



## Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) VAL DE DURANCE 2 à PEYROLLES-EN-PROVENCE (13)

# DOSSIER DE CREATION



DECEMBRE 2019



## Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) VAL DE DURANCE 2 à PEYROLLES-EN-PROVENCE (13)

### DOSSIER DE CRÉATION

#### I. Rapport de présentation

II. Plan de situation

III. Plan du périmètre

IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement





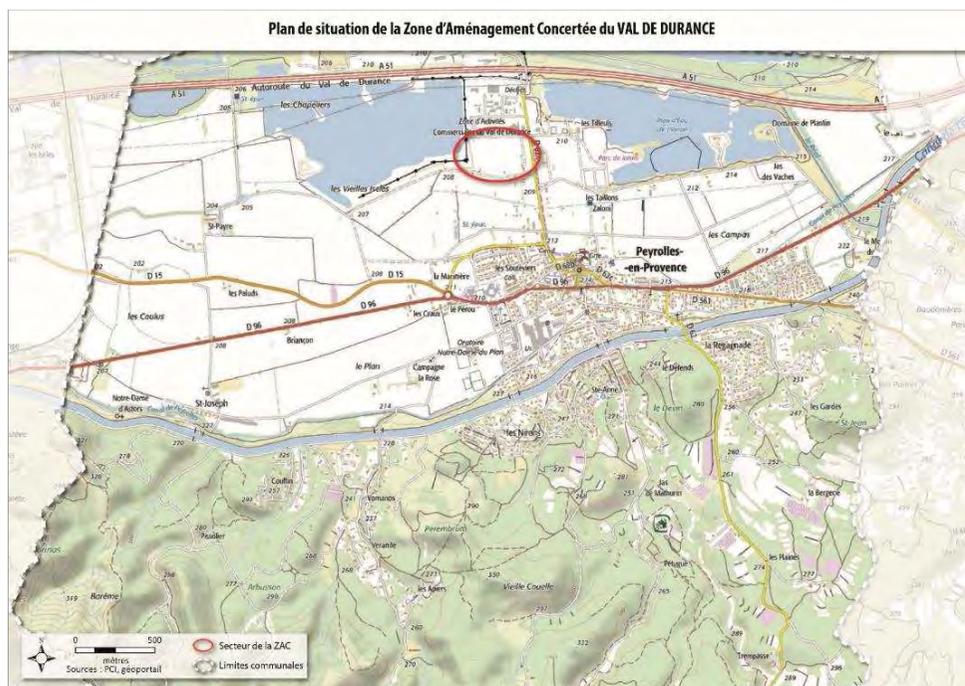
<b>1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION .....</b>	<b>5</b>
1.1. LOCALISATION DU SITE .....	5
1.2. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION .....	5
1.3. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE .....	5
1.4. UN SITE STRATEGIQUE POUR LA COMMUNE ET LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE .....	7
1.5. UN PROJET URBAIN DURABLE .....	7
<b>2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>8</b>
2.1. MILIEU NATUREL .....	8
2.1.1. <i>Milieu physique</i> .....	8
2.1.2. <i>Milieu biologique</i> .....	9
2.2. MILIEU HUMAIN .....	11
2.2.1. <i>Données socio-économiques</i> .....	11
2.2.2. <i>Équipements et services</i> .....	12
2.2.3. <i>Pratiques locales</i> .....	12
2.2.4. <i>Réseaux</i> .....	12
2.2.5. <i>Structure foncière</i> .....	13
2.2.6. <i>Desserte de la zone d'étude et trafics</i> .....	14
2.2.7. <i>Patrimoine culturel</i> .....	15
2.2.8. <i>Documents d'urbanisme et contraintes réglementaires</i> .....	15
2.2.9. <i>Ambiance sonore</i> .....	18
2.2.10. <i>Qualité de l'air</i> .....	18
2.2.11. <i>Pollution des sols</i> .....	18
2.2.12. <i>Déchets</i> .....	18
2.2.13. <i>Énergies présentes sur le territoire</i> .....	18
2.3. PAYSAGE .....	19
2.3.1. <i>Grand paysage</i> .....	19
2.3.2. <i>Composantes et perceptions paysagères</i> .....	19
<b>3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE .....</b>	<b>21</b>
3.1. INTENTIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT .....	21
3.2. LES OBJECTIFS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT .....	21
3.3. INSERTION URBAINE .....	22
3.4. GESTION DES ACCES ET DES DEPLACEMENTS .....	22
3.5. INSERTION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET .....	23
3.6. INSERTION PAYSAGERE .....	23
3.6.1. <i>Un parc d'activité intégré à son environnement</i> .....	23
3.6.2. <i>Des franges et masques paysagers</i> .....	23
3.7. APPROCHE TECHNIQUE .....	25
3.7.1. <i>Gestion des eaux pluviales</i> .....	25
3.7.2. <i>Évacuation des eaux usées</i> .....	25
3.7.3. <i>Alimentation en eau potable</i> .....	25
3.7.4. <i>Alimentation électrique</i> .....	25
3.7.5. <i>Alimentation gaz</i> .....	25
<b>4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU .....</b>	<b>26</b>
4.1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR .....	26
4.1.1. <i>Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)</i> .....	26
4.1.2. <i>Le Schéma de Coherence Territorial du PAYS d'AIX - METROPOLE</i> .....	26
4.1.3. <i>Le Plan de Déplacements Urbains</i> .....	26
4.1.4. <i>Le Plan Local d'Urbanisme de PEYROLLES-EN-PROVENCE</i> .....	26
4.1.5. <i>Les Servitudes d'Utilités Publiques</i> .....	28
4.2. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT .....	28

