfin, les nuisances doivent davantage être intégrées au projet.

Le **Préfet des Bouches-du-Rhône** a suivi les recommandations faites par l'Ae, et a transmis sa réponse le 29 juillet 2016 par un courrier en ce sens au Maire de Peynier.

La **Chambre de commerce et de l'industrie de Marseille-Provence (CCIMP)** a émis le 13 juin 2016 un avis défavorable compte tenu d'une part de la vocation actuelle de la zone d'activités et de son fonctionnement, et d'autre part du tissu urbain existant. En effet pour elle, les activités actuelles tournées vers l'électronique, l'optique et les énergies nouvelles, doivent être dynamisées et nécessitent du foncier pour le développement de ces domaines. La zone d'activités doit préserver sa vocation de pôle majeur et innovant, de logistique et de services aux entreprises. Par ailleurs dans le Pays d'Aix, certes dans d'autres communes, des terrains sont identifiés pour réaliser des projets tels que celui proposé sur ce terrain. Enfin, faire co habiter des entreprises et des logements d'habitation est source de problèmes : freins pour les uns, nuisances pour les autres. Créer un EHPAD sur ce terrain, c'est acter la fin de l'extension vers le sud de la zone d'activités, sans offrir aux résidents et visiteurs la proximité de commerces.

Le 10 juin 2016, le **Maire de Peynier** a répondu aux arguments de l'avis défavorable émis par la CCIMP. Le projet vient en complément de la zone existante, et suit les objectifs du SCoT en diversifiant l'offre d'emplois sur la commune, tout en répondant aux besoins en services dédiés aux entreprises (places de crèche ... ). Il s'agit aussi de créer une offre immobilière d'entreprise, différente de l'existante avec des lots de petites à moyennes tailles. Concernant l'existant : la zone d'activités actuelle sur la commune de Peynier, d'une superficie de 39 hectares, est composée de deux zones : la ZI de Peynier et la ZA de Verdalaï avec un foncier disponible morcelé et cumulé inférieur à 8 hectares, inondables de surcroît et donc inadaptées au projet.

L'opportunité de créer une résidence seniors correspond aux demandes des associations et entreprises, sur cet emplacement valorisé par la proximité des transports en commun et des activités existantes. Les nuisances de cohabitation entre les entreprises et la résidence seniors et les logements, seront limitées par la végétation le long du Verdalaï qui fera écran entre les 2 secteurs.

Le projet répond donc à la mixité fonctionnelle et la limitation des déplacements motorisés, en proposant des services et de l'habitat pour actifs, à proximité de la zone d'activités.

Le 24 novembre 2016, le maire de Peynier a envoyé un courrier de réponse au Procès Verbal d'enquête daté du 10 novembre 2016.

## 1.2 Commentaires du commissaire enquêteur

Le projet de la commune de Peynier rencontre un écho relativement favorable puisqu'une seule des personnes publiques associées qui se sont exprimées, la CCIMP, ne l'approuve pas. Les autres ont souligné des insuffisances, et énoncé, sans s'opposer au projet, des réserves ou recommandations.

La commune de Peynier, n'élude aucun des points défavorables qui lui ont été soumis par les personnes publiques associées ayant donné leur avis. Elle essaie d'apaiser les craintes suscitées.

Les avis émis par les personnes publiques associées et les réponses qui y sont apportées sont incontestablement de nature à amender le projet, si elles sont bien prises en compte comme l'affirme le porteur du projet. L'ensemble des correspondances est mis en annexe 5.

## 2. Analyse des observations du public

L'enquête publique a généré 63 rencontres de particuliers, aucune lettre reçue par courrier, mais 23 documents et 1 pétition ont été transmis au commissaire enquêteur.

Ces interventions sont examinées ci-dessous dans l'ordre chronologique car elles sont difficilement groupables par catégories. En effet la très grande majorité des remarques, apports ou problèmes soulevés ne sont pas techniques, mais relèvent de points de vue, de craintes, voire de jugements.

Toutes les interventions sont donc exhaustivement rappelées synthétiquement ci-dessous.

### 2.1 Observations recueillies lors des permanences – Annotations éventuelles du CE

5 octobre 2016 :

- Mme. Lydie COLLADO (Chemin des Chaurets) : vient s'informer sur le projet et en particulier sur la création envisagée d'une maison pour les séniors, d'une part pour sa mère, et d'autre part pour sa fille qui cherche un emploi.

CE : informations données sur le projet. Prévenue de la réunion publique du vendredi 7 octobre 2016 à 18h.

6 octobre 2016 :

- Mme. Sylvette DENEFFLE (265 chemin de la Blaque) et un accompagnateur : venus s'informer sur les modifications du PLU sur leur terrain personnel.

CE : Pas l'objet de la DP. Revenir lors de l'enquête publique du PLU

- Mr. Hubert GREFFE (551 les Michels) : Président de l'association Leï Michelins. Il est venu prendre contact et a mis en perspective le projet de la Treille et la globalité du PLU. La carte des compensations en terres AOC est peu visible dans le dossier. Faire 2 enquêtes publiques successives (DP puis PLU) est un abus, un détournement de procédures.

CE : Délais contraints avec pour date buttoir fin mars (la commune ne sera alors plus maître du dossier). Récupération au plus tôt d'une carte des terres AOC actuelles et celles proposées. Préparer un écrit sur les remarques ou propositions de l'association.

12 octobre 2016 :

- Mr. Marc BLUMET, Mme. Estelle CALLEYA et Mr. Max PENNACCHIOTTI (Comité d'intérêt de Quartier - CIQ - La Treille/La Corneirelle). Expriment leurs inquiétudes : proximité des bâtiments des constructions existantes, selon eux projets flous car peu de concertation en amont et mauvaise information. Les accès au site et la circulation les inquiètent, ainsi que les problèmes de sécurité et de nuisances. Ils proposent de concentrer les accès et sortie du site sur la RD56C en créant le rond point prévu au sud et un 2<sup>ème</sup> plus au nord, entre les bâtiments de l'entreprise PMB et le bassin de rétention. Ils soulignent que le bâtiment le plus au nord de l'EHPAD sera situé à quelques dizaines de

mètres des 1ères maisons. Enfin, une étude hydraulique de 2011 préconisait 3 bassins de rétention et on ne parle plus que d'un seul bassin en partie Est du site, et de noues paysagères le long de la rivière. Pour eux, les principaux problèmes sont donc les accès et la position des bâtiments. Un écrit sera communiqué pour regrouper les remarques du CIQ.

CE : Le CIQ dit ne pas s'opposer au projet, mais demande des aménagements pour limiter les nuisances pour les riverains déjà installés. Les préconisations de l'étude de 2011 sont mises en avant car l'un des 3 bassins était prévu sur l'emplacement du bâtiment le plus au nord de l'EHPAD. Attente de l'écrit, puis RDV pris pour une visite ensemble du site lundi 31 octobre 2016 à 16h.

- Mr. G. AGOSTINI : venait pour s'informer sur le PLU

CE : non l'objet de cette enquête, revenir lors de l'enquête spécifique.

- Mr. Jean-Luc BINET (3, hameau de la Treille) : il n'est pas contre le projet, mais soulève le problème de l'accès par l'extrême Est, à l'ancienne ferme de Mr. PONS, côté Corneirelle, avec une route étroite. Le choix du site éloigné du centre, va ruiner le petit commerce de proximité du centre historique. De plus, quel est l'intérêt de la DP alors que le PLU a été arrêté et va faire l'objet d'une enquête publique ? Il transmettra un écrit.

CE : Explications sur la circulation et les accès prévus. Le raccordement de l'accès Est à la RD6 reste une préoccupation, et devra faire l'objet d'une concertation avec les riverains des hameaux de la Corneirelle, et de la Treille.

- Mr. Alain BARBIER (188 chemin de Tonnelle), président de l'Association Syndicale du Domaine Les Michels -ASDLM- Prise de contact pour voir l'impact du PLU et en particulier du projet, sur le Domaine Les Michels.

CE : Le souci principal, voire unique, de l'association est de garder valide son actuel règlement intérieur, et donc de ne pas être impacté par les modifications du PLU.

13 octobre 2016 :

- Mme. Nicole et Mr. Pierre MORA (7 impasse du Chêne-Les Michels) : expriment leur incompréhension pour cette enquête déconnectée de celle qui va suivre pour le PLU. Le projet de la Treille est éloigné du centre ville et la circulation sur la RD56C déjà difficile, va encore augmenter.

CE : Les 2 enquêtes successives sont dues, selon le porteur du projet, aux délais d'une part d'attribution des lits EHPA en décembre par la commission du Département (l'EHPA pourrait être le 1<sup>er</sup> projet à démarrer sur le site de la Treille), et d'autre part à l'échéance fin mars du passage au RNU-Règlement National d'Urbanisme, pour les communes sans PLU approuvé. Les problèmes de circulation et surtout des accès au site qui cristallisent les critiques et/ou craintes, restent des paramètres importants à définir lors d'une large concertation, en particulier avec les riverains.

14 octobre 2016 :

- Mme Dominique VILLANI (Domaine du Vieux Moulin) : non riveraine du site, elle vient s'informer sur le projet de la Treille et les prévisions de constructions. A la fin de l'entretien, elle s'est dit favorable au projet pour le bien de la commune, mais aimerait qu'on puisse contractuellement imposer des quotas de salariés résidant sur la commune même.

CE : Présentation faite et informations données. On ne peut que demander, mais pas imposer le choix des salariés.

- Mme Estelle et Mr. Daniel BLOT (Hameau de la Treille) viennent s'informer sur le plan de circulation du site de la Treille, et le projet en général.

CE : Présentation faite et informations données autant que le permet le dossier.

20 octobre 2016 :

- Mr. Hubert GREFFE (association Leï Michelins) est venu présenter oralement les points qu'il veut aborder dans un écrit qui sera déposé au nom de son association.

CE : Association farouchement opposée au projet et présentant toutes sortes d'arguments.

21 octobre 2016 :

- Mme Christelle CALLEYA et Mr. Geoffroy ESCHRICH (14 chemin de la Corneirelle) font part de la proximité immédiate de leur habitation avec la partie sud du site. Ils viennent s'informer sur le projet et les constructions prévues. Ils ont acheté leur terrain et maison, il y a 5 ans, pour le calme. Ils auraient préféré une urbanisation du site uniquement dans la partie ouest du Verdalaï, en gardant non urbanisées les parties boisées et les terres AOC. Ils transmettront un écrit.

CE : Présentation faite et informations données. En étant défavorables au projet en l'état, ils préféreraient en fait une limitation des nuisances, et éventuellement des compensations à la gêne occasionnée. Attente de l'écrit.

- Mr. Hubert GREFFE (association Leï Michelins) passe pour montrer son brouillon et en discuter. Il déposera son écrit le 25 octobre 2016 et participera lundi 31 octobre à la visite in situ prévue avec l'association du CIQ la Treille/la Corneirelle.

CE : Attente de l'écrit final.

24 octobre 2016 :

- Mme Christelle CALLEYA (CIQ la Treille/la Corneirelle) dépose d'une part l'avis écrit de l'association, et d'autre part un document à titre personnel.

CE : le document du CIQ sera traité à part. Les points abordés à titre personnels sont déjà soulevés par d'autres.

- Mr. Bernard PRUNIAUX et Mr. Alain BARBIER (Association Syndicale du Domaine Les Michels) déposent un mot pour le PLU, au nom de leur association.

CE : cet écrit sera exploité et joint au registre d'enquête publique.

25 octobre 2016 :

- Mr. Hubert GREFFE (Les Michelins) dépose 2 documents au nom de son association.

CE : ces 2 écrits seront exploités et seront joints au registre d'enquête publique.

- Mme Madeleine et Mr. François EVRARD (chemin du Vieux Moulin) ont tenu à déposer en avance un écrit concernant le PLU.

CE : Ce n'est pas l'objet de la DP, il faudra revenir lors de l'enquête pour le PLU.

- Mme et Mr. Guy ANGLES (la ferme des Michels) sont venus s'informer sur le projet. Ils insistent sur la nécessité d'élargir la RD56C et demandent à ce que cet élargissement soit prolongé au sud vers le hameau. De plus ils repasseront pour proposer une liaison douce.

CE : Informations données sur le projet. Repasser lors de l'enquête pour le PLU.

- Mr. Jean-Christophe COLLADO (chemin de la Corneirelle) venu s'informer, est très favorable au projet car la commune a besoin d'établissements pour personnes âgées, de logements sociaux mais aussi en accession à la propriété à des prix modérés. Ces projets seront créateurs d'emplois.

CE : Informations données sur le projet.

31 octobre 2016 :

- Mme Georgette et Mr. Henri BARDIN (rue des Genêts-La Corneirelle) sont venus s'informer sur la globalité du projet. Ils sont favorables au projet car les projets prévus sont un besoin. Ils insistent cependant sur l'importance à limiter les nuisances pour les riverains. En particulier le tronçon du chemin de la Corneirelle passant à l'Ouest du hameau ne doit pas être utilisé comme itinéraire d'accès au site. Ils préféreraient après élargissement de la RD56C, la création dessus de 2 ronds points (celui prévu au sud, et un autre plus au nord, à l'Ouest de la résidence séniors).

CE : Informations données sur le projet. La proposition est que tous les accès se fassent par l'Ouest du site, limitant ainsi évidemment fortement les nuisances aux riverains situés dans les hameaux à l'Est du site (la Corneirelle et la Treille).

- Mme Pascale et Mr. Pierre LOGEART (328 impasse du Vieux Moulin) sont venus s'informer sur le projet. Ils y sont favorables pour dynamiser l'emploi, permettre aux jeunes de se loger dans la commune avec possibilité d'accès à la propriété. Enfin, ils ac-

cueillent favorablement la création sur la commune d'une résidence seniors et d'un EHPAD.

CE : Informations données sur le projet.

- Mr. Pascal JUNG (lotissement Sainte Anne) venait au sujet du PLU pour son quartier.

CE : non l'objet de l'enquête DP en cours, repasser lors de l'enquête spécifique.

- Mr. Jean-Luc BINET a laissé un écrit : 2 enquêtes publiques successives alors que le PLU contient déjà le projet de la Treille. L'enquête publique pour la DP seule ne permet pas d'apprécier tous les paramètres. Le projet est excentré et va ruiner les commerces de proximité déjà en difficulté. La compensation, des terres AOC urbanisées, est située dans une zone majoritairement inculte et non irrigable. Les accès prévus pour le site sont mal situés et dangereux. Enfin les résidents de l'EHPAD et de résidence seniors auront de grandes difficultés à circuler en sécurité compte tenu de la circulation dense.

CE : Le pourquoi des délais contraints rappelé, a déjà été abordé plus haut.

L'étude du seul dossier du projet la Treille/la Corneirelle est effectivement insuffisante pour apprécier l'ensemble de la problématique. Mais ayant étudié en août 2016 le PLU arrêté, le présent rapport en tient compte.

2 novembre 2016 :

- Mr. Jacques MISGUICH (169 chemin du grand Gorgue) est totalement opposé au projet. Il est contre l'urbanisation de terres agricoles. Le projet décentré du village, n'est pas une extension de la zone d'activités car il n'y a pas de continuité. Ce projet ne respecte pas le SCoT : recourir aux disponibilités foncières existantes, préserver la vocation de la zone Rousset-Peynier-Fuveau et favoriser les filières optique/photonique/micro-électronique ou les services aux entreprises de la zone. Ce site est non adapté pour des habitations ou des établissements pour personnes âgées. Par ailleurs les études de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées sont insuffisantes et ces points restent donc flous. La qualité paysagère n'est pas concrètement définie, ni les : coulée verte, mobilité douce et respect de la biodiversité.

CE : habitué à intervenir lors des dernières enquêtes publiques, il est venu avec le matériel nécessaire et un écrit prêt à être collé dans le registre. De bon sens, les remarques déposées sont néanmoins de pieds très différents. Les choix faits dans ce dossier sont la principale pierre d'achoppement. Il a en ce qui le concerne une vision visiblement autre.

- Mme Nadine BUSCA et Max PENNACCHIOTTI (535 chemin de la Corneirelle) ont fait part de leurs remarques oralement et ont déposé un écrit. Ils sont défavorables au projet qui veut faire passer une zone classée en partie agricole (9,5ha), en zone urbanisable, ce qui va à l'encontre de la loi SRU. Par ailleurs l'Ae a rappelé en juillet 2016 la vocation agricole de la zone choisie pour le projet. De plus les terres prévues en compensation, sont dans le secteur Bouteille au sud, zones classées naturelles et en partie EBC. Ces

terres sont incultes et non irrigables, et appartiennent à la famille d'un élu. La ZI Rousset-Peynier contient des friches où doivent s'installer en priorité les entreprises, ce qui permettrait la protection et la conservation des espaces naturels et agricoles du site de la Treille/Corneirelle.

CE : ce mot personnel n'apporte rien de nouveau. Il reprend des points déjà relayés par les associations et riverains

- Mr. Julien BIBEYRAN (5730 chemin de la Corneirelle) réfute la pertinence du projet sur ce site agricole, calme, avec une biodiversité avérée, lieu de promenades, pouvant avoir un fort ruissellement en cas de pluies. Ce projet serait source de très fortes nuisances pour les riverains. Par ailleurs le projet reste flou et suscite des craintes : les accès, la circulation, augmentation du ruissellement, nombre de véhicules. Propose de conserver les terres agricoles et de faire de l'habitat diffus avec des parcelles de 4000m<sup>2</sup>.

CE : en fait il propose une autre solution d'utilisation de l'espace plus acceptable en termes de nuisances, mais sans tenir compte d'une étude des besoins.

- Mr. Nicolas MARMASSE (19 chemin de la Corneirelle) est opposé au projet pour les nuisances inacceptables pour les riverains : accès dangereux, risque d'inondation par ruissellement. Ce site est éloigné du village, et le projet n'apporte rien au quartier de la Corneirelle.

CE : Pas de nouveaux éléments apportés. Le projet d'intérêt général n'est pas destiné à bonifier le quartier existant. Tant mieux s'il le faisait mais ce n'est pas le but.

- Mr. Louis NOZZI (2 rue Cézanne-Les Michels). Se présente comme tête de liste de l'opposition. Il dénonce la dissociation artificielle de l'enquête pour cette DP et celle du PLU. L'argument de l'attribution par une commission départementale des lits EHPA avant décembre, ne le convainc pas. Il dénonce également une fausse concertation : réunion d'information pour expliquer ce qui est déjà décidé, même si en qualité d'élu de l'opposition il a été associé au groupe de travail pour la révision du PLU (mais pas à la réunion conjointe avec les PPA). Les riverains mettent en avant les accès à la zone et la gestion de l'eau de ruissellement, et demandent une compensation stricte des terres agricoles. Il rappelle que l'opposition était contre l'acquisition de ces parcelles qui représente aujourd'hui 80% de l'endettement de la commune, mais accepte dans l'intérêt de la commune, la vente d'une partie (2ha) pour effacer cette dette. L'EHPAD doit être plus près du village. La commune n'est pas un marchand de biens pour faire des plus values foncières avec des terrains sans études : hydraulique définitive, et d'impacts sur le réseau routier départemental et sur les équipements publics. Pour lui, la compensation en terres agricoles n'est toujours pas réalisée.

CE : les arguments sont sous-tendus par la politique et donc par des choix opposés qui ont été fait en amont du dossier, ou pour ce projet.

- Mme Monique REBUFFAT (quartier Chaurets) est contre le projet : pour conserver les terres agricoles, car accès difficiles. Mais il faut construire des logements sur Peynier, en

préservant les zones boisées, agricoles et protégées. Contre la création d'activités augmentant la circulation sur la RD6.

CE : c'est la quadrature du cercle

- Mr. Christophe FATTORELLI (hameau la Treille) pense que ce projet est viable s'il est réalisé en réelle concertation avec les riverains. Il propose des accès au site, uniquement par la RD56C. Il souligne les risques d'inondation et désire qu'on conserve l'environnement et le cadre de vie des riverains.

CE : les risques de ruissellement est un vrai souci pour les habitants du hameau

- Mme Isabelle FERNANDEZ et Etienne DUMONT sont contre le projet pour 4 raisons : disparition de terres agricoles, pour l'environnement, 44ha/86 de la compensation en terres AOC appartiennent la famille d'un adjoint du maire, enfin DP désolidarisée du PLU. La logique n'est pas très claire et le manque de concertation est regrettable.

CE : Points déjà présentés par d'autres intervenants.

- Mme Michèle RONVEAUX (camp de Devançon-chemin de Pourrachon) est venu déposer des remarques de Mr. TRETON actuellement à l'étranger, sur le PLU.

