



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.

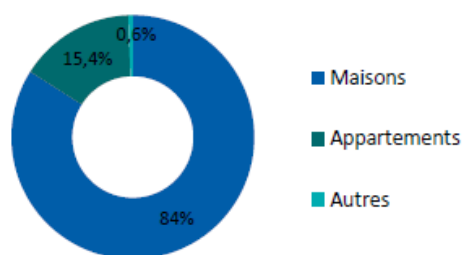
En effet, le choix de la commune d'intégrer l'ensemble du secteur affirme la volonté d'une réflexion globale sur la gestion des eaux usées et les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives. *(Au contraire, le morcellement du projet par la commune aurait permis de passer en dessous 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

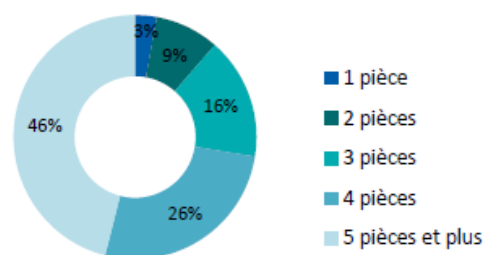
Le souhait de la commune à l'horizon 2030 est de maîtriser la population communale et de fixer un objectif haut de population aux alentours de 3500 habitants (0,6% de croissance par an). Cet objectif est traduit dans le cadre du PLU en cours d'élaboration.

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.

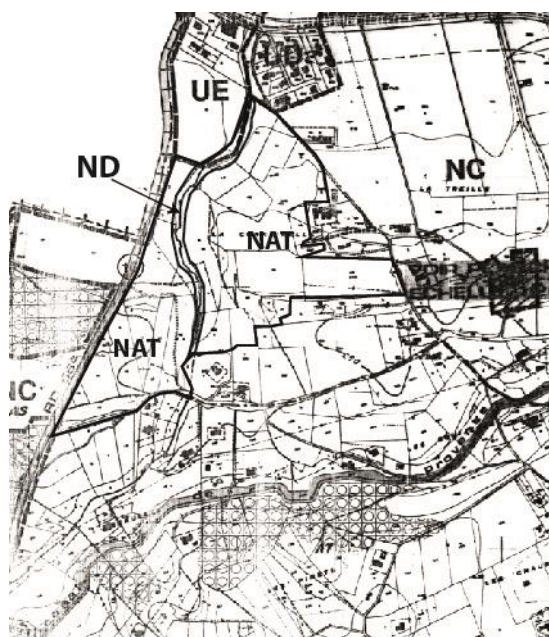
En outre, le déclassement des zones agricoles engendré par la déclaration de Projet sera compensé dans le cadre du PLU par le classement en zone A d'espaces plus propices à l'agriculture.

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