



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.