CE : Sans rapport avec l'enquête en cours. Revenir pour le PLU.

- Mme Solange MAGNAN (16 la Corneirelle) demande davantage d'informations sur les projets (ex : cuisine centralisée pour quel effectif), les accès, le maintien des espaces verts, la position des constructions. Elle demande une concertation avec les riverains en amont des décisions.

- Mr. Bruno ANIC et Patrick RAOUX pour l'entreprise LC5, intéressée par la construction des maisons individuelles, sont venus s'informer sur l'avancée de l'enquête.

CE : ont feuilleté le registre d'enquête. Devaient revenir déposer une requête mais ne sont pas repassés.

- Mr. Claude HUBER (37/39 avenue de la libération) a déposé 2 courriers. 1) Pour lui le projet est contraire aux intérêts du village. Il est contre l'installation de personnes âgées et de logements sur ce site éloigné, isolé, avec une circulation dangereuse, et à proximité d'entreprises classées SEVESO. Le site paysager est en partie en zone AOC. Pour lui ce choix est dicté par la volonté à tout prix de caser un terrain acheté par la commune au prix fort. Sa vision est le resserrement inter générationnel au cœur du village. 2) La compensation en terres AOC est illusoire car ces terres sont peu profondes et non irriguées. Pour l'être le coût serait élevé, ce qui explique un projet abandonné il y a quelques années. Par ailleurs il a appris qu'une pétition favorable au projet circule. Les signataires sont en fait des gens de mêmes familles anciennes de Peynier dont certaines possèdent des terres prévues en compensation.

CE : pour lui le projet est dicté par l'envie d'apurer les dettes. Les terres en compensations n'ont aucune valeur agricole.

- Mme Sophie BOURGEOIS (35 av La Libération) est opposée au projet qui place des établissements seniors loin du centre, en bordure de la RD6 et à proximité d'entreprises.

CE : 2 écoles s'affronteront toujours : au centre ou en périphérie

- Mme Muriel et Mr. Arnaud DUTHILOY (696 la Corneirelle) sont contre le projet car : déclassement de terres agricoles, prévision actuelle d'accès non viable, projet global flou car projets non figés et présentés sans concertation, mise des personnes âgées à l'écart et non redynamisation économique du village. Opposés à l'urbanisation de terres AOC.

CE : Points déjà présentés par d'autres intervenants.

- Mme Christine FABRE (Présidente du Groupement industriel Haute Vallée de l'Arc, et de l'Association des chefs d'entreprise de la ZI) est contre ce projet qui va à l'encontre du « mieux vivre ensemble » (défendu par le GIHVA qui regroupe les principales entreprises de la haute vallée de l'Arc), en favorisant de fait l'utilisation de véhicules personnels néfastes à l'environnement. Ce projet, ici, en campagne résidentielle, sur un balcon face à la Ste Victoire, est réalisable ailleurs, par exemple sur le terrain de 5ha de SANOFI, récemment dépollué. Les aménagements routiers prévus pour la circulation ou les accès, sont dangereux et vont imperméabiliser les sols, avec des risques accrus de ruissellement. Le long du CD56C en direction des Michels, est utilisé par les salariés de la ZI comme lieu de promenade, de déjeuner, de détente. Il faut créer des logements près des commodités du centre ville. Les personnes âgées doivent être gardées près du village, comme le prévoyait un précédent projet. Pour le DIHVA, ce projet n'est pas au service de l'intérêt collectif.

CE : l'autre choix de site proposé ne règle en rien l'utilisation de véhicules. Autre vision : construire des logements et un EHPA près du centre.

- PETITION regroupant une centaine de signataires favorables au projet compte tenu du besoin en établissements pour personnes âgées, de la création d'emplois, de la création de logements avec des loyers moins chers, de la création d'une crèche d'entreprise.

CE : pétition lancée pour faire aussi entendre la voix des habitants favorables au projet.

- Mr. et Mme BLUMET (15 rue des Cyprès) ne sont pas favorables au projet actuel car consommation de terres agricoles, pas de tampons avec les habitations existantes, le bassin de rétention face au hameau de la Corneirelle n'a pas été retenu, nuisances pour les riverains, gros impact de nuisance et d'insécurité en utilisant le chemin de la Corneirelle comme accès à l'entrée Est du site, même en sens unique. Il propose la création d'un 2<sup>ème</sup> accès sur le CD56C. Il déplore le manque de concertation avec les riverains : dépréciation foncière, nuisances et manque de clarté sur les projets envisagés.

CE : Points déjà présentés par d'autres intervenants.

- Mme Jeannine DEL PRETE (1 chemin du Pourrachon) est totalement opposée au projet pour des raisons d'atteinte à l'environnement, la disparition de terres agricoles, les nuisances causées aux riverains, un lieu à l'écart, inapproprié pour des personnes âgées. Pour elle, il semble que les auteurs du projet soient guidés par des motivations juridiques et financières : en cas de mise en conformité du dit-projet avec le POS, le PLU se retrouve « purgé » d'un moyen de recours auprès du T.A. En intégrant ce projet au POS, la Commune lui assure une sécurité juridique s'il advenait une énième annulation du PLU. La majorité municipale espère réaliser une juteuse opération financière pour éponger la dette de 1,7 millions d'euros faite lors de l'achat de terres agricoles (30 ha) jamais remises en culture.

CE : Points déjà présentés par d'autres intervenants ou associations.

- Mme Florence et Mr. Pascal CHAUVIN (lotissement la Corneirelle) se sont installés pour le calme et la convivialité. Ce projet va amener nuisances, insécurité, destruction des espaces verts, et va augmenter les risques existants d'inondation d'autant que le projet ne prévoit plus de bassin de rétention en partie basse (face au lotissement).

CE : Points déjà présentés par d'autres intervenants.

- Mme Dominique et Mr. Patrick GERAUD (quartier les Michels) sont contre le projet, car situé éloigné du village et continuera à développer le centre commercial « le forum » qui est décentré et participe à la circulation très dense sur la RD6. Mettre des habitations et des personnes âgées à côté de l'entreprise PMB qui est ICPE, est source de dangers potentiels.

CE : Points déjà présentés par d'autres intervenants.

- Mr. Vincent LIGUORO (518 chemin de la Corneirelle) est favorable au projet qui va structurer le périmètre. Il possède avec sa mère 1,5ha situé à l'Est de l'habitat collectif prévu. Il se dit le plus concerné comme riverain, mais comprend qu'il faut faire évoluer sa commune, et ce projet est en mesure de le faire, même s'il est conscient comme riverain, des inévitables désagréments.

CE : Il sait qu'il est utopique de vouloir conserver ce site en l'état. Au moins avec le projet il sera entretenu, ce qui devrait limiter également les risques importants d'incendie.

### **Remarques et avis du public :**

Deux registres d'enquête ont été nécessaires pour regrouper outre les observations écrites, les 24 documents ou notes écrites transmises qui y sont annexés. Ces 24 documents, ou notes écrites, sont, dans l'ordre d'apparition aux registres :

1. Document de l'Association Syndicale du Domaine des Michels
2. Document de l'Association Lei Michelins- Document 1

3. Document de l'Association Leï Michelins- Document 2
4. Document de François et Madeleine EVRARD GARCIA
5. CIQ La Treille/la Corneirelle
6. Document de Geoffroy ESCHRICH et Christelle CALLEYA
7. Document de Jean Luc BINET
8. Document de Jacques MISGUICH
9. Document de Nadine BUSCA et Max PENNACCHIOTTI
10. Document de Louis NOZZI
11. Document de Marie Isabelle FERNANDEZ et Etienne DUMONT
12. Document de la famille BIBEYRAN
13. Document de Claude HUBER- Document 1
14. Document de Claude HUBER- Document 2
15. Document de Sophie BOURGEOIS
16. Document de Mr. et Mme DUTILLOY
17. Document de Terre Action Citoyennes
18. Document du Collectif de Défense des Terres Fertiles
19. Document de l'Association Terres de Liens PACA
20. Document du Groupement des Industries de la Haute Vallée de l'Arc-GIHVA
21. Pétition en faveur du projet
22. Document de Mr et Mme BLUMET
23. Document de Jeannine DEL PRETE
24. Document de Florence et Pascal CHAUVIN.

Les documents émanant de particuliers ont été traités. Ceux transmis par les associations sont analysés ci-après.

## **2.2- Observations des associations, reçues par écrit**

### **Association Leï Michelins :**

Dans un *document N°1* daté du 25 octobre 2016, Monsieur Hubert Greffe, ès-qualités de président de l'association Leï Michelins, fustige le nom donné au site, estimant selon lui qu'il a pour but de tromper la population. De plus, il déclare que le titre même de la déclaration de projet est trompeur, faisant croire à une extension. Pour lui, la succession de 2 enquêtes publiques a pour unique objectif, d'isoler le projet de son contexte pour masquer son impact sur la commune et s'exonérer des études d'impacts, et ainsi séparer juridiquement la DP et le PLU. Il émet donc un avis défavorable sur ce projet de mise en compatibilité du POS, artificiellement dissocié du projet de PLU déjà arrêté, et refuse le déclassement des zones agricoles de ce secteur, en zone constructible.

### **Commentaire**

L'association Leï Michelins, dont il convient d'abord de souligner le rôle important qu'elle participe à la défense des riverains, ne formule dans ce document que des observations générales puisqu'il n'exprime aucune réserve ou critique qui serait relative à un aspect particulier de la Déclaration de Projet. Les préoccupations sont cependant légitimes, même si ces critiques sur la forme de l'enquête sont partiales et subjectives, car il n'y a, dans les faits, aucune confusion du lieu.

Dans un *document N°2*, également daté du 25 octobre 2016, l'association dénonce un non respect de la loi SRU qui préconise la préservation des terres agricoles en construisant dans des zones déjà bâties. Il accuse directement les élus de s'obstiner à contrer les directives depuis plusieurs années, et rappelle les joutes judiciaires concernant les projets de PLU qui ont été retoqués 3 fois. En 2009 l'achat à crédit des terrains du site par la commune serait la source du projet actuel et sa principale justification. La CPA est accusée de collusion avec la mairie de Peynier en maintenant ces 15ha à vocation économique, alors que des friches industrielles sont disponibles à proximité. Par ailleurs les documents du dossier sont très incomplets, par exemple dans la définition des accès aux diverses entrées prévues pour le site. En particulier le passage en sens unique par le chemin de la Corneirelle est pointé du doigt, tout comme la densification de la circulation sur le CD56c qui est déjà un axe dangereux. Le choix de ce lieu pour un établissement pour personnes âgées, fait fi des intérêts des futurs résidents, au profit des ressources financières attendues pour la commune, malgré les risques (explosion, radioactivité) dus aux activités de l'entreprise PMB juste à côté. Mais rien n'est vraiment figé, la crainte est donc que ces projets se transforment en tout autre chose, une fois le but atteint : urbaniser pour réaliser une plus value. En attendant cela, ces terres sont donc laissées en friches. La compensation de 86 ha en terres agricoles et AOC est illusoire car connues comme de mauvaise qualité et irrigables à un coût trop élevé. La famille d'un des adjoints en possède 60%, et la famille du maire est propriétaire d'un terrain qui a reçu pendant 9 ans des gravats. L'INAO était déjà réservé lors du dernier PLU, à la classification en AOC des 40ha au sud de Peynier. Enfin préalablement à la construction d'habitations, il n'y a pas eu d'étude pour les équipements publics. L'urbanisation limitée à 2ha permettrait d'éteindre la dette de la commune.

#### Commentaire :

Le point important soulevé du classement AOC de la zone de reconquête du Régagnas est hors sujet pour la présente enquête (cela concerne le PLU). En revanche, pour la DP, la perte des 9 ha de terrain agricole pourrait être compensée par la partie longeant la route des Michels au sud, couvrant environ 30 ha et abandonnée à la forêt depuis l'entre-deux-guerres, apte à recevoir des cultures irriguées (une étude pédologique -formation et évolution des sols- pourrait le confirmer. Proximité canal pour irrigation). Ce document est une compilation amendée d'arguments développés pour contrer les précédents PLU. Les points soulevés et l'argumentaire développé sont visiblement sous-tendus par des choix politiques contraires à ceux de l'équipe municipale en place. Pour ce faire, des attaques directes et ciblées voire personnelles, les remarques ou arguments, s'en prennent non uniquement au fond du dossier mais à la forme, ou font un procès d'intentions sur la suite, la réalisation des divers projets, dans l'éventualité de l'acceptation de la DP.

#### **Association CIQ la Treille/la Corneirelle :**

Ce document non daté a été remis directement au commissaire enquêteur. Pour le CIQ, le projet doit être élaboré afin de limiter les nuisances des riverains, limiter les problèmes de sécurité et compenser les évidentes gênes et dépréciations foncières liées à sa réalisation. Pour autant ce projet ne respecte pas la protection et la conservation des espaces naturels et agricoles, et s'est élaboré sans réelle concertation. Les 2 réunions publiques autoritaires ont montré que les divers projets n'étaient pas figés : rien n'est décidé, tout peut changer. « C'est un véritable chèque en blanc que la municipalité demande aux habitants de lui signer ». De plus, aucune étude n'a pris en compte la mise à niveau des équipements collectifs et infrastructures publiques avec l'accroissement de la population. Les personnes âgées et les logements sociaux seraient ainsi éloignés du centre du village, en dehors du fait que les paysages et l'environnement seraient négativement impactés, avec pour les riverains des nuisances : circulation accrue sur des voiries environnantes déjà saturées (D6) ou inadaptées pour un trafic supplémentaire (D56c, chemins vicinaux), détritiques (exemple Mac Do), bruit (climatisation, trafic, animation publicitaire), visuelles, des stockages à l'air libre de

matériaux et déchets divers, des enseignes publicitaires, éclairage nocturne, insécurité (vols,...). Ces conséquences sont relevées par l'autorité environnement (Ae) dans l'avis du préfet. La destruction de 9 ha de terres AOC est compensée dans le projet de PLU par des terres non adaptées dans le massif du Régagnas. D'autre part, les préconisations de l'étude hydraulique de 2011 ne sont pas suivies en ne faisant qu'un seul bassin de rétention sur les 3 prévus, et en compensant par des noues paysagères le long du Verdalaï, pour satisfaire à l'implantation en lieu et place, d'un des 2 bâtiments de l'EHPAD. Pourtant les caves des habitants de la Corneirelle sont régulièrement inondées et l'imperméabilisation des sols risque d'aggraver la situation. L'ancien projet de PLU tenait compte de ces risques, mais pas le nouveau. La circulation et les accès prévus (en particulier la possibilité évoquée d'excaver un vieux chemin en pleine zone agricole) inquiètent en termes de sécurité, de faisabilité et de nuisances. Il est proposé un 2<sup>ème</sup> accès au sud de l'entreprise PMB. Si le projet était accepté, mettre des réserves : ne pas construire les 15ha, éloignement du bâtiment de l'EHPAD, chemin la Corneirelle en sens unique en conservant les arbres qui le bordent, abandon du chemin excavé, 2<sup>ème</sup> entrée sur le CD56c, et la prise en compte de la dépréciation foncière pour les logements riverains.

#### Commentaire :

Les riverains sont inquiets à juste titre. Ils bénéficient aujourd'hui d'un cadre exceptionnel avec face à eux 15ha de friches, et de forêts, rendant leurs hameaux qui datent des années soixante, très calmes. Le projet va tout bouleverser en amenant des « vis-à-vis » et une circulation accrue. De leur point de vue, c'est donc de facto un mauvais projet, quel qu'il soit. Tous les arguments sont donc bons pour faire capoter tout projet, ou a minima le retarder au maximum. Ces arguments ont été repris tout ou partie par les individuels venus rencontrer le commissaire enquêteur. L'intérêt d'une minorité (une quarantaine d'habitations concernées) aimerait passer avant l'intérêt général de la commune en mettant en avant leur présence antérieure. Ceci étant dit, le projet s'est élaboré sans réelle concertation en amont des décisions. Il fait suite à d'autres projets qui ont été attaqués et ont été annulés. L'association se sent donc forte et légitime, reste sur ses gardes, et cherche à limiter les nuisances pour les riverains, y compris dans le cas de l'acceptation de la DP. Mais les réserves partiales proposées manquent de nuances, et ne seront certainement pas toutes retenues après des discussions forcément tendues avec la mairie.

#### **L'association Action Terres Citoyennes :**

Le document a été remis directement au commissaire enquêteur par Mr Pennacchiotti (membre du CIQ la Treille/la Corneirelle). Cette association domiciliée à Trets a pour objet la préservation des terres agricoles et la lutte contre toute forme d'urbanisation sur l'ensemble de la région PACA. Elle s'exprime en liaisons avec 2 autres associations (voir ci dessous) : Terres de Liens et Collectif de défense des terres fertiles. L'enquête pour la DP seule brouille la vision globale au niveau de la commune. Le projet prévoit l'urbanisation de 9ha de bonnes terres compensées par des terres incultes et non irrigables appartenant en partie à la famille d'un élu. Il est dans une zone naturelle à vocation agricole située dans un environnement riche sur le plan de la biodiversité et des paysages, poumon vert et transition entre les activités industrielles et l'habitat. S'appuyant sur l'enquête du dernier PLU, l'association souligne que la commission pour le schéma de cohérence territoriale (SCoT) était défavorable à l'extension de la zone la Treille/la Corneirelle, au motif qu'il faut préserver les espaces agricoles, en densifiant l'urbanisme des zones déjà bâties. La municipalité n'évite pas ni ne réduit la consommation de ces terres agricoles et les compensations proposées en zone AOC au sud de Peynier sont un leurre. Le projet présenté dans la DP reprend les mêmes éléments que lors des précédents projets de PLU qui ont été invalidés.

#### Commentaire :

Ce document est une redite, parfois même des copier-coller des arguments des autres associations, relayés tout ou partie par des individuels (Cf. ci-dessus). Il fait appel à une argumentation déjà développée lors du dernier PLU, ou à celle utilisée pour attaquer en justice (en cours) le SCoT de la CPA qui a été validé. Il n'amène rien de nouveau, et est redondant.

### **L'association Terres de liens PACA :**

Le document a été remis directement au commissaire enquêteur par Mr Pennacchiotti (membre du CIQ la Treille/la Corneirelle). Cette association domiciliée à Avignon, défend depuis 2003 les enjeux du foncier agricole en développant des outils pour sa préservation, son acquisition et sa transmission. 15 ha de bonnes terres cultivables vont disparaître, sans étude préalable sur les conséquences négatives importantes sur l'économie agricole comme le demande la loi, ni explications sur les alternatives qui n'ont pas été retenues. La compensation prévue en terres AOC, bien qu'importante en surfaces, n'est pas de la qualité de la disparition. S'en suivent des généralités et vérités sur l'importance de l'agriculture. L'association est défavorable au projet compte tenu de l'avis négatif de la population et des associations, ainsi que des fortes réserves émises par les autorités.

#### Commentaire :

Les solutions alternatives d'installation des projets sont présentes dans le dossier. Tout comme les choix clairement défendus par les porteurs du projet. Cette association n'amène aucun élément nouveau, si ce n'est l'affirmation que la population dans son ensemble serait opposée au projet et que les autorités ne sont pas favorables. Ce document n'amène rien plus au débat.

### **Le collectif de défense des terres fertiles :**

Le document a été remis directement au commissaire enquêteur par Mr Pennacchiotti (membre du CIQ la Treille/la Corneirelle). Ce collectif domicilié dans le Var, lutte depuis 2007 pour endiguer la disparition exponentielle des terres fertiles, avec d'une part une forte spéculation dans notre région, et d'autre part la disparition des paysans. Dans le dossier n'apparaissent pas l'avis de la commission de préservation des espaces agricoles et forestiers et de l'INAO. Les terres proposées en compensation n'ont pas la même qualité agricole que celles qui seraient urbanisées. Il propose donc de reporter et d'inclure l'étude de ce dossier au sein du PLU. Conjointement à l'association Action Terres Citoyennes, ils ont alerté le Préfet sur ce sujet le 31 octobre 2016.

#### Commentaire :

Cet « avis », tout comme pour les 2 autres associations ci-dessus, sent la redite. Cet apport semble destiné à tenter de donner du poids aux mêmes arguments déjà développés par ailleurs. La moitié du document fait l'auto promotion du collectif en rappelant des généralités. L'argumentation très générique qui suit, a pour but de faire gagner des délais en incluant ce projet dans l'enquête sur le PLU, pour rendre l'enquête inextricable. En réalité, il s'agit de 2 procédures bien distinctes (DP et PLU) qu'on ne peut pas fusionner.

## **2.3 Procès verbal d'enquête**

A l'issue de l'enquête, un procès verbal a été fait sous 8 jours et transmis par le commissaire enquêteur (Cf. annexe 11) conformément à la réglementation.

Rappel des questions du Procès verbal daté du 10 novembre 2016 dressé et remis à la mairie pour des réponses attendues sous 15 jours :

1. Demande CG13 : création d'un sens unique d'accès, privilégier une piste cyclable.
2. La chambre d'agriculture des Bouches du Rhône : dûment compenser la perte des terres utilisées par le projet de la commune.
3. Le Préfet (qui suit les recommandations de l'Ae) : Le secteur choisi impacte la biodiversité (espèces végétales et animales dont l'aigle de Bonelli), aussi faut il mieux appréhender les incidences sur cette biodiversité et les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour limiter les effets négatifs. Zone à enjeu fort pour les continuités écologiques, les mesures prises doivent être précisées. L'impact des nuisances doit davantage être intégré au projet.
4. La Chambre de commerce et de l'industrie de Marseille-Provence : les activités actuelles tournées vers l'électronique, l'optique et les énergies nouvelles, doivent être dynamisées et nécessitent du foncier pour le développement de ces domaines. La zone d'activités doit préserver sa vocation de pôle majeur et innovant, de logistique et de services aux entreprises. Faire co habiter des entreprises et des logements d'habitation est source de problèmes : freins pour les uns, nuisances pour les autres. Créer un EHPAD sur ce terrain, c'est acter la fin de l'extension vers le sud de la zone d'activités, sans offrir aux résidents et visiteurs la proximité de commerces.
5. Incompréhension d'une enquête publique pour la DP, et quelques semaines plus tard une autre pour l'ensemble du PLU. Dissociation artificielle de l'enquête pour cette DP et celle du PLU. L'argument de l'attribution par une commission départementale des lits EHPA avant décembre, ne convainc pas.
6. L'enquête publique pour la DP seule ne permet pas d'apprécier tous les paramètres. Accusation de détournement de procédures en présentant la DP sortie du contexte.
7. La compensation en terres AOC est un point important mais la carte est illisible
8. Les terres en compensation prévues classées AOC sont un leurre : elles sont difficiles d'accès, peu profondes, vallonnées et non irriguées. Ces terrains sont situés dans une zone majoritairement inculte et non irrigable.
9. Manque de concertation avec les riverains : dépréciation foncière, nuisances et manque de clarté sur les projets envisagés. Projets prévus flous car peu de concertation en amont, et informations maladroitement (menaces en introduction de faire quoi qu'il arrive). Fausse concertation : réunion d'information pour expliquer de façon autoritaire ce qui est déjà décidé.
10. Les accès au site et la circulation inquiètent, ainsi que les problèmes de sécurité et de nuisances directes pour les riverains. Pas de tampons (visuel, sonore, pollution) avec les habitations existantes.
11. Gros impact de nuisances et d'insécurité en utilisant le chemin de la Corneirelle comme accès à l'entrée Est du site, même en sens unique.
12. Proposition de concentrer les accès et sortie du site sur la RD56C en créant le rond point prévu au sud, et un 2<sup>ème</sup> plus au nord, entre les bâtiments de l'entreprise PMB et le bassin de rétention. Proposition : des accès au site, uniquement par la RD56C.

13. Une étude hydraulique de 2011 préconisait 3 bassins de rétention et on ne parle plus que d'un seul bassin en partie Est du site, et de noues paysagères le long de la rivière.
14. Le choix du site éloigné du centre, va ruiner le petit commerce de proximité du centre historique.
15. La circulation sur la RD56C déjà difficile, va encore augmenter. Quel élargissement est prévu, et jusqu'où ?
16. Peut on contractuellement lors des ventes de terrain, imposer ou inciter à des quotas de salariés résidant sur la commune même ?
17. Les résidents de l'EHPAD et de la résidence seniors auront de grandes difficultés à circuler en sécurité compte tenu de la circulation dense.
18. L'urbanisation de terres agricoles est contraire à toutes les préconisations
19. Ce projet ne respecte pas le SCoT qui prévoit de recourir aux disponibilités foncières existantes, préserver la vocation de la zone Rousset-Peynier-Fuveau et favoriser les filières optique/photonique/micro-électronique ou les services aux entreprises de la zone.
20. Ce site est non adapté pour des habitations ou des établissements pour personnes âgées car au milieu de nulle part, à proximité d'installations ICPE ou classées SEVESO Le projet place des établissements seniors loin du centre, en bordure de la RD6.
21. Les personnes âgées doivent être gardées près du village, comme le prévoyait un précédent projet.
22. Les études de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées sont insuffisantes et ces points restent donc flous.
23. La qualité paysagère n'est pas concrètement définie, ni les : coulée verte, mobilité douce et respect de la biodiversité.
24. La ZI Rousset-Peynier contient des friches industrielles où doivent s'installer en priorité les entreprises. Ce projet est réalisable ailleurs, par exemple sur le terrain de 5ha de SA-NOFI, récemment dépollué.
25. Conserver les terres agricoles et uniquement faire de l'habitat diffus avec des parcelles de 4000m<sup>2</sup>.
26. Le site est éloigné du village, et le projet n'apporte rien au quartier de la Corneirelle.
27. L'acquisition de ces parcelles représente aujourd'hui 80% de l'endettement de la commune. On pourrait seulement en vendre une partie (2ha) pour effacer cette dette.
28. Le projet manque d'études approfondies : étude hydraulique définitive, et études d'impacts sur le réseau routier départemental et sur les équipements publics.
29. La compensation en terres AOC est illusoire car ces terres sont peu profondes et non irriguées. Pour être irriguées, le coût serait élevé, ce qui explique un projet abandonné il y a quelques années.

30. La pétition favorable au projet est le fait de personnes des mêmes familles anciennes de Peynier dont certaines possèdent des terres prévues en compensation.
31. Ce projet excentré favorise de fait l'utilisation de véhicules personnels néfaste à l'environnement.
32. Le long du CD56C en direction des Michels, est utilisé par les salariés de la ZI comme lieu de promenade, de déjeuner, de détente.
33. Les auteurs du projet sont guidés par des motivations juridiques et financières : en cas de mise en conformité du dit-projet avec le POS, le PLU se retrouve « purgé » d'un moyen de recours auprès du T.A. Il s'agit en fait de réaliser une juteuse opération financière pour éponger la dette de 1,7 millions d'euros faite lors de l'achat de terres agricoles.
34. Si le projet était accepté: demande d'une concertation avec les riverains, en amont des décisions, pour chaque projet prévu dans le site.

Les 2 principales associations locales ayant remis en cause le dernier PLU, ont déposé des documents regroupant leurs remarques, auxquelles il est demandé des explications/réponses :

35. Remarque 1 de l'Association Leï Michelins

36. Remarque 2 de l'Association Leï Michelins

37. Avis du CIQ la Treille/la Corneirelle

D'autres associations ont également déposé des remarques.

38. Association Actions Terres Citoyennes

39. Collectif de Défense des Terres Fertiles

40. Association Terre de Liens PACA

#### **2.4- Réponses du porteur de projet aux questions du Procès verbal du 10 novembre 2016**

Le 24 novembre 2016, conformément à l'article R.123-18, le commissaire enquêteur a reçu les réponses du Maire aux points soulevés dans le procès verbal.

Commentaire :

Le porteur du projet reprend chacun des points évoqués et y apporte systématiquement une réponse, parfois succinctement. A noter qu'il essaie de ne pas envenimer la situation, y compris lors de questions émises à partir d'éléments erronés ou comprenant des attaques personnelles non voilées. Ce courrier de 6 pages est intégralement inséré ci-dessous.



**MAIRIE DE  
PEYNIER**

REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE - EGALITE – FRATERNITE

Peynier le, 23 novembre 2016

**ENQUETE PUBLIQUE DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS SUR LE SECTEUR DE LA TREILLE  
A PEYNIER**

**REPOSE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Remarques	Réponses
1/ Demande CG13 : création d'un sens unique d'accès, privilégier une piste cyclable	Le sens unique d'accès sera symbolisé sur le schéma avant l'approbation du document.
2 / La chambre d'agriculture des Bouches du Rhône : dûment compenser la perte des terres utilisées par le projet de la commune.	Le secteur (composé de terrains communaux) n'est aujourd'hui pas cultivé. Sa configuration (pente, orientation, ripisylve) ne permet pas l'exploitation en AOC. La commune compense largement la perte de terres agricoles dans le PLU par : <ul style="list-style-type: none"><li>- le reclassement de zone de plus de 90 ha de zones urbanisables au POS en A (zone Agricole au PLU) dont 30 ha classés irrigables par le canal de Provence.</li><li>- Le classement en AOC (INAO) d'espace pour la reconquête agricole dans le massif.</li></ul>
3/ Le Préfet (qui suit les recommandations de l'Ae) : Le secteur choisi impacte la biodiversité (espèces végétales et animales dont l'aigle de Bonelli), aussi faut-il mieux appréhender les incidences sur cette biodiversité et les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour limiter les effets négatifs. Zone à enjeu fort pour les continuités écologiques, les mesures prises doivent être précisées. L'impact des nuisances doit davantage être intégré au projet.	Les mesures ERC seront définies dans le cadre d'une étude d'impact qui est réalisée avant tout dépôt de Permis de Construire ou d'Aménager de cette envergure. Aigle de Bonelli n'est pas répertorié sur la commune.
4/La Chambre de commerce et de l'industrie de Marseille-Provence : les activités actuelles tournées vers l'électronique, l'optique et les énergies nouvelles, doivent être dynamisées et nécessitent du foncier pour le développement de ces domaines. La zone d'activités doit préserver sa vocation de pôle majeur et innovant, de logistique et de services aux entreprises. Faire co habiter des entreprises et des logements d'habitation est source de problèmes : freins pour les uns, nuisances pour les autres. Créer un EHPAD sur ce terrain, c'est acter la fin de l'extension vers le sud de la zone d'activités, sans offrir aux résidents et visiteurs la proximité de commerces.	L'aménagement du secteur prône la diversité fonctionnelle et la mixité sociale. La gestion des nuisances est gérée via la conservation du Verdalaï créant ainsi une bande tampon entre les espaces à vocations différentes. La partie Ouest directement en continuité de la zone d'activité existante est dédiée aux activités, la partie Est (au-delà du Verdalaï et en transition avec les zones habitées) est dédiée à l'accueil de l'EHPA, l'EHPAD, de la résidence sénior et d'habitat.  Les commerces sont existants sur ce secteur et situés à une centaine de mètres de l'EHPA (primeur, boulangerie, supermarché), L'EHPAD et autres.

Hôtel de Ville - 9, cours Albéric Laurent – 13790 PEYNIER  
Téléphone : 04 42 53 05 48 – Télécopie : 04 42 53 11 22  
Internet : www.peynier.fr – E-Mail : mairie@ville-peynier.fr



**MAIRIE DE  
PEYNIER**

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peynier le, 23 novembre 2016

<p>5/Incompréhension d'une enquête publique pour la DP, et quelques semaines plus tard une autre pour l'ensemble du PLU. Dissociation artificielle de l'enquête pour cette DP et celle du PLU. L'argument de l'attribution par une commission départementale des lits EHPA avant décembre, ne convainc pas.</p>	<p>La décision de réaliser une déclaration de projet se base sur différentes raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le faible nombre d'outils dans le code de l'urbanisme pour permettre l'émergence de projet sur des communes encore sous le régime du POS ;</li> <li>- Une procédure relativement rapide par rapport à l'élaboration du PLU (l'approbation de la DP peut se faire en décembre, celle du PLU ne pourra se faire qu'en Mars) ;</li> <li>- Un besoin de « rapidité relative » par rapport au PLU afin de pouvoir démarrer les études liées à l'aménagement du secteur (Etude d'impact et dossier loi sur l'eau notamment). Les études d'impact comportent un volet Faune/Flore dont les prospections doivent commencer en Mars pour être exhaustives.</li> <li>- De plus la commission d'attribution des lits pour l'EHPA aura lieu en fin d'année au Conseil Départemental.</li> </ul>
<p>6/enquête publique pour la DP seule ne permet pas d'apprécier tous les paramètres. Accusation de détournement de procédures en présentant la DP sortie du contexte.</p>	<p>La Déclaration de Projet permet d'appréhender le projet de la commune sur le secteur. Le projet n'est pas sorti du contexte d'autant que ce projet est repris dans le PLU en cours d'élaboration. Les procédures ont été menées en parallèle et les réunions publiques du PLU ont aussi été l'occasion d'évoquer la Déclaration de Projet.</p>
<p>7/ La compensation en terres AOC est un point important mais la carte est illisible.</p>	<p>Les cartes pourront être reprises.</p>
<p>8/Les terres en compensation prévues classées AOC sont un leurre : elles sont difficiles d'accès, peu profondes, vallonnées et non irriguées. Ces terrains sont situés dans une zone majoritairement inculte et non irrigable.</p>	<p>Le classement s'est fait en partenariat avec l'INAO qui a donc estimé que 30 ha sont potentiellement exploitables immédiatement car classées et desservies par le Canal de Provence, le reste en colline fera l'objet d'un futur projet.</p>
<p>9/Manque de concertation avec les riverains : dépréciation foncière, nuisances et manque de clarté sur les projets envisagés. Projets prévus flous car peu de concertation en amont, et informations maladroites (menaces en introduction de faire quoi qu'il arrive). Fausse concertation : réunion d'information pour expliquer de façon autoritaire ce qui est déjà décidé.</p>	<p>La procédure de Déclaration de Projet ne comporte pas de concertation préalable obligatoire. Pour agir en toute transparence, la commune a évoqué et expliqué la Déclaration de projet lors des réunions publiques du PLU et a organisé deux réunions avec les riverains et les associations concernées.</p> <p>Le projet peut paraître flou bien que des schémas explicatifs ont été produits, car l'objectif de la DP est de mettre en compatibilité de POS. Le projet sera retravaillé finement en fonction des études ultérieures (Etude d'impact) qui feront l'objet d'une concertation préalable ou d'une enquête publique.</p>

Hôtel de Ville - 9, cours Albéric Laurent – 13790 PEYNIER  
Téléphone : 04 42 53 05 48 – Télécopie : 04 42 53 11 22  
Internet : www.peynier.fr – E-Mail : mairie@ville-peynier.fr



**MAIRIE DE  
PEYNIER**

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peynier le, 23 novembre 2016

10/ Les accès au site et la circulation inquiètent, ainsi que les problèmes de sécurité et de nuisances directes pour les riverains. Pas de tampons (visuel, sonore, pollution) avec les habitations existantes.	Le schéma de principe montre clairement l'intention de la commune de créer des zones tampons et des espaces végétalisés pour une intégration optimale du projet. Le sens unique instauré dans le secteur permet de limiter les nuisances pour les riverains.
11/ Gros impact de nuisances et d'insécurité en utilisant le chemin de la Corneille comme accès à l'entrée Est du site, même en sens unique.	L'étude d'impact permettra de définir les modalités de circulation et l'impact des aménagements sur la circulation et la sécurité.
12/ Proposition de concentrer les accès et sortie du site sur la RD56C en créant le rond-point prévu au sud, et un 2ème plus au nord, entre les bâtiments de l'entreprise PMB et le bassin de rétention. Proposition : des accès au site, uniquement par la RD56C.	La route Départementale est gérée par le Conseil Départemental qui préconise la solution d'un seul rond-point et pas d'accès direct sur la RD56C ; la demande sera néanmoins réitérée auprès du CD13.
13/ Une étude hydraulique de 2011 préconisait 3 bassins de rétention et on ne parle plus que d'un seul bassin en partie Est du site, et de noues paysagères le long de la rivière.	L'étude hydraulique proposait deux solutions : l'une avec 3 bassins de rétention et l'autre avec un bassin et des noues (pages 12 et 14 de l'annexe). La seconde solution a été retenue notamment pour des raisons paysagères avec une représentation succincte des noues. L'étude hydraulique sera affinée dans le dossier loi sur l'eau et permettra de dimensionner les bassins et les noues.
14/ Le choix du site éloigné du centre, va ruiner le petit commerce de proximité du centre historique.	Les commerces ne sont pas autorisés sur la zone afin de préserver le tissu commercial du centre historique et des environs immédiats.
15/ La circulation sur la RD56C déjà difficile, va encore augmenter. Quel élargissement est prévu, et jusqu'où ?	L'élargissement est prévu dans le PLU (par un ER à 16m) jusqu'au hameau des Michels.
16/ Peut-on contractuellement lors des ventes de terrain, imposer ou inciter à des quotas de salariés résidant sur la commune même ?	Non
17/ Les résidents de l'EHPAD et de la résidence séniors auront de grandes difficultés à circuler en sécurité compte tenu de la circulation dense.	Des itinéraires piétons au sein de la zone seront créés. Des passages piétons sont existants aujourd'hui.
18/ L'urbanisation de terres agricoles est contraire à toutes les préconisations	Le secteur de projet n'est plus agricole aujourd'hui. Ce sont des terres difficiles à exploiter.
19/ Ce projet ne respecte pas le SCoT qui prévoit de recourir aux disponibilités foncières existantes, préserver la vocation de la zone Rousset-Peynier-Fuveau et favoriser les filières optique/photonique/micro-électronique ou les services aux entreprises de la zone.	Le SCoT prévoit l'extension de la zone de la Treille. Il n'existe plus de disponibilité foncière adaptée sur la commune pour accueillir ce projet. La frange Est du projet est destinée à accueillir les locaux d'entreprises optique/photonique/micro-électronique.

Hôtel de Ville - 9, cours Albéric Laurent - 13790 PEYNIER  
Téléphone : 04 42 53 05 48 - Télécopie : 04 42 53 11 22  
Internet : www.peynier.fr - E-Mail : mairie@ville-peynier.fr



**MAIRIE DE  
PEYNIER**

REPUBLIQUE FRANCAISE

LIBERTE - EGALITE – FRATERNITE

*Peynier le, 23 novembre 2016*

20/Ce site est non adapté pour des habitations ou des établissements pour personnes âgées car au milieu de nulle part, à proximité d’installations ICPE ou classées SEVESO Le projet place des établissements seniors loin du centre, en bordure de la RD6.	Le site est à proximité de zones commerciales entre deux zones urbaines de la commune (Le hameau des Michels et le quartier de la Corneirelle). La proximité à la RD 6 permet une bonne accessibilité pour les visiteurs et la possibilité pour les résidents d’emprunter des transports collectifs.
21/ Les personnes âgées doivent être gardées près du village, comme le prévoyait un précédent projet	Les gestionnaires d’établissement sont intéressés par le projet tel que prévu aujourd’hui car il permet aux personnes âgées d’utiliser les transports en commun et notamment le transport à la demande vers le centre historique et les autres communes.
22/ Les études de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées sont insuffisantes et ces points restent donc flous.	Les études seront complétées dans le cadre du permis d’aménager lorsque la programmation sera définie. Un bureau d’étude est en cours de réalisation d’un schéma directeur d’assainissement et de pluvial et d’eau potable.
23/ La qualité paysagère n’est pas concrètement définie, ni les : coulée verte, mobilité douce et respect de la biodiversité	L’étude d’impact du projet permettra de définir précisément ces éléments. Au stade de la mise en compatibilité du POS, les éléments ne sont pas encore totalement définis
24/ La ZI Rousset-Peynier contient des friches industrielles où doivent s’installer en priorité les entreprises. Ce projet est réalisable ailleurs, par exemple sur le terrain de 5ha de SANOFI, récemment dépollué.	Le projet ne peut pas se faire sur les terres de Sanofi car la configuration des lieux (en arrière de zone industrielle) et le long de l’Arc ne permet pas d’offrir une qualité de vie aux futurs usagers du projet. De plus, ces terrains font l’objet d’une étude pour la mise en place d’une Servitude d’Utilité Publique suite à la dépollution de l’ancien site agrochimique.
25/ Conserver les terres agricoles et uniquement faire de l’habitat diffus avec des parcelles de 4000m2	Le projet de faire de l’habitat individuel est contraire aux objectifs de modérer la consommation foncière. Il s’agit d’optimiser les terres urbanisables par des projets d’ensemble relativement denses. De plus la loi ALUR n’autorise plus les tailles minimales de parcelles.
26/ Le site est éloigné du village, et le projet n’apporte rien au quartier de la Corneirelle.	Le projet permet d’affirmer le second pôle de centralité de la commune. Projet d’intérêt général pour Peynier et ses environs.
27/ L’acquisition de ces parcelles représente aujourd’hui 80% de l’endettement de la commune. On pourrait seulement en vendre une partie (2ha) pour effacer cette dette.	Le projet est un projet d’ensemble qui permet une réflexion urbaine sur un secteur de projet. Le déblocage de 2Ha ne répond pas à une logique globale de développement de la commune.
28/ Le projet manque d’études approfondies : étude hydraulique définitive, et études d’impacts sur le réseau routier départemental et sur les équipements publics.	Ces études relativement onéreuses n’ont pas été entamées avant que les espaces soient déclarés constructibles au document d’urbanisme. Les études approfondies seront réalisées après l’approbation de la Déclaration de Projet.

Hôtel de Ville - 9, cours Albéric Laurent – 13790 PEYNIER  
Téléphone : 04 42 53 05 48 – Télécopie : 04 42 53 11 22  
Internet : [www.peynier.fr](http://www.peynier.fr) – E-Mail : [mairie@ville-peynier.fr](mailto:mairie@ville-peynier.fr)



Peynier le, 23 novembre 2016

**MAIRIE DE  
PEYNIER**

29/ La compensation en terres AOC est illusoire car ces terres sont peu profondes et non irriguées. Pour être irriguées, le coût serait élevé, ce qui explique un projet abandonné il y a quelques années.	Cf : remarque 8
30/ La pétition favorable au projet est le fait de personnes des mêmes familles anciennes de Peynier dont certaines possèdent des terres prévues en compensation.	La lettre commune a été réalisée par des anciens du village qui désirent rester sur Peynier jusqu'à la fin de leur vie.
31/ Ce projet excentré favorise de fait l'utilisation de véhicules personnels néfaste à l'environnement.	Le projet prévoit des aménagements pour les modes doux et se situe à proximité des lignes de transports collectifs.
32/ Le long du CD56C en direction des Michels, est utilisé par les salariés de la ZI comme lieu de promenade, de déjeuner, de détente.	Le projet prévoit un espace vert public le long du Verdalaï qui pourra être utilisé par les usagers de la zone d'activité.
33/ Les auteurs du projet sont guidés par des motivations juridiques et financières : en cas de mise en conformité du dit-projet avec le POS, le PLU se retrouve « purgé » d'un moyen de recours auprès du T.A. Il s'agit en fait de réaliser une juteuse opération financière pour éponger la dette de 1,7 millions d'euros faite lors de l'achat de terres agricoles.	C'est bien le POS qui se met en conformité avec le projet. Le PLU (arrêté aujourd'hui) reprend le projet de la Treille et se base sur le POS en vigueur pour les analyse POS/PLU et les justifications de zones et non le POS mis en compatibilité.
34/ Si le projet était accepté: demande d'une concertation avec les riverains, en amont des décisions, pour chaque projet prévu dans le site	La commune s'est engagée à communiquer sur l'évolution des projets des que ceux-ci seront concrétisés.
35/ Remarque 1 de l'Association Leï Michelins	La dénomination la Treille vient de la proximité au lieudit du même nom. Cette dénomination est aussi utilisée dans le SCoT. Il s'agit bien du projet identifié au SCoT donc portant le même nom. Le PLU ne pourra être approuvé qu'en mars 2017. Outre le conventionnement du CD, pour pouvoir engager des frais sur des relevés faune/flore, la zone doit être urbanisable. Les relevés faune/flore (pour être exhaustifs doivent commencer en Février/Mars le printemps précoce) alors que l'approbation du PLU n'interviendra qu'après. La DP vaut mise en compatibilité du POS. Le POS ne peut pas rendre opposable des OAP mais un schéma d'aménagement a été mis en enquête publique (Volet : Plans). Le projet a été intégré et expliqué dans le cadre du PLU la population et la PPA pourront donc s'exprimer aussi sur ce projet dans le cadre du PLU. Les études d'impact ne peuvent pas être « enterrées » car celles-ci sont une obligation légale pour le dépôt du permis d'aménager.



REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peynier le, 23 novembre 2016

**MAIRIE DE  
PEYNIER**

36/ Remarque 2 de l'Association Leï Michelins	<p>La commune ne possède que très peu de secteur pour se développer (risques, réseaux, biodiversité...) le secteur de la Treille présente une opportunité pour la commune de répondre à des besoins locaux en logements et en emplois sur une zone d'interface entre zone d'activités et zone d'habitat. Le secteur est en plus raccordable aux réseaux.</p> <p>Le développement de la zone de la Treille vient en complément de la zone existante en termes d'activités. Il y est prévu des services aux entreprises et des bâtiments tertiaires.</p> <p>Le projet ne peut pas se faire sur les terres de Sanofi car la configuration des lieux (en arrière de zone industrielle) et le long de l'Arc ne permet pas d'offrir une qualité de vie aux futurs usagers du projet.</p> <p>Les principes d'accès sont fixés par un schéma de principe validé par le Conseil départemental. Les modalités de mise en sécurité et de circulation seront définies précisément après des études de dimensionnement et de circulation.</p> <p>La localisation de l'EPHAD a été réfléchi au regard de l'accessibilité et de la proximité aux transports en commun.</p> <p>Les enjeux paysagers sont traités par la mise en place de frange et la préservation du Verdalaï.</p> <p>La SCoT étant approuvé, la CDEPENAF n'a pas émis d'avis (l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche Maritime). La commune a d'ailleurs sollicité les services de l'Etat à plusieurs reprises à ce sujet sans réponse de leur part.</p> <p>L'INAO s'est prononcé favorablement pour le classement des terres dans le massif.</p> <p>Sur la commune de Peynier, les entreprises implantées sur la commune et sur les abords proches n'entraînent pas d'inconstructibilité.</p> <p>La zone d'habitat n'est pas prévue à court terme et les équipements seront mis à niveau au fur et à mesure de l'installation de ménage. (Prévision démographie du PLU + 500 habitants à l'horizon 2027).</p>
37/ Avis du CIQ la Treille/la Corneirelle	Les avis reprennent des éléments déjà traités ci-dessus en termes de procédures, de protection des terres agricoles et de procédure d'étude d'impact.
38/ Association Actions Terres Citoyennes	
39/ Collectif de Défense des Terres Fertiles	
40/ Association Terre de Liens PACA	

Christian BURLE  
Maire de Peynier

Hôtel de Ville - 9, cours Albéric Laurent - 13790 PEYNIER  
Téléphone : 04 42 53 05 48 - Télécopie : 04 42 53 11 22  
Internet : [www.peynier.fr](http://www.peynier.fr) - E-Mail : [mairie@ville-peynier.fr](mailto:mairie@ville-peynier.fr)

Le Maire de Peynier  
Christian BURLE

## ANNEXES

11 annexes sont jointes au rapport :

- Annexe 1 : Désignation par le TA du commissaire enquêteur
- Annexe 2 : Arrêté municipal 180 du 12 septembre 2016
- Annexe 3 : CR de la réunion conjointe
- Annexe 4 : Réunion du 19 septembre 2016
- Annexe 5 : Réponses des PPA
- Annexe 6 : Affichage et publicité
- Annexe 7 : Extrait du quotidien
- Annexe 8 : Extrait des annonces
- Annexe 9 : Lettres d'intention pour EHPA
- Annexe 10 : Réunions d'information
- Annexe 11 : PV de l'enquête

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

28/07/2016

N° E16000088 /13

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation et provision**

Vu enregistrée le 27/07/16, la lettre par laquelle le maire de la commune de PEYNIER demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

**Déclaration de projets valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols – Mairie de PEYNIER ;**

Vu le code de l'environnement ;

**DECIDE**

**Article 1er :** Monsieur Gabriel NICOLAS est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 2 :** Monsieur Jean-Marie ISNARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 3 :** La mairie de PEYNIER versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 1 000 euros.

**Article 4 :** Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**Article 5 :** La présente décision sera notifiée au maire de la commune de PEYNIER, à Monsieur Gabriel NICOLAS, à Monsieur Jean-Marie ISNARD, et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Marseille, le 28/07/2016

Pour le président empêché  
Le vice-président

J. ANTONETTI



2016 264

**MAIRIE DE  
PEYNIER**

## **ARRETE N°180**

### **ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-54,

Vu le Code de l'environnement et notamment le Chapitre III du Titre II du Livre 1er,

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la délibération d'approbation du Plan d'Occupation des Sols du Conseil municipal en date du 08/01/1979,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu l'ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif du 29/07/2016 désignant Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et de Monsieur Jean-Marie ISNARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

### **ARRÊTE**

#### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUÊTE**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Peynier. L'objet de la déclaration de projet est d'étendre la zone d'activités du secteur de la Treille.

#### **ARTICLE 2 : DURÉE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique se déroulera du **05/10/2016 au 07/11/2016 inclus**, pour une durée de 33 jours.

#### **ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE**

Monsieur Gabriel NICOLAS, Officier supérieur en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

Monsieur Jean-Marie ISNARD, Commandant de police en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur suppléant remplace le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier et exerce alors les fonctions jusqu'au terme de la procédure.



2016 265

**MAIRIE DE  
PEYNIER**

**ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les pièces du dossier de l'enquête publique relative à la déclaration de projet seront tenues à la disposition du public en mairie de Peynier, 9 Cours Albéric Laurent, pendant toute cette période, aux horaires d'ouverture du public à savoir :

**Le Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi, Vendredi et Samedi de 9h à 12h00  
& Lundi, Mercredi & Jeudi de 13h30 à 17h00.**

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, sera ouvert par le Maire le **05/10/2016** et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie de Peynier, au commissaire enquêteur, lequel les visera et les annexera au registre d'enquête, à l'adresse suivante :

À l'attention de Monsieur Gabriel NICOLAS commissaire enquêteur, 9 Cours Albéric Laurent  
13790 PEYNIER.

**ARTICLE 5 : TRANSMISSION DE PIÈCES**

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

**ARTICLE 6 : PERMANENCES**

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Peynier, les déclarations des habitants et intéressés les jours suivants :

- **Mercredi 05 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Jeudi 06 Octobre 2016 de 14h à 17h**
- **Mercredi 12 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Jeudi 13 Octobre 2016 de 14h à 17h**
- **Vendredi 14 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Mercredi 19 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Jeudi 20 Octobre de 14h à 17h**
- **Vendredi 21 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Lundi 24 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Mardi 25 Octobre 2016 de 14h à 17h**
- **Jeudi 27 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Lundi 31 Octobre 2016 de 14 à 17h**



**Mairie de  
PEYNIER**

5113 766

- Mercredi 2 Novembre 2016 de 9h à 12h
- Vendredi 04 Novembre de 9h à 12h
- Lundi 07 Novembre 2016 de 14h à 17h

**ARTICLE 7 : ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le projet de déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale contenue dans le dossier d'enquête publique. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement sera intégré au dossier d'enquête publique.

**ARTICLE 8 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre ses conclusions motivées.

**ARTICLE 9 : DIFFUSION DU RAPPORT**

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet au Président du Tribunal administratif de Marseille.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Peynier, aux jours et heures d'ouverture du public, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la mairie des documents.

**ARTICLE 10 : INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE**

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Peynier (Mme CAPIALI Julie & Mme THIABAUD Anne Service Urbanisme).

**ARTICLE 11 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE**

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

**ARTICLE 12 : DÉCISION A PRENDRE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Peynier.



2016 117

**MAIRIE DE  
PEYNIER**

**ARTICLE 13 : EXECUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRÊTÉ**

Madame la responsable du service urbanisme et le commissaire enquêteur seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Marseille.

Fait à PEYNIER, le 12/09/2016  
Le Maire de Peynier  
Christian BURLE

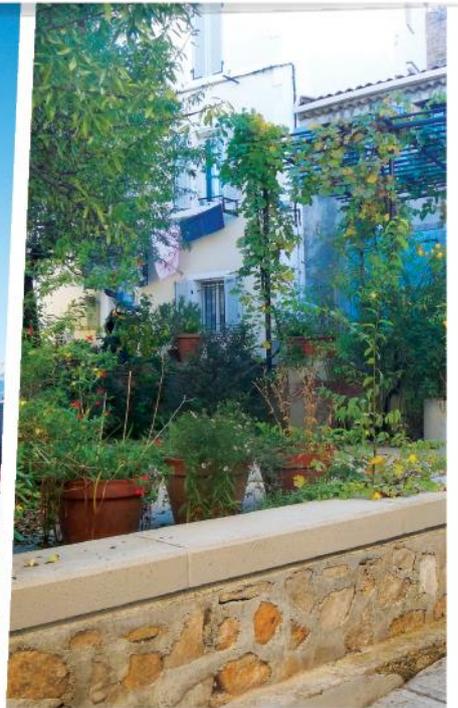


Le Maire de Peynier  
Christian BURLE



Ville de

**PEYNIER**



**Compte rendu d'Examen Conjoint**

**Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du Plan d'Occupation des Sols  
Secteur de la Treille**

19 Avril 2016

**Objet**

**Réunion d'examen conjoint Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS - Projet de quartier Durable de la Treille**

**Présents:**

RICHARD Paulette, Conseil départemental 13

MARTIN- RAYNAUD Sylvie, Conseil départemental 13

BERTRAND Jean-Marc, Chambre d'agriculture 13

GRANDJACQUET Laurent, DDTM 13

TEELUCK Estelle, Métropole territoire Pays d'Aix

ESTEVE Gilbert, SDIS 13

ARTUFEL Jean-Luc, INAO

SIWEK Maud, CCI Marseille Provence

VAN QUYNH Johanna, service urbanisme Maire de Rousset

MALLET Raymond, 1<sup>er</sup> adjoint, Mairie de Peynier

MAUNIER André, Adjoint, Mairie de Peynier

THIABAUD Anne, DGS Mairie de Peynier

CAPIALI Julie, Service Urbanisme Mairie de Peynier

PREGET Céline, Citadia Conseil

GHORIS Marine, Even Conseil

**Cadre de la Procédure :**

Parallèlement à la procédure d'élaboration du PLU, la commune de Peynier réalise une Déclaration de Projet sur le Secteur de la Treille en vue de la réalisation d'un Quartier Durable axé sur le développement d'activités tertiaires et de services et la diversification de l'offre en logements de la commune.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS a été transmis aux Personnes Publiques Associées le 07 Avril 2016 en vue de la réunion d'examen conjoint du 19 Avril 2016. Les plans de principe de l'aménagement du secteur ont subi quelques modifications (accès depuis les routes départementales) entre la transmission des documents et la réunion d'examen conjoint. La nouvelle version est présentée lors de l'examen conjoint et la DDTM précise que ce sont bien les documents présentés en examen conjoint qui font l'objet des débats et avis.

L'autorité environnementale n'a pas encore été officiellement saisie afin de lui transmettre un dossier mis à jour suite aux remarques des Personnes Publiques Associées lors du présent examen conjoint.

### **Déroulement de la réunion d'examen conjoint :**

Le bureau d'études rappelle le cadre de la procédure de déclaration de Projet ainsi que son articulation avec le PLU en cours. Une présentation de la Déclaration de Projet est faite et aborde les points suivants :

- Présentation du secteur ;
- Résumé de l'intérêt général du projet ;
- Résumé des choix de localisation du projet ;
- Résumé de l'évaluation environnementale ;

Les participants sont invités à réagir tout au long de la présentation.

### **Les remarques et avis des PPA**

- ***La DDTM***

La justification de l'intérêt général est l'élément principal de la Déclaration de Projet. Il s'agit de bien de faire ressortir les besoins du territoire et les réponses apportées par le projet.

La commune est interrogée sur l'opportunité de faire une Déclaration de Projet alors que le PLU doit être approuvé en Mars 2017. Il est alors rappelé que la Déclaration de Projet doit permettre une ouverture de la zone à l'urbanisation avant décembre 2016 afin de répondre aux délais des attributions des lits EHPA avant décembre. La commune travaille parallèlement avec des associations pour EHPA/EHPAD et crèche d'entreprises. Il est aussi rappelé que l'aménagement du secteur fera l'objet de différentes études qui ne pourront être financées et déclenchées que lorsque la zone sera urbanisable (étude d'impact, loi sur l'eau ...).

La notice doit permettre d'appréhender les objectifs de consommation d'espace qui seront mis en œuvre du PLU. La DDTM souhaite que le PLU et la Déclaration de Projet soient mis en relation et que la consommation d'espace éventuellement permise dans la Déclaration de Projet soit comptabilisée dans le PLU. La Déclaration de Projet et la présentation en CDPENAF pour le déclassement AOC doit apporter des mesures de compensation des destructions des espaces agricoles. Ces compensations pourront être mises en œuvre dans le PLU.

La gestion de l'eau est un point important au regard de l'atlas des zones inondables de l'Arc qui vient à proximité du projet. La notice doit permettre d'appréhender cette problématique. La commune a fait une pré- étude hydraulique pour avoir un dimensionnement des besoins en rétention. Le schéma de principe du projet de la Treille reprend les préconisations de cette étude mais un dossier loi sur l'eau sera fait pour permettre une vision plus précise en fonction des surfaces réellement imperméabilisées. Des noues paysagères et des bassins de rétention sont préconisés. L'étude sera annexée à la notice de présentation de la Déclaration de Projet.

- **Le Conseil Départemental**

Concernant les accès et l'impact sur le réseau départemental, le conseil départemental ne peut pas se prononcer au regard des changements effectués entre la version envoyée et le plan présenté. L'avis parviendra donc à la commune une dizaine de jours après l'envoi du plan à jour et de la note de complément suite à la réunion d'examen conjoint.

Différents services du Conseil Départemental ont élaboré des participations écrites qui seront annexées au présent procès-verbal. Concernant la consommation d'espaces agricoles, le Conseil Départemental émet un avis favorable sous réserve de compenser les espaces dans le PLU.

- **La chambre d'agriculture des Bouches du Rhône**

En premier lieu, la Chambre d'agriculture évoque le contexte général du dossier : même si le secteur est inscrit en tant que zone d'activité future dans le SCOT approuvé, la DTA des Bouches-du-Rhône classe ce secteur AOC comme une zone agricole à préserver.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de requalifier le déclassement de terres agricoles ou de dûment compenser la perte des terres ainsi utilisées par le projet de la commune.

- **Chambre de commerce et d'industrie**

La chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis réservé et souhaite des compléments :

- La notice doit renforcer la présentation du contexte économique ;
- Des opportunités foncières existent dans la zone d'activités (pas forcément sur la commune de Peynier). Il faut donc justifier une ouverture à l'urbanisation au regard des opportunités actuelles ;
- La complémentarité entre le projet et la zone d'activité existante doit être mieux expliquée (des petites unités axées sur le tertiaire et les services, des services aux entreprises existantes, l'industrie uniquement pour la cuisine centrale...).
- Montrer la cohabitation entre activité et habitat et expliquer le parti d'aménagement choisi qui permet de garantir la limitation des nuisances.

## Réunion de présentation du projet et visite des lieux (19/09/2016)

Lundi 19 septembre 2016, s'est tenue de 14h à 15h15 à la mairie de Peynier une réunion de présentation du dossier de Demande de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du POS destinée à informer le commissaire enquêteur titulaire (Gabriel Nicolas) et le suppléant (Jean-Marie Isnard). Etaient présents de la mairie : André Maunier, adjoint à l'urbanisme, Anne Thiabaud, Directrice Générale des Services, Julie Capiali, Service urbanisme. La présentation a été réalisée par Céline Preget du cabinet « Citadia Conseil ».

### La réunion :

En préambule, Gabriel Nicolas soulève un problème « dérangeant » concernant les dossiers transmis et donc une perte de délais et d'efficacité. Lors de sa précédente venue le 9 août 2016, il s'est entretenu avec André Maunier, adjoint urbanisme et Julie Capiali, responsable du service urbanisme. On lui a alors remis pour étude, le dossier complet du PLU où il s'est rendu compte en l'étudiant qu'il n'y figurait absolument rien concernant la DP, si ce n'est des bribes éparses. Le 4 septembre, pour le retour de congés de Julie Capiali, il a demandé le dossier spécifique forcément envoyé aux PPA et leurs avis éventuels transmis en retour. On lui a alors transmis la version électronique du dossier de la DP, le CR de la réunion conjointe et les avis des PPA. Ces documents sont remis aujourd'hui en version papier. Bref, tout ce dont il avait besoin pour préparer l'enquête. Or ce dossier non récent, était accessible aux PPA sollicités dès le 30 mars, et re contactés le 6 avril 2016 pour la réunion. C'est bien sur la base de ce dossier qu'a eu lieu l'examen conjoint le 19 avril 2016. Le temps passé à l'étude du volumineux dossier PLU n'est pas neutre car c'est la compilation des divers dossiers d'urbanisme, sachant que le PLU a été retoqué 3 fois depuis 2007. Avec la lecture du dossier de DP, le temps consacré sera donc bien nettement supérieur à ce qu'aurait été la simple lecture d'emblée du dossier de DP, même si la connaissance complète du PLU éclaire évidemment mieux ce dernier.

En début de réunion, il a été rappelé la procédure par le cabinet « Citadia Conseil » :

- Le POS date de 1979
- Le projet est un aménagement d'urbanisme en zone actuellement agricole
- Le projet est prévu au SCoT sur un terrain acquis par la commune en 2009
- Aménagement pour recevoir des établissements du tertiaire
- La Demande de Projet est faite pour déclasser des terres agricoles. Pour cela, il faut :
  - o Justifier l'intérêt général
  - o Etre compétant en matière d'urbanisme. Cette compétence n'étant pas transférée, la commune de Peynier en dispose.
- Il s'agit d'une DP dépendant du code de l'urbanisme (et non environnement) pour la mise en compatibilité du POS. Donc :
  - o Pas de délibération
  - o Constitution d'un dossier
  - o Examen conjoint avec les PPA (fait le 19 avril 2016)
  - o Retour des remarques des PPA
  - o Enquête publique.
- Le compte-rendu de l'examen conjoint et l'avis de la DREAL sont des pièces jointes au dossier d'enquête publique.

Puis divers éclairages ont été donnés :

- La commune de Peynier a besoins d'équipements, et le Pays d'Aix d'EPAH
- Intérêt général car sont prévus des logements sociaux, une cuisine centrale, un EPAH, des établissements en lien avec les commerces et activités autour

- Le terrain étant communal et le projet étant d'ensemble : tous les aménagements seront maîtrisés
- Projet réalisé progressivement, sur une dizaine d'années, en commençant a priori par l'EPAH
- Avec les logements créés (dont 70 pour l'EPAH), la commune serait presque aux normes des logements sociaux, si elle dépassait les 3500 habitants

A la demande de GN, arguments possibles de réponses aux détracteurs :

- Projet sur des terres AOC : parcelles AOC mais morcelées donc petites et peu rentables. Il est prévu des compensations et du reclassement en zones agricoles
- Risques d'inondations : non avéré et avantage d'un aménagement d'ensemble. Etude hydraulique d'ensemble avec bassins de rétention et noues paysagères
- D'autres lieux en Pays d'Aix plus propices : choix et validation avec lettres d'intention par des gestionnaires
- Les riverains : hauteurs limitées, façades, travail sur les franges pour créer des espaces tampon contre les nuisances visuelles et sonores. Création d'un couloir piétons. Raccordement au réseau alors qu'actuellement fosses sceptiques plus aux normes
- Est prévu outre la requalification du RD56C, la réalisation d'un rond point sur le RD56C, et un sens de circulation dans le site.

Principaux opposants constitués en associations :

- CIQ La Treille
- Leï Michelins

La visite de la commune et du site de la Treille :

A l'issue de cette réunion, Christian Burle, maire de Peynier a rejoint le groupe, et a effectué en voiture avec les 2 commissaires enquêteurs, André Maunier et Julie Capiali, une visite générale commentée de la commune de Peynier et du site destiné à recevoir le projet. La visite s'est achevée à 17h devant la mairie.

## Déclaration de projet

### Extension de la zone d'activités de Peynier

#### *Contribution CCIMP au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint*

Dossier suivi par : Maud SIWEK

Tél : 04 91 39 34 98

Le 13 juin 2016

Après réception de la déclaration de projet et la réunion d'examen conjoint organisée dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités de Peynier, vous trouverez ci-après le complément de la CCIMP que nous souhaiterions voir intégrer au compte-rendu de la réunion d'examen conjoint.

**La CCIMP émet un avis défavorable sur le projet d'extension de la zone d'activités de Peynier** en raison de deux éléments :

- L'absence de réflexion, contextualisation et vision économique du projet au regard de la vocation actuelle de la zone d'activités et du caractère stratégique du site.
- Le manque de prise en compte du fonctionnement actuel de la zone d'activités et du tissu urbain existant dans l'élaboration du projet

#### **1- Préserver la vocation économique de la zone d'activités et renforcer son attractivité dans une vision métropolitaine**

La zone d'activités de Rousset-Peynier-Fuveau compte aujourd'hui près de 7 000 salariés travaillant essentiellement dans le secteur industriel, logistique et de services aux entreprises.

La Mission Interministérielle pour le projet métropolitain Aix-Marseille-Provence (MIM) a d'ailleurs relevé ce site stratégique dans deux de ses documents d'interpellation stratégiques (DIS) : le DIS « économie productive » et celui « Port et Logistique ».

À l'échelle de la Métropole, la ZA est définie comme une polarité logistique de l'est de la région et comme pôle d'innovation industriel majeur. Des vocations qui ne sont pas en adéquation avec le type d'activités proposé dans le projet d'extension de la ZA de Peynier.

**Les travaux de la Métropole font également de la ZA l'un des grands projets de dynamisation du territoire dans les secteurs de l'électronique, le numérique, l'optique, les objets connectés et dans une moindre mesure les medtech et biotech.**

Des secteurs qui sont en fort développement et qui appellent une demande en foncier importante. Sur le territoire Aix-en-Provence/Bassin minier, les besoins en foncier économique sont estimés à 205 ha dont 50 ha pour les pôles industriels d'innovation (électronique, optique, nouvelles énergies). En complément, une nécessité de dégager 80 ha de foncier productif a été identifiée dans les pôles d'activités du territoire métropolitain notamment sur la ZA de Rousset-Peynier-Fuveau pour assurer les fonctions de support technique des pôles productifs de cette ZA.

Au-delà des recommandations de la MIM, le SCOT du Pays d'Aix prévoit dans la partie 2.1.2 du DOO –Prescription 91 « *Dans les sites économiques existants et projetés, localisés dans les espaces de développement prioritaire [...], il s'agit de favoriser l'implantation et le développement des entreprises des filières stratégiques : optique/photonique/micro-électronique sur Rousset/Peynier/Fuveau. »*

Document prescriptif à l'échelle communale, il s'agirait que le projet d'extension de la ZA de Peynier prenne en compte ces prescriptions et que soit préservé la vocation de pôle industriel majeur et innovant, logistique et de service aux entreprises de la zone.

## **2- Des disponibilités foncières existantes sur la zone d'activités de Rousset-Peynier-Fuveau**

Au-delà de la conservation de la zone industrielle dans sa vocation actuelle, la CCIMP encourage vivement la commune de Peynier à concevoir son projet selon une vision plus macro-économique tenant compte de l'entière de la zone d'activités et tissu économique environnant compte-tenu de son caractère stratégique pour le territoire métropolitain. En effet, des disponibilités foncières et immobilières sont aujourd'hui offertes sur la zone et à proximité.

Les Portes de Rousset et les parcs d'activités « Rousset Parc 1 et 2 » ont aujourd'hui une offre immobilière similaire au projet envisagé sur le site de la Treille (petits sites de production en rez-de-chaussée et bureaux en étages).

La commune de Châteauneuf-le-Rouge propose également une offre de bureaux importante (ZA de la Muscatelle - chemin de la Muscatelle) tout comme la zone d'activités d'Aix- Les Milles.

Dans un objectif de renforcement de l'attractivité de la zone et de densification des activités, développer une offre immobilière semblable à certains programmes aujourd'hui vacants ne nous semble pas pertinent.

De plus, le SCOT du Pays d'Aix, prévoit dans la partie 2.1 du DOO – Prescription 84 : « *les sites économiques présentant un potentiel de mutation et requalification important font l'objet d'une intervention prioritaire. Il s'agit [...] du pôle d'activités Rousset-Peynier-Fuveau. »*

La CCIMP vous recommande donc de suivre les prescriptions du SCOT du Pays d'Aix en recourant aux disponibilités foncières et immobilières présentes sur le secteur avant d'envisager le développement d'une offre de bureaux similaires à ce qui existe déjà sur le territoire.

## **3- L'inadéquation entre la vocation économique de la zone d'activités, les entreprises implantées et le projet**

La CCIMP est vigilante à la mixité des activités et des fonctions dans les zones du territoire.

En effet, le développement de secteurs d'habitat à proximité immédiate de zones d'activités industrielles peut être source de nuisances pour les entreprises mais aussi pour le public (flux de véhicules légers et PL, circulation des personnes, nuisances sonores, sécurité...). Il est important que le public ne vienne pas perturber la vie des entreprises et que les entreprises n'altèrent pas la qualité de vie des personnes.

Certaines entreprises majeures implantées sur la zone industrielle peuvent d'ailleurs créer des nuisances importantes sur le secteur, comme la société STMicroelectronics implantée sur la commune de Rousset, classée SEVESO seuil bas et spécialisée dans le développement de puces électroniques, qui déclenche régulièrement des exercices de mise en œuvre de son Plan d'Opération Interne (POI).

Ainsi le projet de la Treille nous semble trop proche de la zone industrielle, et risque de créer des dysfonctionnements, tant pour les entreprises que pour les habitants.

Par ailleurs, la commune de Peynier justifie l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur par la nécessité d'implanter sur le territoire un nouvel EHPAD au regard de la saturation des établissements existants et des besoins prégnants.

Néanmoins, la CCIMP s'interroge vivement sur le site retenu pour implanter un établissement de santé recevant des personnes âgées dépendantes et ponctuellement leurs familles, au regard de l'absence de vie à proximité en dehors de quelques villas isolées.

L'usage de la voiture individuelle reste le seul moyen d'accéder aux commerces les plus proches du projet. Ceux-ci fonctionnent majoritairement pour ne pas dire exclusivement grâce à la vie de la zone d'activités et des flux pendulaires qui s'opèrent sur la RD6. Une grande partie des commerces est ainsi fermée le week-end. Par ailleurs, les deux primeurs implantés en bord de RD6 face au projet ont fermé (« Aux délices de Provence » et « Ô Verger Sainte Victoire ») et le secteur est aujourd'hui dépourvu de services médicaux et paramédicaux.

**De plus, l'implantation d'un projet urbain de cette ampleur sur ce secteur porte un coup d'arrêt significatif à tout projet de développement économique au sud de la zone d'activités et crée une rupture nette d'urbanisation.**

La CCIMP encourage donc la commune à développer le projet davantage à proximité du tissu urbain existant dont l'attractivité est davantage en adéquation avec la programmation envisagée sur la Treille et n'interrompant pas un développement possible de la zone d'activités.

#### **4- Compléter la notice de présentation du projet et la note en réponse aux remarques faites lors de la réunion**

Compte-tenu des remarques formulées ci-dessus, la CCIMP vous recommande de compléter les documents relatifs au projet. Il s'agirait de préciser tout d'abord le contexte économique dans lequel le projet serait amené à évoluer (type d'entreprises implantées sur la ZA, nombre de salariés, évaluation de la consommation et des opportunités foncières de la zone d'activités sur les communes de Rousset, Fuveau et Peynier...) et argumenter davantage le choix d'implantation de ce projet urbain à proximité immédiate d'une zone industrielle majeure et stratégique pour le territoire métropolitain.

La CCIMP se tient à la disposition de la commune pour compléter ces éléments.

Déclaration de Projet /Mise en Compatibilité POS de Peynier  
Secteur La Treille

Lors de la réunion Personnes Publiques Associées (PPA) du 19 avril concernant le projet de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du POS de Peynier, les documents qui ont été présentés lors de ladite réunion étaient différents de ceux transmis aux PPA, concernant notamment la desserte routière.

Il a été convenu lors de ladite réunion, que les observations et avis des PPA dont fait partie le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, seront adressés ultérieurement à ladite réunion PPA.

Le projet de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du POS de Peynier appelle les observations et avis du Département des Bouches-du-Rhône suivants :

- **dans le domaine de l'Agriculture et des Territoires :**

La Déclaration de Projet/Mise en compatibilité du POS de PEYNIER a pour conséquence l'ouverture à l'urbanisation de 15 ha d'espaces agricoles et naturelles et de 9 ha d'emprise sur des terres agricoles en partie en AOP Côtes-de-Provence,

ce qui constitue une consommation d'espace importante eu égard à la taille de la Commune bien que dans le cadre des documents d'urbanisme précédents, cette zone était notoirement plus importante (30 ha).

Ce projet porte sur un reclassement de la zone agricole classée NC en zone NAT afin de permettre l'urbanisation sous forme d'aménagement d'ensemble.

Cette ouverture à l'urbanisation sous forme d'aménagement d'ensemble doit permettre la réalisation d'une zone d'activité mixte comprenant à la fois notamment des surfaces d'activités, des surfaces tertiaires, un EHPA et un EHPAD, une résidence sénior, une cuisine centrale, des logements sociaux et des logements pour actifs à proximité du pôle d'activité de Rousset/Peynier/Fuveau.

Malgré l'intérêt que peut représenter pour le territoire la création de cette zone mixte d'activités/services, d'habitat et d'équipements publics, il paraît important de souligner la nécessité de travailler, dans le cadre de l'élaboration en cours du PLU, à la mise œuvre d'une véritable compensation agricole, le cas échéant par le reclassement d'anciennes zones à urbaniser en zone agricole, sous réserve qu'il s'agit bien de terres cultivables, et si possible en AOP.

Ce projet de Déclaration de Projet/Mise en compatibilité du POS fait l'objet d'un avis favorable sous réserve de la mise en œuvre d'un dispositif effectif de compensation de perte d'espace agricole dans le cadre de l'élaboration du PLU en cours.

-  **dans le domaine de la Solidarité, concernant la politique publique départementale consacrée aux personnes âgées et aux personnes handicapées :**

Le projet de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du POS prévoit l'implantation d'un EHPA et d'un EHPAD sur la Commune de Peynier. 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 et notamment la commune de PEYNIER.

S'agissant d'EHPAD, aucun appel à projet conjoint ARS/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).

-  **dans le domaine des Routes :**

Le projet est situé au Sud de la RD6 et le long de la RD56c.

Concernant la desserte routière de ce secteur :

- le schéma de principe de desserte prévoit un accès principal sur la RD56c et une desserte secondaire à partir de la RD6 par le chemin de la Corneirelle (cf pages 11 et 12 de la Déclaration de Projet) :

- accès principal: il s'agit du réaménagement du carrefour sur la RD56c, au droit du débouché du chemin de la Treille par la création d'un rond-point.

observations : le type d'aménagement devra être validé au préalable par la Direction des Routes du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, le financement devra être porté par l'aménageur et une convention devra être établie avec l'aménageur.

Concernant la requalification de la RD56c (aménagement de cheminements pour les modes doux), ce projet devra être étudié en concertation avec la Direction des Routes du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône et la Commune devra prévoir une bande de terrain réservée le long de la RD56c au sein du périmètre du projet afin de réaliser cette voie pour les modes doux.

- accès secondaire Est : sur le chemin de la Corneirelle :

observations : La section du chemin de la Corneirelle située entre le lotissement de la Corneirelle et le Vallat est étroite, cette section devra être mise en sens unique, en entrée uniquement depuis la RD6 jusqu'au projet d'accès principal « Est » du secteur à urbaniser, afin de sécuriser la circulation routière. Ce sens de circulation » en sens unique » devra figurer sur le schéma de principe de la page 11 de la Déclaration de Projet.

La page 40 du dossier de la Déclaration de Projet devra être rectifiée, le schéma de principe présentant le rappel du projet ne fait pas apparaître la nouvelle desserte modifiée.

Ce projet de Déclaration de Projet/Mise en Compatibilité du POS fait l'objet d'un avis favorable sous réserve de prendre en compte ces éléments relatifs à la desserte routière.

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHONE

Direction Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Marseille, le **29** JUIL. 2016

SCADE  
Unité Evaluation Environnementale

Le Préfet des Bouches-du-Rhône

Adresse postale :  
**DREAL PACA**  
SCADE/UEE  
16 rue Zattara  
CS 70248  
13331 – Marseille cedex 3

à  
Monsieur le Maire de Peynier

**Affaire suivie par : Rachid Farib**  
rachid.farib@developpement-durable.gouv.fr

**Site internet :**  
<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/evaluation-environnementale-r290.html>

**Avis de l'Autorité environnementale  
sur la mise en compatibilité du POS de Peynier (13)**

<b>Dossier</b>	Mise en compatibilité du POS de Peynier
<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune de Peynier
<b>Date de réception du dossier par l'Autorité environnementale</b>	06 mai 2016

## Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée par le responsable du plan, elle vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le préfet de département, Autorité environnementale, dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine, pour formuler l'avis de l'Autorité environnementale.

L'Autorité environnementale a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par le responsable du plan et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique.

L'avis est également publié sur le site de l'Autorité environnementale : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-r1204.html>

Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'Autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

## Sommaire de l'avis

1. Procédures.....	4
2. Présentation du dossier.....	4
3. Principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale.....	5
4. Analyse de la qualité du dossier et de la prise en compte de l'environnement.....	5
4.1. Avis sur le contenu général du dossier.....	5
4.2. Avis sur le choix du site au regard des enjeux environnementaux et d'éventuelles solutions de substitution.....	5
4.3. Avis sur la prise en compte de la biodiversité.....	6
4.4. Avis sur la prise en compte du paysage.....	7
4.5. Avis sur le risque inondation et la gestion des eaux de ruissellement.....	8
4.6. Avis sur la prise en compte des nuisances liées à la desserte.....	9
5. Conclusion.....	9

# Avis

## 1. Procédures

L'autorité administrative compétente en matière d'environnement usuellement appelée « Autorité environnementale » a été saisie pour avis sur le dossier de mise en compatibilité du POS de Peynier.

Cette mise en compatibilité entre dans le champ d'application des documents devant faire l'objet d'une évaluation environnementale.

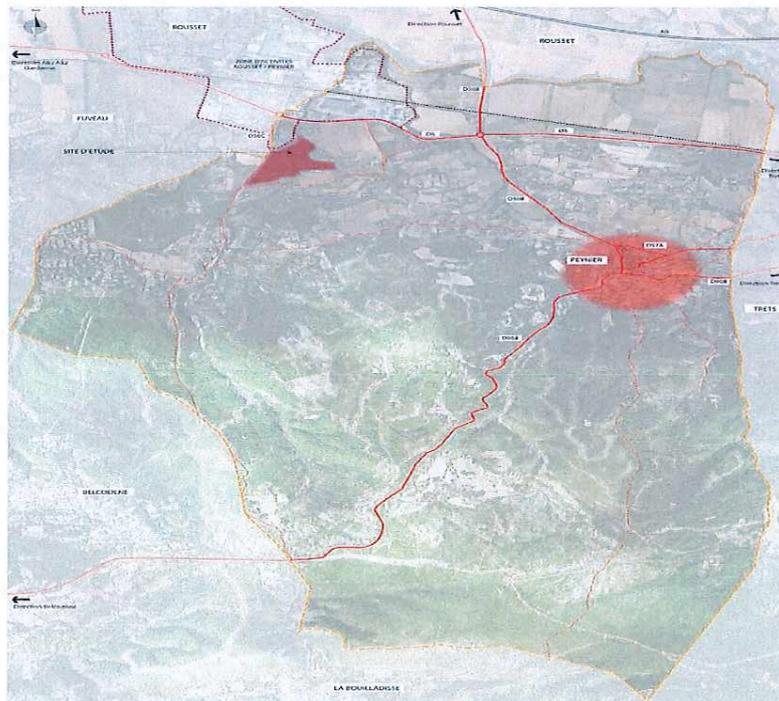
## 2. Présentation du dossier

La commune de Peynier réalise une Déclaration de Projet sur le Secteur de la Treille en vue de la réalisation d'un Quartier Durable axé sur le développement d'activités tertiaires et de services et la diversification de l'offre en logements de la commune.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS a été transmis aux Personnes Publiques Associées le 07 Avril 2016 en vue de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 19 Avril 2016.

L'objet de la mise en compatibilité (MEC) prévoit un reclassement de la zone classée NC au POS en zone NAT qui permettra l'urbanisation du secteur sous forme d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, un PLU est en cours d'élaboration dans lequel le secteur de la Treille fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



### 3. Principaux enjeux identifiés par l'Autorité environnementale

L'avis de l'Ae sur ce dossier ne prétend pas à l'exhaustivité sur tous les champs de l'environnement et sera focalisé sur les principaux enjeux qu'elle identifie, à savoir :

- le choix du site au regard des enjeux environnementaux et d'éventuelles solutions de substitution ;
- le paysage, la biodiversité ;
- le risque inondation et la gestion des eaux de ruissellement ;
- la prise en compte des nuisances.

L'avis de l'Ae vise à évaluer la prise en compte de l'environnement par les préconisations qui relèvent du document d'urbanisme (localisation du projet, règlement de la zone d'implantation, effets cumulés sur le territoire) mais n'a pas vocation à apprécier finement les incidences du projet.

### 4. Analyse de la qualité du dossier et de la prise en compte de l'environnement

Le présent chapitre de l'avis procède à la lecture critique du dossier et formule des recommandations.

#### 4.1. Avis sur le contenu général du dossier

L'évaluation environnementale incluse dans la notice de présentation du POS est complète<sup>1</sup>.

Elle comporte également une évaluation des incidences sur Natura 2000<sup>2</sup> et conclut à l'absence d'impacts significatifs de la mise en compatibilité du POS sur l'environnement du fait de l'éloignement de la zone de projet des différents sites Natura 2000.

Cette conclusion est largement à relativiser. En effet, l'absence d'incidences n'est pas démontrée et les enjeux écologiques liés aux potentialités du secteur en termes de reproduction/nidification et de déplacement des espèces ne sont pas mesurés. Enfin, l'élaboration de mesures est renvoyée au dépôt du permis d'aménager, ce qui n'est pas recevable.

*L'Ae recommande de rectifier et compléter ces insuffisances afin de rendre l'analyse des incidences Natura 2000 plus précise et mieux conclusive.*

#### 4.2. Avis sur le choix du site au regard des enjeux environnementaux et d'éventuelles solutions de substitution

Le renforcement de la zone d'activités de Rousset/Peynier est prévu au SCoT du Pays d'Aix et participe du dynamisme économique de la zone, par une réponse en logements et services diversifiés sur le site (logements collectifs, individuels, EHPAD, résidence seniors...).

Néanmoins, la zone d'extension choisie est une zone *a priori* porteuse d'enjeux environnementaux : il s'agit d'une zone naturelle à vocation agricole (AOC), située dans un environnement riche sur le plan de la biodiversité et du paysage, et soumise au risque inondation. De plus, la localisation du projet est en discontinuité totale avec l'urbanisation « villageoise » de la commune de Peynier.

*L'Ae recommande de démontrer le bien fondé du choix de cette zone au regard de son impact sur l'environnement et d'éventuelles solutions de substitution moins impactantes. Cette démonstration pourrait constituer un chapitre dédié permettant de :*

1 Son contenu est défini par l'article R 151-3 du CU

2 Son contenu est défini par l'article R 414-23 du CE

- justifier le choix du site d'étude et le choix au sein de cette zone d'étude de la délimitation de la zone NAT dédiée à l'extension ;
- expliciter en quoi ces choix limitent au maximum les effets dommageables sur l'environnement.

De manière générale, le projet, de par son ampleur, sa localisation en rupture de l'urbanisation existante dans un secteur agricole écologiquement sensible, nécessite une réflexion plus globale à l'échelle du PLU en cours d'élaboration plutôt qu'une simple mise en compatibilité du POS en vigueur.

#### **4.3. Avis sur la consommation de l'espace**

Concernant la consommation de l'espace, le projet de mise en compatibilité fait l'objet d'une analyse très insuffisante. En effet, l'ouverture à urbanisation de 15 hectares, sur des espaces agricoles et naturels de qualité, nécessite une justification très développée afin de contrebalancer l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

*L'Ae recommande de renforcer ce point.*

#### **4.4. Avis sur la prise en compte de la biodiversité**

Le site de la Treille se situe en zone d'interface des boisements du massif du Régagnas et de la plaine agricole de l'Arc. Le projet s'implante sur un secteur de friches agricoles entretenues et de bosquets et est traversé, de part en part sur l'axe sud/nord, par le cours d'eau du Verdalaï et sa ripisylve avant de se jeter dans l'Arc.

Le projet se situe à 4,5 km de la ZSC et de la ZPS de la montagne Sainte-Victoire et à 9 et 14 km des ZSC de Chaîne de l'Étoile/ massif du Garlaban et du massif de la Sainte-Baume.

Le bilan des enjeux écologiques potentiels à l'échelle du site est potentiellement fort (source Eco-Med). L'inventaire écologique a permis de localiser les espèces végétales à enjeux de ce secteur. De plus, la zone d'étude est située dans le domaine vital de l'Aigle de Bonelli (délimité par le Plan National d'Action<sup>3</sup>).

En outre, comme l'indique le document, l'évaluation environnementale nécessite impérativement d'être complétée par des inventaires printaniers pour mieux évaluer l'ensemble des espèces impactées, notamment le groupe des Chiroptères qui présente un fort enjeu régional.

L'évaluateur indique qu'une étude d'impact sera effectuée lors de l'élaboration du Permis d'aménager et permettra de définir les mesures (séquence Eviter > Réduire > Compenser, dite ERC). L'évaluation stratégique a pourtant pour vocation, dès le stade de la planification, d'anticiper les effets des choix d'aménagement à l'échelle communale, voir intercommunale. Il incombe donc au document d'urbanisme de présenter une évaluation environnementale qui analyse les incidences environnementales des choix d'aménagement et le cas échéant de déterminer les mesures de traitement des incidences négatives.

*L'Ae recommande :*

- une bonne identification et caractérisation des enjeux de biodiversité du secteur de projet, notamment ceux concernant les espèces protégées ;
- une analyse proportionnée des incidences du projet sur la biodiversité ;
- la mise en œuvre de mesures d'évitement, de réduction et de compensation pour limiter les effets négatifs du projet sur l'environnement.

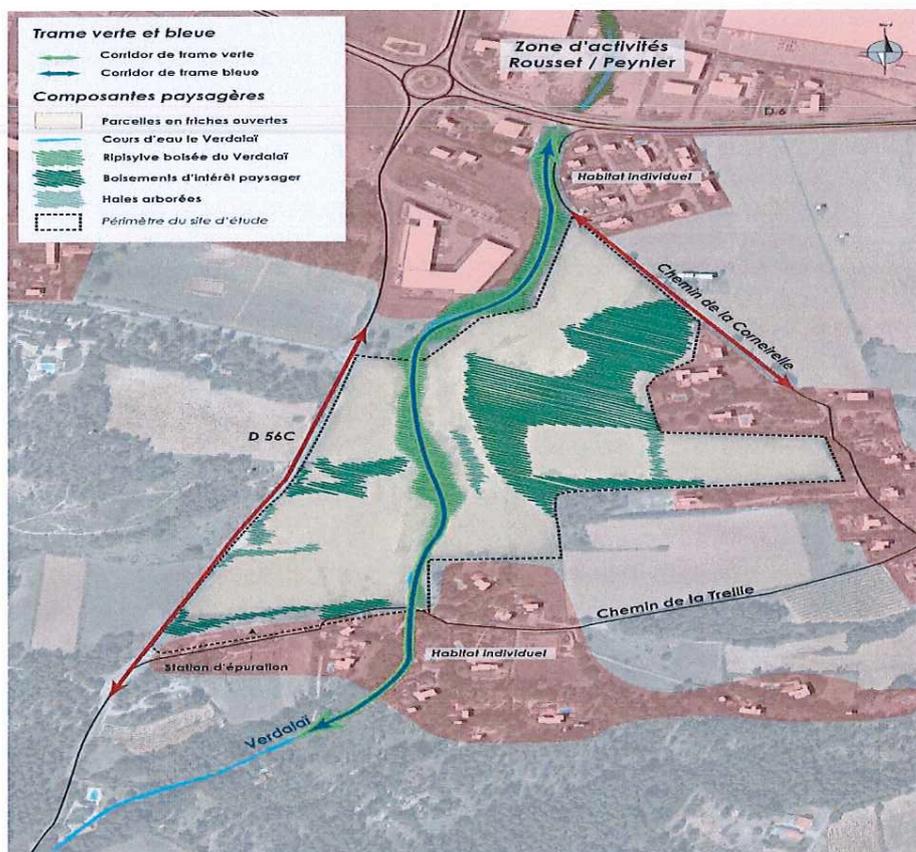
#### **4.5. Avis sur les continuités écologiques (TVB)**

Le Schéma régional des continuités écologiques (SRCE) identifie sur le territoire de Peynier le vallon du Verdalaï (concerne le secteur de la Treille) comme réservoir de biodiversité de trame

<sup>3</sup> Consultable sur <http://www.aigledebonelli.fr/>

bleue, dont l'objectif est la préservation optimale. Les espaces agricoles proches des ruisseaux et vallats sont recensés comme espace de fonctionnalité<sup>4</sup> des cours d'eau.

Le SRCE a fait l'objet d'une déclinaison plus fine dans le cadre de la mise en place d'une trame verte et bleue locale.



Inscription du site de projet dans la trame verte et bleue

Le site de la treille est localisé à l'interface entre la zone d'activités au nord et un tissu d'habitat diffus au sud. Cette situation d'interface fait du site un « couloir ouvert » d'axe est-ouest propice au déplacement des espèces.

Le site est occupé par une majorité de parcelles agricoles ouvertes formant des continuités d'espaces ouverts d'axe est-ouest.

Le site est très fortement maillé par les éléments de végétation. Le Verdalaï et sa ripisylve forme un corridor d'axe nord-sud, dissociant le site d'étude en deux parties.

La partie centrale et l'extrême sud du site est marqué par la présence de boisements denses qui cloisonnent l'espace, formant des corridors arborés ou arbustifs d'axe est-ouest participant fortement à la qualité écologique du site.

L'évaluateur identifie au niveau du secteur de projet un fort enjeu concernant les continuités écologiques.

Pour autant, les incidences du projet ne sont pas suffisamment décrites. Par exemple, la disparition des bois naturels au profit de l'implantation de l'habitat justifierait de préciser par une cartographie les éléments conservés, notamment les linéaires existants (ripisylve, lisières de bois, haies et

<sup>4</sup> Il s'agit de « l'espace de mobilité d'un cours d'eau défini comme l'espace du lit majeur à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer dans le cadre de la dynamique naturelle du cours d'eau, permettant en particulier de restaurer naturellement la fonctionnalité des milieux naturels annexes au lit mineur ».

connexions qui les concernent), ainsi que les arbres sénescents ou arbres à cavité qui favorisent le gîte et le déplacement des espèces.

De plus, le projet ne détaille pas les outils réglementaires à mettre œuvre afin de préserver effectivement ces continuités.

Le règlement, par exemple, n'apporte pas de dispositions en faveur de la préservation de l'équilibre écologique du site de la Treille. Il a pourtant vocation à constituer un outil pouvant préserver les fonctionnalités aquatiques et terrestres reconnues sur le secteur :

- en conservant les éléments écologiques et/ou paysagers structurants par une protection réglementaire adéquate ;
- en instaurant une distance de recul des constructions par rapport aux lisières de la ripisylve et de certains boisements ;
- en émettant des prescriptions et/ou des recommandations quant aux éclairages nocturnes et aux enseignes (éloignement des alignements d'arbres ou bosquets, technologie d'éclairage non agressive) ainsi qu'au parti architectural des bâtiments (éviter des façades vitrées).

*L'Ae recommande de mettre en place des cartographies et des outils adaptés (zonage, règlement) pour préserver ou améliorer les continuités écologiques identifiées.*

#### **4.6. Avis sur la prise en compte du paysage,**

Le paysage de la zone est cloisonné par les boisements, haies et ripisylves. La visibilité des secteurs de projet est restreinte aux abords proches. Le projet prévoit de maintenir ces boisements pour limiter les perceptions visuelles dans le grand paysage et offrir un cadre de vie de qualité pour les futures activités de la zone.

Il s'agit de faire disparaître le projet derrière les « masques paysagers » existants (végétation, topographie).

Le projet offre une vue lointaine sur la Sainte Victoire depuis l'extrémité sud du site, la végétation et l'intégration du bâti dans le relief permettent de limiter l'impact paysager de la zone et donc les co-visibilités.

La D56C en bordure ouest du site offre des vues sur le grand paysage et notamment la Sainte Victoire à l'ouest et le Régagnas à l'est.

De plus, la commune promeut un projet urbain paysager intégré dans l'environnement actuel. Ainsi, l'espace réellement mobilisable pour le projet se présente sous forme de poches intégrées à l'environnement sur des zones aujourd'hui en friches (et se réduit à 11 ha). Les principes d'aménagement vont dans le sens du respect de la végétation actuelle (haies et ripisylves) et la mise en place de liaisons modes doux. Toutefois, la préservation de ces structures paysagères et écologiques nécessite une traduction réglementaire (cf. supra, observation sur les continuités écologiques), gage de pérennité.

L'article 10 du règlement de la zone garantit que la hauteur des bâtiments sera limitée à R+2. L'évaluateur indique que cette précaution combinée avec la topographie du site permettra de maîtriser l'impact sur le paysage.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions traduit également un souci d'insertion paysagère des constructions.

*L'Ae recommande de présenter au public lors de l'enquête publique une visualisation des impacts paysagers du projet et de préciser les mesures prises pour améliorer son insertion paysagère.*

#### 4.7. Avis sur le risque inondation et la gestion des eaux de ruissellement

L'atlas des zones inondables fait état dans un premier temps, d'un risque inondation identifié par l'étude IPSEAU en 2004, pointant l'effet des affluents de l'Arc (Le Verdal'ai et la Foux) sur le niveau de risque supporté par ce secteur de la commune.

Une étude hydraulique de 2011 a permis d'affiner la connaissance du risque inondation sur le site. Afin de mieux intégrer ce risque, l'étude propose de grandes orientations en matière d'ouvrages pluviaux et gestion du risque inondation afin d'intégrer ces contraintes en amont du projet.

Les mesures d'évitement consistent en la réalisation d'un bassin de rétention (à l'est du site) et deux autres bassins versants par des noues le long du cours d'eau. Ces noues permettraient le développement de la végétation et ainsi s'inscriraient dans le grand paysage.

*L'évaluateur démontre une réelle prise en compte du risque inondation.*

#### 4.8. Avis sur la prise en compte des nuisances

La cohabitation entre l'activité industrielle et l'habitat est génératrice de nuisances. L'analyse de cette problématique n'est pas suffisamment détaillée dans le dossier.

*L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale sur ce point.*

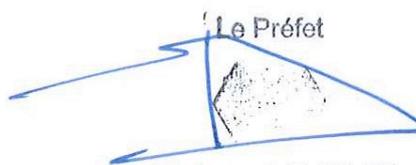
### 5. Conclusion

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du POS de Peynier est complète sur le plan formel. Elle identifie correctement les enjeux environnementaux relatifs à la zone de projet (secteur de la Treille).

Néanmoins, l'évaluation gagnerait à être plus précise et volontariste dans l'analyse des impacts du projet et l'élaboration de mesures ERC en vue d'assurer une meilleure prise en compte de l'environnement.

L'Ae recommande donc de compléter le dossier par :

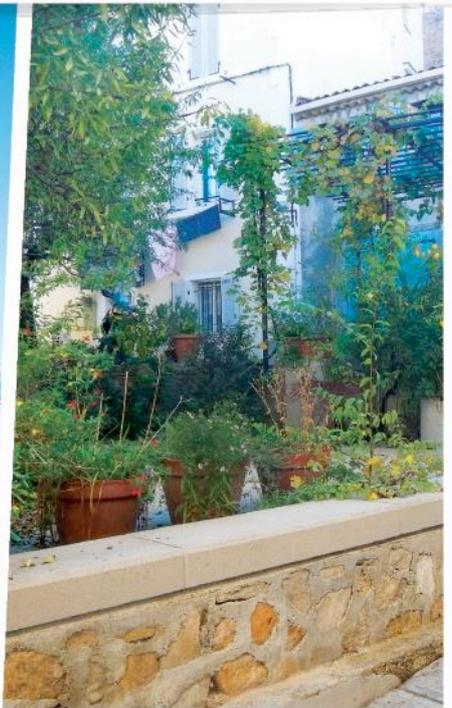
- une description de la démarche d'optimisation et d'évitement des impacts du projet sur l'environnement qui a conduit au choix du site ;
- une évaluation du projet au regard de l'objectif de gestion économe de l'espace ;
- un renforcement de l'analyse des incidences Natura 2000 ;
- une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité et la définition de mesures adéquates de traitement des incidences ;
- une analyse des impacts paysagers de l'opération et des mesures prises pour sa bonne intégration paysagère, assortie d'illustrations ;
- une protection plus forte des continuités écologiques ;
- une analyse des nuisances générées par le projet.

Le Préfet  
  
Stéphane BOUILLON

||



Ville de  
**PEYNIER**



**Note suite à l'Examen Conjoint de la déclaration  
de projet emportant mise en compatibilité du  
Plan d'Occupation des Sols Secteur de la Treille**

Mai 2016

## **I. DES BESOINS SPECIFIQUES CONNUS SUR LE TERRITOIRE JUSTIFIANT L'INTERET GENERAL**

La commune de Peynier doit relever différents défis sur son territoire et dans ce cadre répondre à des besoins en :

- Création d'emplois adaptés à la population locale en vue de limiter la distance domicile/travail: Il s'agit donc de diversifier l'emploi de la zone d'activités Rousset/Peynier et de proposer des activités liées à l'Optique / Photonique / Micro-électronique (prévues au SCoT), et au secteur du médical et paramédical.
- Création d'activités de services aux entreprises : en lien et en complémentarité avec la zone d'activités existante, la commune souhaite répondre aux besoins en services dédiés aux entreprises (crèches...) mais aussi créer une offre immobilière d'entreprise différente de l'existante avec des lots de petites à moyennes tailles.
- Création d'équipement d'intérêt public à destination des séniors : la Communauté du Pays d'Aix connaît une forte demande en matière de résidences séniors médicalisées ou non. La commune a été contactée par différentes associations sur le secteur de la Treille qui présente les caractéristiques adaptées pour l'accueil des séniors.
- Diversification de l'offre en logements : afin de répondre aux besoins des jeunes actifs de la commune et d'offrir un véritable parcours résidentiel, Peynier souhaite créer des logements de taille adaptée ainsi que des logements sociaux.

## **II. DES OPPORTUNITES FONCIERES FAIBLES SUR LE TERRITOIRE**

Aujourd'hui le POS n'offre plus d'opportunité foncière pour la réalisation de ce projet, et les contraintes liées à l'activité agricole et à la préservation du paysage ne permettent pas d'envisager le développement de ce projet ailleurs sur la commune. Les disponibilités, sont morcelées et n'ont pas une configuration adaptée pour accueillir le projet de la commune.

Le SCoT impose d'étudier les capacités de requalification avant toute ouverture à l'urbanisation de zones d'activités. Ainsi, la zone d'activités existante sur la commune de Peynier, d'une superficie de 39 hectares, est composée de deux zones : la ZI de Peynier et la ZA de Verdalaï. Le foncier disponible représente 8 hectares, divisé en deux espaces de 3 et 5 hectares qui sont entièrement concernées par l'aléa inondation de l'Arc en frange sud de la zone d'activités existante et déconnectées des quartiers existants. Ces parcelles sont donc dans un environnement industriel peu qualitatif et non adapté au projet.

Par ailleurs, les éventuelles disponibilités foncières à l'échelle de la zone d'activités existantes sont axées sur l'industrie et le commerce, le projet du secteur de la Treille permet de ne pas entrer en concurrence en autorisant uniquement les activités tertiaires, artisanales et paramédicales et en ne remettant pas en cause la destination essentiellement industrielle de la zone existante.

### III. UN PROJET QUI REPOND A UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE POUR MUTUALISER LES EQUIPEMENTS ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

Le projet de la Treille est un projet d'envergure intercommunal et doit permettre de répondre à des exigences de qualité : la création d'un véritable quartier durable intégrant diversité fonctionnelle, mixité sociale et générationnelle où les équipements sont mutualisés.

La commune a donc souhaité élaborer un projet d'ensemble qui permet d'intégrer les problématiques environnementales, paysagères et économiques. En effet, il s'agit de mutualiser les équipements (partiellement déjà réalisés pour l'eau potable et l'assainissement) et les voiries pour éviter la multiplication de projets de plus petite dimension consommateurs d'espaces et d'énergie. Le projet de la Treille, grâce à son aménagement d'ensemble permettra d'intégrer les enjeux environnementaux par la réalisation d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau qui vont tous deux prendre en compte les aménagements nécessaires à l'opération d'ensemble.

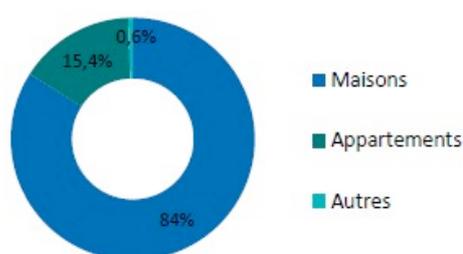
En effet, le choix de la commune d'intégrer l'ensemble du secteur affirme la volonté d'une réflexion globale sur la gestion des eaux usées et les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives. *(Au contraire, le morcellement du projet par la commune aurait permis de passer en dessous des seuils de réalisation d'étude d'impact et n'aurait pas permis d'avoir une vision sur la gestion de l'eau pluviale à l'échelle du secteur).*

### IV. UN PROJET QUI S'INTEGRE DANS LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE CREATION DE LOGEMENTS DE LA COMMUNE A L'HORIZON 2030

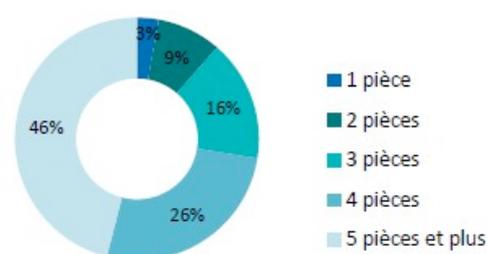
Le souhait de la commune à l'horizon 2030 est de maîtriser la population communale et de fixer un objectif haut de population aux alentours de 3500 habitants (0,6% de croissance par an). Cet objectif est traduit dans le cadre du PLU en cours d'élaboration.

Dans les 10 prochaines années, pour répondre à ce scénario de croissance démographique tout en prenant en compte le desserrement des ménages (2,15 en 2030) et la fluidité du parc de logement, environ 200 logements seront nécessaires.

Par ailleurs et comme beaucoup de communes du territoire de la CPA, Peynier doit faire face à une demande de logement plus petit adapté à la taille des ménages qui diminue alors que le territoire offre essentiellement des maisons individuelles de 4 pièces et plus.



// Répartition des typologies de logements  
(Source : INSEE 2012)



// Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces  
(Source : INSEE 2012)

Le projet prévoit donc la création de plus d'une centaine de logement dont la plupart dans des bâtiments collectifs.

Le projet permet donc de trouver une réponse pour la construction de plus de la moitié des logements attendus à l'horizon 2030 et de proposer de nouvelles formes urbaines et une offre adaptée aux besoins.

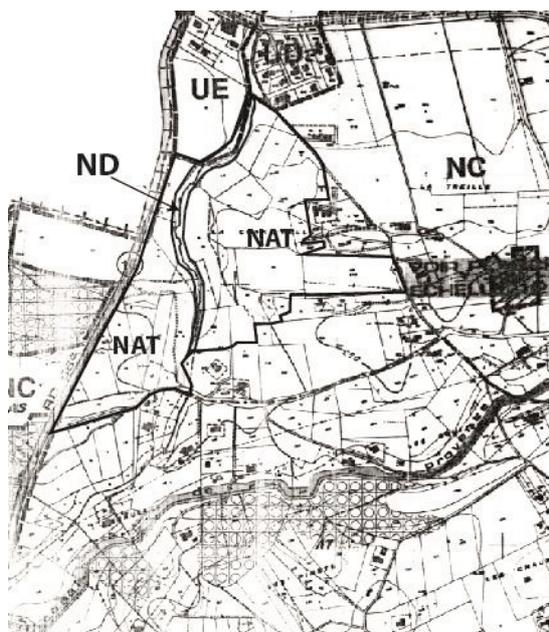
En outre, le déclassement des zones agricoles engendré par la déclaration de Projet sera compensé dans le cadre du PLU par le classement en zone A d'espaces plus propices à l'agriculture.

## V. PRISE EN COMPTE DE LA SENSIBILITE ECOLOGIQUE ET DU RUISSELLEMENT

Bien que les principes d'aménagement proposés dans la notice de la déclaration de projet affirment la préservation du Verdalaï et de sa ripisylve, le zonage NAT prévu initialement sur toute la zone ne permettait pas de garantir la protection du cours d'eau. Le nouveau zonage proposé dans le cadre de la Déclaration de Projet intègre désormais le linéaire du cours d'eau en zone ND, principal corridor de biodiversité.

En outre, la déclaration de projet présente une évaluation environnementale de la procédure de mise en compatibilité du POS, les impacts sur la biodiversité ne pourront être plus précisément identifiés que lors de la réalisation de l'étude d'impact.

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle afin de définir sommairement les besoins en rétention. Ces besoins ont été insérés dans les schémas de principe par la mise en place de bassins de rétention et de noues paysagères et seront affinés dans un dossier loi sur l'eau ultérieur.



Zonage du POS après Déclaration de Projet



Ville de

PEYNIER



**Note en réponse à l'avis de la Chambre de  
Commerce et d'Industrie Marseille Provence**

Juin 2016

La CCIMP motive son avis défavorable pour 2 raisons :

- L'absence de réflexion, contextualisation et vision économique du projet au regard de la vocation actuelle de la zone d'activités et de caractère stratégique du site ;
- Le manque de prise en compte du fonctionnement actuel de la zone d'activités et du tissu urbain existant dans l'élaboration du projet.

La commune souhaite donc apporter des réponses.

### **1/ Réponse à « L'absence de réflexion, contextualisation et vision économique du projet au regard de la vocation actuelle de la zone d'activités et de caractère stratégique du site »**

Le projet de la commune s'inscrit dans la vision stratégique du site d'activité en misant sur la complémentarité entre la zone existante et le projet de zone. Il s'agit bien d'inscrire le projet de la Treille dans les objectifs du SCoT par :

- La création d'emplois adaptés à la population locale en vue de limiter la distance domicile/travail: Il s'agit donc de diversifier l'emploi de la zone d'activités Rousset/Peynier et de proposer des activités liées à l'Optique / Photonique / Micro-électronique (prévues au SCoT), et au secteur du médical et paramédical.
- La création d'activités de services aux entreprises : en lien et en complémentarité avec la zone d'activités existante, la commune souhaite répondre aux besoins en services dédiés aux entreprises (crèches...) mais aussi créer une offre immobilière d'entreprise différente de l'existante avec des lots de petites à moyennes tailles.

Le SCoT impose d'étudier les capacités de requalification avant toute ouverture à l'urbanisation de zones d'activités. Ainsi, la zone d'activités existante sur la commune de Peynier, d'une superficie de 39 hectares, est composée de deux zones : la ZI de Peynier et la ZA de Verdalaï. Le foncier disponible représente 8 hectares, divisé en deux espaces de 3 et 5 hectares qui sont entièrement concernées par l'aléa inondation de l'Arc en frange sud de la zone d'activités existante et déconnectées des quartiers existants. Ces parcelles sont donc dans un environnement industriel peu qualitatif et non adapté au projet.

### **2/ Réponse pour « Le manque de prise en compte du fonctionnement actuel de la zone d'activités et du tissu urbain existant dans l'élaboration du projet »**

Le projet s'inscrit entre deux tissus urbains :

- Au Nord un PAE est en cours ;
- Au Sud le quartier de la Corneirelle.

Concernant les nuisances potentielles et les problèmes de cohabitation entre Habitat et activités, le projet prévoit à l'Ouest les activités et services et à l'Ouest un espace dédié à la résidence seniors et à l'habitat. Ces deux secteurs sont séparés par le Verdalaï permettant, grâce à sa végétation, de faire écran. Ainsi, le projet répond aux enjeux de mixité fonctionnelle et de limitation des déplacements motorisés en proposant des services et de l'habitat pour actifs à proximité de la zone d'activités.

Concernant l'opportunité de créer une résidence seniors, cet emplacement répond tout à fait aux critères de localisation demandés par les associations/entreprises. Ces associations sont d'ailleurs déjà rentrées en contact avec la commune. Et le secteur est valorisé par sa proximité à la RD6 (et donc des transports en commun) et sa proximité aux activités existantes.



REPUBLIQUE FRANCAISE



LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Peynier le, 13 septembre 2016

## ATTESTATION

N°062016

Nous soussignés, **BEYNET Cédric**, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale en résidence administrative à la Mairie de PEYNIER ;  
Déclarons et certifions que l'arrêté de mise à l'enquête publique du projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune de Peynier a été affiché le 13 septembre 2016 dans les panneaux d'affichages de la commune de Peynier.

- Cours Albéric Laurent (hôtel de ville, annexe mairie)
- Domaine du Cabaret
- Avenue de la Libération (poste)
- Hameau des Michels
- Domaine des Michels
- Chemin des Garrigues
- Hameau de la Treille
- Lotissement la Cornereille
- Panneau d'affichage lumineux rond point du 08 mai 1945 et avenue de la Libération
- Publié sur le site internet de la ville de Peynier

En foi de quoi nous délivrons la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Le chef de poste/Brigadier-Chef Principal

Agent de police judiciaire adjoint



13310 - SAINT-MARTIN-DE-CRAU 13 Avenue de Plaisance

# VENTES AUX ENCHERES PUBLIQUES

AUX PLUS OFFRANTS ET DERNIERS ENCHERISSEURS  
APRES LIQ. JUD. L'AUBERGE DES EPIS

## LE MARDI 20 SEPTEMBRE 2016, À 9 HEURES 30

**ENTIER MOBILIER D'UN HOTEL-RESTAURANT** - Nombreux matériels de cuisine : 9 tables et plans de travail inox, 2 armoires frigo inox FAGOR, four à pain, cuisinière avec range plaques, cellule refroid., 3 plonges, mach. à lav. vaiss. ANUSSI, étageres aliment. et inox, div. mob. inox (4 armoires, buffet bas et écart), lave-verres, grill et plaque, hotte aspir., piano à gaz, station net., etc... asselle et ustens. de cuis. mach. à café SIA FUTURO, chamb. froide démont. IARREL (env. 8m3) - RESTAURANT : 14 tables, 26 chaises médaillons et 2 banquettes - TERRASSE : 7 guéridons fer et céram., table et 8 chaises en fer ouvragé, vases de jardin - PISCINE : bache mob. à enroll., robot net. KARCHER  
**12 MOBILIERS DE CHAMBRES D'HOTEL** : suite de 24 chaises patillées rust., faut. st. LOUIS PHIL. et 2 armoires XIXe; 6 tables-bureaux, 19 lits 1 et 2 pers., etc... 10 téléviseurs - LINGERIE : mach. à repass. MIELE, combiné prof., mach. lav., sèche-linge IPSO

**EXPOSITIONS SUR PLACES, 45MIN AVANT LA VENTE**  
Liste complète et détaillée de la vente avec photos sur sites :  
[www.interencheres.com](http://www.interencheres.com) et [www.holzartles.com](http://www.holzartles.com)

Maitre Christelle Gouirand, Commissaire-Priseur Judiciaire suppléant de Maître française HOLZ, Commissaire-Priseur Judiciaire à 13200 ARLES - Tél: 04 90 49 4 70 - Maître Bernard BRUNET-BEAUMEL, Mandataire Judiciaire à ARLES - ras légaux en sus : 14,40 T.T.C. ATTENTION : **Paiement obligatoire par carte bancaire ou en espèces (1000 euros max.)**. NOTA : Dès le prononcé du mot « Adjudgé », le lot devient la propriété de l'acquéreur qui reste entièrement responsable de son lot et de sa sécurité, le magasinage postérieur à l'adjudication, quel que soit son motif, ne constituant en rien une garantie, mais seulement un service.

689536

Maitre Jean-Pierre MURET  
Courtier Assermenté près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence  
8 Bd de Dunkerque, 13002 Marseille  
Tel : 04.91.91.67.02 / 06.07.60.96.18  
Fax : 04.91.90.62.10  
Mail: [muretexpert@wanadoo.fr](mailto:muretexpert@wanadoo.fr)

## SUITE À ORDONNANCE DU TC SALON-DE-PROVENCE VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES JUDICIAIRE

LE MARDI 04 OCTOBRE 2016  
À 9 HEURES

chez NAVY SERVICES  
Avenue de la 1ère DFL  
13230 PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE  
1 navire barge aluminium de transport type A6 Navalu à fond plat  
porte AV rabattable  
moteur HB 150 CV Mercury  
7 m x 3 m x 0,60 m (creux)  
1 200 kg  
Neuf

680650

Fait à Marseille, le 12 SEP. 2016  
POUR LE PREFET  
Le chef de Bureau,  
Gilles BERTOTY

691136



## AVIS

### ARRETE N°180

#### ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Maire,  
Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-54,  
Vu le Code de l'environnement et notamment le Chapitre III du Titre II du Livre 1er, Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,  
Vu la délibération d'approbation du Plan d'Occupation des Sols du Conseil municipal en date du 08/01/1979,  
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,  
Vu l'ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif du 29/07/2016 désignant Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et de Monsieur Jean-Marie ISNARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

#### ARRÊTE

**ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUÊTE**  
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Peynier. L'objet de la déclaration de projet est d'étendre la zone d'activités du secteur de la Treille.

**ARTICLE 2 : DURÉE DE L'ENQUÊTE**  
L'enquête publique se déroulera du 05/10/2016 au 07/11/2016 inclus, pour une durée de 33 jours.

**ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE**  
Monsieur Gabriel NICOLAS, Officier supérieur en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire.  
Monsieur Jean-Marie ISNARD, Commandant de police a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.  
Le commissaire enquêteur suppléant remplace le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier et exerce alors les fonctions jusqu'au terme de la procédure.

**ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**  
Les pièces du dossier de l'enquête publique relative à la déclaration de projet seront tenues à la disposition du public en mairie de Peynier, 9 Cours Albertic Laurent, pendant toute cette période, aux horaires d'ouverture du public à savoir : Le Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi, Vendredi et Samedi de 9h à 12h00 & Lundi, Mercredi & Jeudi de 13h30 à 17h00.  
Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, sera ouvert par le Maire le 05/10/2016 et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.  
Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie de Peynier, au commissaire enquêteur, lequel les visera et les annexera au registre d'enquête, à l'adresse suivante :  
A l'attention de Monsieur Gabriel NICOLAS commissaire enquêteur, 9 Cours Albertic Laurent 13790 PEYNIER.

#### ARTICLE 5 : TRANSMISSION DE PIÈCES

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

#### ARTICLE 6 : PERMANENCES

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Peynier, les déclarations des habitants et intéressés les jours suivants :

- Mercredi 05 Octobre 2016 de 9h à 12h
- Jeudi 06 Octobre 2016 de 14h à 17h
- Mercredi 12 Octobre 2016 de 9h à 12h
- Jeudi 13 Octobre 2016 de 14h à 17h
- Vendredi 14 Octobre 2016 de 9h à 12h
- Mercredi 19 Octobre 2016 de 9h à 12h
- Jeudi 20 Octobre de 14h à 17h
- Vendredi 21 Octobre 2016 de 9h à 12h
- Lundi 24 Octobre 2016 de 9h à 12h
- Mardi 25 Octobre 2016 de 14h à 17h
- Jeudi 27 Octobre 2016 de 9h à 12h
- Lundi 31 Octobre 2016 de 14 à 17h
- Mercredi 2 Novembre 2016 de 9h à 12h
- Vendredi 04 Novembre de 9h à 12h
- Lundi 07 Novembre 2016 de 14h à 17h

#### ARTICLE 7 : ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale contenue dans le dossier d'enquête publique. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement sera intégré au dossier d'enquête publique.

#### ARTICLE 8 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre ses conclusions motivées.

#### ARTICLE 9 : DIFFUSION DU RAPPORT

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet au Président du Tribunal administratif de Marseille.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Peynier, aux jours et heures d'ouverture du public, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la mairie des documents.

#### ARTICLE 10 : INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Peynier (Mme CAPIAL Julie & Mme THIABAUD Anne Service Urbanisme).

#### ARTICLE 11 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractères apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département.  
Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

**ARTICLE 12 : DÉCISION A PRENDRE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Peynier.

#### ARTICLE 13 : EXÉCUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRÊTÉ

Madame la responsable du service urbanisme et le commissaire enquêteur seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.  
Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Marseille.

Fait à PEYNIER, le 12/09/2016  
Le Maire de Peynier  
Christian BURLE



## Mairie de PEYNIER

Hôtel de Ville - 9, cours Albéric Laurent - 13790 PEYNIER  
Téléphone: 04 42 53 05 48 - Télécopie: 04 42 53 11 22  
Internet: www.peynier.fr - E-Mail: mairie@ville-peynier.fr

### ARRÊTÉ N°180

## ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PROJET DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-54,  
Vu le Code de l'environnement et notamment le Chapitre III du Titre II du Livre 1<sup>er</sup>,  
Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,  
Vu la délibération d'approbation du Plan d'Occupation des Sols du Conseil municipal en date du 08/01/1979,  
Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,  
Vu l'ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif du 29/07/2016 désignant Monsieur Gabriel NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et de Monsieur Jean-Marie ISNARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

### ARRÊTE

#### ARTICLE 1: OBJET DE L'ENQUÊTE

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Peynier. L'objet de la déclaration de projet est d'étendre la zone d'activités du secteur de la Treille.

#### ARTICLE 2: DURÉE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique se déroulera du 05/10/2016 au 07/11/2016 inclus, pour une durée de 33 jours.

#### ARTICLE 3: DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE

Monsieur Gabriel NICOLAS, Officier supérieur en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

Monsieur Jean-Marie ISNARD, Commandant de police en retraite a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur suppléant remplace le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier et exerce alors les fonctions jusqu'au terme de la procédure.

#### ARTICLE 4: OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les pièces du dossier de l'enquête publique relative à la déclaration de projet seront tenues à la disposition du public en mairie de Peynier, 9 Cours Albéric Laurent, pendant toute cette période, aux horaires d'ouverture du public à savoir:

**Le Lundi, Mardi, Mercredi, Jeudi, Vendredi et Samedi de 9h à 12h00  
& Lundi, Mercredi & Jeudi de 13h30 à 17h00.**

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, sera ouvert par le Maire le 05/10/2016 et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie de Peynier, au commissaire enquêteur, lequel les visera et les annexera au registre d'enquête, à l'adresse suivante:

À l'attention de Monsieur Gabriel NICOLAS commissaire enquêteur,  
9 Cours Albéric Laurent 13790 PEYNIER.

#### ARTICLE 5: TRANSMISSION DE PIÈCES

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

#### ARTICLE 6: PERMANENCES

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Peynier, les déclarations des habitants et intéressés les jours suivants: - **Mercredi 05 Octobre 2016 de 9h à 12h**

- **Jeudi 06 Octobre 2016 de 14h à 17h**
- **Mercredi 12 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Jeudi 13 Octobre 2016 de 14h à 17h**
- **Vendredi 14 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Mercredi 19 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Jeudi 20 Octobre 2016 de 14h à 17h**
- **Vendredi 21 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Lundi 24 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Mardi 25 Octobre 2016 de 14h à 17h**
- **Jeudi 27 Octobre 2016 de 9h à 12h**
- **Lundi 31 Octobre 2016 de 14 à 17h**
- **Mercredi 2 Novembre 2016 de 9h à 12h**
- **Vendredi 04 Novembre 2016 de 9h à 12h**
- **Lundi 07 Novembre 2016 de 14h à 17h**

#### ARTICLE 7: ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de déclaration de projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale contenue dans le dossier d'enquête publique. L'avis de l'autorité compétente en matière d'environnement sera intégré au dossier d'enquête publique.

#### ARTICLE 8: CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre ses conclusions motivées.

#### ARTICLE 9: DIFFUSION DU RAPPORT

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet au Président du Tribunal administratif de Marseille.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Peynier, aux jours et heures d'ouverture du public, pendant un délai

d'un an à compter de la réception par la mairie des documents.

#### ARTICLE 10: INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Peynier (Mme CIALI Julie & Mme THIABAUD Anne Service Urbanisme).

#### ARTICLE 11: PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

#### ARTICLE 12: DÉCISION A PRENDRE AU TERME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal approuvera la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Peynier.

#### ARTICLE 13: EXÉCUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRÊTÉ

Madame la responsable du service urbanisme et le commissaire enquêteur seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Marseille.

16.09.17.1560

Fait à PEYNIER, le 12/09/2016  
Le Maire de Peynier, Christian BURLE

### CRÉATION D'EURL

Suivant acte sous seing privé du 9 septembre 2016, il a été constitué une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée dont les caractéristiques sont les suivantes:

**Dénomination sociale:** FRANCONE

**Forme:** EURL

**Capital:** 2000 euros

**Siège social:** 19 Chemin Léon Bonnet 13710 Fuveau

**Gérance:** Monsieur FRANCONE Ludovic demeurant 19 chemin Léon Bonnet 13710 Fuveau.

**Durée:** 99 ans

**Objet:** Maçonnerie Générale

Immatriculation au greffe du Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence.

16.09.17.1492

### CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ

Suivant acte en date du 7/09/2016, il a été constitué une société à responsabilité limitée, au capital de 100€, dénommée LES TERRASSES DE SCIONZIER.

**Siège social:** Le Praesidium Bâtiment A 350 avenue du Club Hippique - 13090 Aix-en-Provence.

**Objet:** L'activité de construction vente. L'acquisition par voie d'achat de tous immeubles et la construction sur ceux-ci de tous biens de toutes destinations; la vente en totalité ou par lot de ces biens à terme, en état futur d'achèvement ou après achèvement.

**Durée:** 50 ans

**Gérant non associé:** Dominique THINE, 41 rue des Favorites - 75015 Paris

Immatriculation au RCS d'Aix-en-Provence

16.09.17.1489

### CLÔTURE DE LIQUIDATION

**Société:** BINJM. Forme et capital: SARL associée unique 10 000 €. **Siège:** 39<sup>bis</sup> rue d'Italie 13100 Aix-en-Provence. **RCS:** 529 734 857 Aix-en-Provence.

L'Assemblée Générale Extraordinaire réunie le 4/08/2016 a approuvé les comptes définitifs de la liquidation donné quitus à M. ROHRBACH Bruno de son mandat de liquidateur et constaté la clôture de la liquidation.

Les comptes de liquidateur et les formalités de radiation seront déposés au Greffe du Tribunal de Commerce d'Aix-en-Provence.

16.09.17.1490

Envoyez vos annonces par mail :  
lecourrierdaix-al@live.fr

**Date de constitution:** 31 Aout 2016

**Forme juridique:** Société à Responsabilité Limitée

**RCS:** en cours d'immatriculation au TC d'Aix-en-Provence

**Dénomination:** Octave UCME France

**Capital:** 3 000 Euros

**Siège social:** 805 Avenue JRGG de La Lauzière 13290 Aix-en-Provence.

**Durée:** 99 ans.

**Gérante:** Madame YAHYAOUI Najia demeurant: 10 bis Avenue de Badonviller 13410 Lambesc

La société a pour objet à titre habituel et dans un but de création de valeur, la fourniture de service, de logiciel informatique.

16.09.17.1487

## TTC Toutes Transactions Commerciales

**SARL au capital de 8 000 €**  
**Siège social:** 425 av. Fortuné Ferrini  
13090 Aix-en-Provence  
490 658 275 RCS Aix-en-Provence

### EXTENSION OBJET SOCIAL

Aux termes d'une AGM à caractère extraordinaire en date du 30 juin 2016, les associés ont décidé d'étendre l'objet social à l'activité secondaire de « nettoyage et décapage de toutes surfaces » en France et dans tous les pays, à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

L'article 2 des statuts est modifié en conséquence par le complément d'alinéa.

16.09.17.16888

La gérance

## QLMDB

**Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000 euros**  
**Ancien Siège social:** 40 Rue Venel 13100 Aix-en-Provence  
**Nouveau Siège social:** 35 Avenue Sainte Victoire 13120 Gardanne

**RCS AIX EN PROVENCE N°2015 B 02054**  
**SIRET:** 814 145 876 00011

Aux termes d'une délibération en date du 1<sup>er</sup> septembre 2016 il a été décidé de transférer le siège social du 40 rue Venel, 13100 Aix-en-Provence au 35 Avenue Sainte-victoire, 13120 Gardanne, et modifier corrélativement l'article 4 des statuts.

Mention sera faite au RCS d'Aix-en-Provence.

16.09.17.1561

Pour Avis, Le gérant

**POUR SAUVER UNE VIE  
DONNEZ  
UN PEU DE VOTRE SANG**

# Sud Généralions Accueil

Association Loi 1901

19 rue Jean-Baptiste Reboul  
13010 MARSEILLE

Tél. 04.95.08.01.20.  
Fax. 04.95.08.01.21.

Marseille, le 12 avril 2016

**Le Président**

**A**

**Monsieur Christian BURLE  
Maire de Peynier  
Hôtel de Ville  
9 Cours Albéric Laurent  
13790 PEYNIER**

**V/REF.**

**N/REF. Lettre d'intention**

Monsieur le Maire,

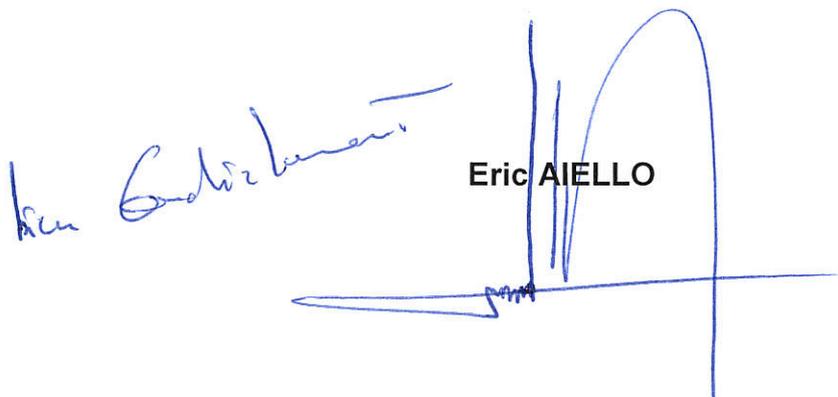
Dans le cadre de votre projet de création de plusieurs équipements médico-sociaux, vous avez bien voulu nous recevoir.

Je reviens vers vous par la présente, pour vous signifier notre intérêt quant à la création d'équipements dont nous détenons les compétences.

Ainsi, nous pourrions travailler ensemble sur un projet de Résidence Autonomie, Crèche et EHPAD.

Nous nous adjoindrons le Groupe ARCADE, qui est le bailleur social qui porte la plupart de nos associations adhérentes et un grand nombre de nos équipements sociaux.

Restant à votre disposition,

  
**Eric AIELLO**



Aix-en-Provence, le 24 mars 2016

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
9 Cours Albéric Laurent  
13 790 Peynier

Objet : Lieu-dit le Verdalaï  
Lettre d'intention sur une opération d'aménagement à vocation sociale

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à nos différents échanges au sujet de votre projet d'aménagement du quartier du Verdalaï.

Le Groupe Arcade, promoteur et bailleur social spécialisé dans toutes les formes de logement (familial, spécialisé, locatif social, accession sociale, ...) sera très heureux de vous accompagner dans la mise en œuvre de votre projet qui prévoit la réalisation de :

- Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées (EHPA), au financement social, d'environ 60 logements.
- Une réserve foncière en vue d'une maison de retraite (EHPAD), au financement social.
- Une crèche associative d'environ 60 berceaux.
- Environ 40 logements locatifs sociaux familiaux.
- Environ 40 logements en accession sociale à la propriété, voire en location-accession (PSLA).
- Environ 20 logements en accession libre à la propriété.

Nous nous tenons à votre disposition pour la poursuite des études et la préparation du dossier de demande d'autorisation de création du Foyer Logement EHPA, dès que les conditions réglementaires seront réunies.

A toutes fins utiles et afin de fluidifier la circulation, nous vous demandons la possibilité de créer un rond-point au carrefour du chemin de la Treille et du CD 56 C.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de notre respectueuse considération.

Denis Lafon  
Directeur Promotion France Sud

# Sud Généralions Foyers

Association Loi 1901

19 rue Jean-Baptiste Reboul  
13010 MARSEILLE

Tél. 04.95.08.01.20.  
Fax. 04.95.08.01.21.

Marseille, le 29 juin 2016

**Le Président**

**A**

**Monsieur Christian BURLE**  
**Maire de Peynier**  
**Hôtel de Ville**  
**9 Cours Albéric Laurent**  
**13790 PEYNIER**

**N/REF. :**

**V.REF. : Projet Résidence Autonomie Peynier**

Monsieur le Maire,

Etant partenaire d'ARCADE à Aix en Provence depuis 2000 et après la création de plus de 10 établissements ensemble, nous vous signifions, par la présente, l'intérêt que nous portons au projet de création d'une résidence autonomie au cœur du village de Peynier.

Notre Fédération est également intéressée par la gestion de vos projets d'EHPAD et de crèche.

Vous voudrez bien trouver ci-joint, une présentation de notre Fédération, vous présentant notre savoir-faire.

Concernant la résidence autonomie d'une capacité de 60 logements de type 1 et 2, la gestion s'opérerait par le biais de la création d'une association ad hoc.

Les différents services envisagés sont :

- Assistance 24H/24H
- Une surveillance de nuit
- Petit entretien
- Ménage des parties communes
- 1 salle de restauration
- 1 salle de vie

outre un service de restauration, un service animations, etc...

Cet établissement sollicitera bien entendu le Département pour l'agrément à l'Aide Sociale et pourra ainsi recevoir les personnes ne bénéficiant que de faibles ressources.

.../...

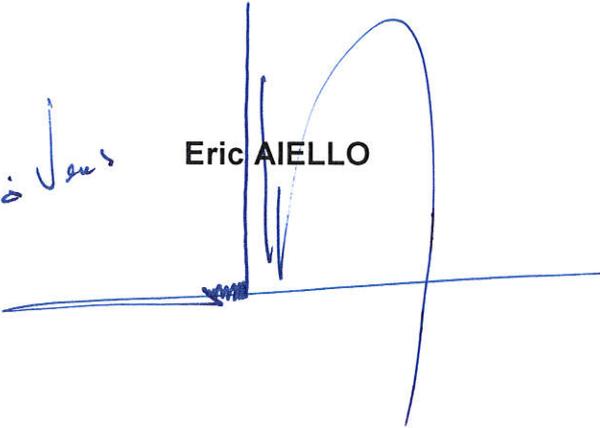
L'établissement signera également une convention avec le Préfet, afin de permettre aux résidents de bénéficier des Aides Personnalisées au Logement.

Demeurant attentifs à toute demande complémentaire qui vous semblerait utile,

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de nos sincères salutations.

*Eric AIELLO*

**Eric AIELLO**





**MAIRIE DE  
PEYNIER**

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

*Réunions d'informations  
Sur la Déclaration de projets La Treille*

Une réunion préalable a eu lieu avec le chef de file de l'opposition, M. Louis Nozzi, le **4/02/2016** pour présenter le projet avant même la mise en place de la Déclaration de projets.

M. Nozzi était assez favorable à ce projet qui permettait pour lui d'éponger une grande partie de la dette communale.

Plusieurs réunions de concertation relatives à la Déclaration de projets du Secteur La Treille ont eu lieu sur la Commune où un avis à la population a été mis en ligne et affiché en mairie avec boitage aux personnes les plus concernées.

- **23/03/2016** 25 personnes en présence du CIQ La Corneirelle  
Cette première réunion avait comme objet le projet de Déclarations de projets avec notamment l'implantation de l'EPHA et l'EPHAD sur présentation d'un avant-projet sommaire sur plans et réponses aux interrogations des administrés quant à la nuisance des structures, la circulation engendrée ...
- **20/06/2016** M.NOZZI, M.FATORELLI, M.PENNACHIOTTI  
Un nouveau point sur le projet avec les membres de l'opposition et la promesse de rencontrer les porteurs du projet comme SUD GENERATIONS.
- **08/10/2016** 30 personnes  
M. Mallet s'est renseigné dans l'assistance pour savoir si quelqu'un connaissait M. Jules GANGEOND Président de l'Association des Jeunes agriculteurs de la Vallée de l'Arc, association basée apparemment sur la Commune qui aurait interpellé par courrier la Chambre d'agriculture des BDR sur le projet secteur La Treille. Pas de réponse de l'assemblée.  
Mme GUEZ et M.Moneron de SUD générations ont présenté l'EPHA et notamment ce qui est prévu pour Peynier.  
Les administrés souhaitent juste savoir comment préserver leur environnement proche.  
Après maintes discussions, il s'avère que les personnes présentes et le CIQ ne seraient pas hostile au projet dans sa globalité mais sont juste inquiets des répercussions d'un tel projet sur leur environnement proche : circulation engendrée, implantation des structures proches des maisons existantes, nuisances...  
Les élus ont proposé que le CIQ écrive leur accord du projet par courrier et ce qu'ils souhaiteraient au niveau des aménagements ainsi que leurs propositions éventuelles pour minimiser les nuisances.  
M.Fatorelli Président du CIQ et les membres du CIQ s'engagent à nous faire parvenir ce courrier dans la semaine.

## PROCES VERBAL ENQUETE PUBLIQUE

REFERENCE : Enquête publique du 5 octobre au 7 novembre 2016 concernant la Déclaration de projet (site la Treille/la Corneirelle) et la mise en compatibilité du POS.

Conformément à l'article R.123-18, le présent procès verbal est établi et remis aux responsables du projet pour la mairie, afin de leur permettre, sous 15 jours, d'y apporter des réponses à transmettre au commissaire enquêteur.

L'enquête publique ordonnée par l'Arrêté n°180 du 12 septembre 2016 pris par le Maire de la commune de Peynier, s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du lundi 5 octobre 2016 au lundi 7 novembre inclus. Outre la possibilité d'accès au dossier et au registre d'enquête publique pendant les heures ouvrables de la mairie, quatorze permanences de 3 heures se sont tenues en salle des mariages au rez-de-chaussée de la mairie, celle du 27 octobre ayant été annulée pour empêchement personnel du commissaire enquêteur. 63 personnes ont pris contact et ont été reçues lors de ces permanences, certaines plusieurs fois. Aucun courrier n'a été reçu par voie postale, mais 23 documents ont été remis directement au commissaire enquêteur et la pétition a été déposée le dernier jour dans la boîte aux lettres de la mairie.

Ci-dessous sont listées les principales remarques ou propositions faites, d'abord par les PPA puis au cours de l'enquête. La réponse pourrait se faire sous forme de tableau rappelant la remarque, et en regard les explications/éclaircissements apportés.

1. Demande CG13 : création d'un sens unique d'accès, privilégier une piste cyclable.
2. La chambre d'agriculture des Bouches du Rhône : dûment compenser la perte des terres utilisées par le projet de la commune.
3. Le Préfet (qui suit les recommandations de l'Ae) : Le secteur choisi impacte la biodiversité (espèces végétales et animales dont l'aigle de Bonelli), aussi faut il mieux appréhender les incidences sur cette biodiversité et les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour limiter les effets négatifs. Zone à enjeu fort pour les continuités écologiques, les mesures prises doivent être précisées. L'impact des nuisances doit davantage être intégré au projet.
4. La Chambre de commerce et de l'industrie de Marseille-Provence : les activités actuelles tournées vers l'électronique, l'optique et les énergies nouvelles, doivent être dynamisées et nécessitent du foncier pour le développement de ces domaines. La zone d'activités doit préserver sa vocation de pôle majeur et innovant, de logistique et de services aux entreprises. Faire co habiter des entreprises et des logements d'habitation est source de problèmes : freins pour les uns, nuisances pour les autres. Créer un EHPAD sur ce terrain, c'est acter la fin de l'extension vers le sud de la zone d'activités, sans offrir aux résidents et visiteurs la proximité de commerces.
5. Incompréhension d'une enquête publique pour la DP, et quelques semaines plus tard une autre pour l'ensemble du PLU. Dissociation artificielle de l'enquête pour cette DP et celle du PLU. L'argument de l'attribution par une commission départementale des lits EHPA avant décembre, ne convainc pas.
6. L'enquête publique pour la DP seule ne permet pas d'apprécier tous les paramètres. Accusation de détournement de procédures en présentant la DP sortie du contexte.

7. La compensation en terres AOC est un point important mais la carte est illisible
8. Les terres en compensation prévues classées AOC sont un leurre : elles sont difficiles d'accès, peu profondes, vallonnées et non irriguées. Ces terrains sont situés dans une zone majoritairement inculte et non irrigable.
9. Manque de concertation avec les riverains : dépréciation foncière, nuisances et manque de clarté sur les projets envisagés. Projets prévus flous car peu de concertation en amont, et informations maladroites (menaces en introduction de faire quoiqu'il arrive). Fausse concertation : réunion d'information pour expliquer de façon autoritaire ce qui est déjà décidé.
10. Les accès au site et la circulation inquiètent, ainsi que les problèmes de sécurité et de nuisances directes pour les riverains. Pas de tampons (visuel, sonore, pollution) avec les habitations existantes.
11. Gros impact de nuisances et d'insécurité en utilisant le chemin de la Corneirelle comme accès à l'entrée Est du site, même en sens unique.
12. Proposition de concentrer les accès et sortie du site sur la RD56C en créant le rond point prévu au sud, et un 2<sup>ème</sup> plus au nord, entre les bâtiments de l'entreprise PMB et le bassin de rétention. Proposition : des accès au site, uniquement par la RD56C.
13. Une étude hydraulique de 2011 préconisait 3 bassins de rétention et on ne parle plus que d'un seul bassin en partie Est du site, et de noues paysagères le long de la rivière.
14. Le choix du site éloigné du centre, va ruiner le petit commerce de proximité du centre historique.
15. La circulation sur la RD56C déjà difficile, va encore augmenter. Quel élargissement est prévu, et jusqu'où ?
16. Peut on contractuellement lors des ventes de terrain, imposer ou inciter à des quotas de salariés résidant sur la commune même ?
17. Les résidents de l'EHPAD et de la résidence seniors auront de grandes difficultés à circuler en sécurité compte tenu de la circulation dense.
18. L'urbanisation de terres agricoles est contraire à toutes les préconisations
19. Ce projet ne respecte pas le SCoT qui prévoit de recourir aux disponibilités foncières existantes, préserver la vocation de la zone Rousset-Peynier-Fuveau et favoriser les filières optique/photonique/micro-électronique ou les services aux entreprises de la zone.
20. Ce site est non adapté pour des habitations ou des établissements pour personnes âgées car au milieu de nulle part, à proximité d'installations ICPE ou classées SEVESO Le projet place des établissements seniors loin du centre, en bordure de la RD6.
21. Les personnes âgées doivent être gardées près du village, comme le prévoyait un précédent projet.
22. Les études de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées sont insuffisantes et ces points restent donc flous.
23. La qualité paysagère n'est pas concrètement définie, ni les : coulée verte, mobilité douce et respect de la biodiversité.
24. La ZI Rousset-Peynier contient des friches industrielles où doivent s'installer en priorité les entreprises. Ce projet est réalisable ailleurs, par exemple sur le terrain de 5ha de SANOFI, récemment dépollué.
25. Conserver les terres agricoles et uniquement faire de l'habitat diffus avec des parcelles de 4000m<sup>2</sup>.
26. Le site est éloigné du village, et le projet n'apporte rien au quartier de la Corneirelle.
27. L'acquisition de ces parcelles représente aujourd'hui 80% de l'endettement de la commune. On pourrait seulement en vendre une partie (2ha) pour effacer cette dette.
28. Le projet manque d'études approfondies : étude hydraulique définitive, et études d'impacts sur le réseau routier départemental et sur les équipements publics.

29. La compensation en terres AOC est illusoire car ces terres sont peu profondes et non irriguées. Pour être irriguées, le coût serait élevé, ce qui explique un projet abandonné il y a quelques années.
30. La pétition favorable au projet est le fait de personnes des mêmes familles anciennes de Peynier dont certaines possèdent des terres prévues en compensation.
31. Ce projet excentré favorise de fait l'utilisation de véhicules personnels néfaste à l'environnement.
32. Le long du CD56C en direction des Michels, est utilisé par les salariés de la ZI comme lieu de promenade, de déjeuner, de détente.
33. Les auteurs du projet sont guidés par des motivations juridiques et financières : en cas de mise en conformité du dit-projet avec le POS, le PLU se retrouve « purgé » d'un moyen de recours auprès du T.A. Il s'agit en fait de réaliser une juteuse opération financière pour éponger la dette de 1,7 millions d'euros faite lors de l'achat de terres agricoles.
34. Si le projet était accepté: demande d'une concertation avec les riverains, en amont des décisions, pour chaque projet prévu dans le site.

Les 2 principales associations locales ayant remis en cause le dernier PLU, ont déposé des documents regroupant leurs remarques, auxquelles il est demandé des explications/réponses :

35. Remarque 1 de l'Association Leï Michelins
36. Remarque 2 de l'Association Leï Michelins
37. Avis du CIQ la Treille/la Corneirelle

D'autres associations ont également donné leurs remarques. Pour ces 3 dernières associations, outre la réponse aux points abordés, il est demandé un avis succinct sur le poids de ces associations.

38. Association Actions Terres Citoyennes
39. Collectif de Défense des Terres Fertiles
40. Association Terre de Liens PACA

Le récapitulatif des réponses transmises aux 40 points listés ci-dessus, sera inséré au rapport d'enquête. La transmission pourrait se faire par voie électronique, si possible sous Word (PDF), et simultanément par courrier postal.

Gabriel NICOLAS  
Commissaire Enquêteur