# 1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

## 1.1. LOCALISATION DU SITE

Comme le montre le plan ci-après, le site concerné par cette opération se situe au Nord du territoire de la commune de Peyrolles-en-Provence. Il est bordé :

- Au nord par le chemin des Iscles, puis la Zone d'Activités du Val de Durance,
- Au sud par le chemin des Vieilles Iscles, puis une zone agricole,
- À l'est par la route départementale 62A,
- À l'ouest par un plan d'eau exploité par la société Durance Granulats.



## 1.2. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION

La zone d'activités Val de Durance créée en 1995, possède une superficie brute de 14,4 ha, et accueille (en 2012) 24 entreprises et 210 emplois. Aujourd'hui, s'il est encore théoriquement possible de densifier la zone, plus aucun foncier n'est disponible (rétention foncière). Par ailleurs, l'absence de foncier disponible a engendré le départ d'entreprises qui souhaitent se développer.

Afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire de Peyrolles-en-Provence et du Val de Durance, une extension de cette zone d'activité est envisagée depuis plusieurs années.

Une étude préalable a été réalisée en 2015 par le cabinet ELAN, qui a permis de mettre en évidence la faisabilité de

l'opération sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Pour répondre pleinement à ses objectifs de développement, à la dynamique actuelle, le Territoire Pays D'Aix a choisi de mobiliser un site d'extension au sud de la zone d'activités du Val de Durance.

Le projet de ZAC représente un enjeu de développement important aux échelles communales et intercommunales pour le développement d'une offre nouvelle d'activités diversifiées.

Ici, la procédure de ZAC démontre la volonté de la Métropole et de la Commune de maîtriser la qualité de l'aménagement, elle permet de garantir des objectifs qualitatifs et de développement d'une urbanisation maîtrisée, en cohérence avec les besoins des futurs utilisateurs.

Inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune en zone d'urbanisation future (AU), le secteur de projet a été identifié comme un « pôle de proximité » des grands axes urbains dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Territoire Pays d'Aix, approuvé le 17 décembre 2015. Le PLU de la commune a été approuvé en mars 2017.

Les objectifs principaux de cette extension de zone d'activités sont :

- Permettre le **développement endogène des entreprises** implantées sur le secteur de Peyrolles.
- Favoriser le **développement de l'économie locale** en implantant et en pérennisant des emplois sur le Territoire du Val de Durance et du Pays d'Aix.
- **Créer du foncier d'activités** à destination des PME, artisans et de la petite industrie.
- **Proposer une nouvelle offre** qui se différencie, susceptible de stimuler les implantations.
- **Répondre aux demandes d'implantations des sociétés liées à ITER**, afin de développer et encrer sur le territoire la filière énergie.

## 1.3. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

La mise en œuvre de cette opération d'aménagement se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes réglementaires en vigueur et notamment la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2). Le projet recherchera donc la plus grande mixité fonctionnelle et sociale, tout en se conformant aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques recherchés par les réglementations en vigueur.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en lieu et place de ses communes membres, les compétences définies par l'article L.5217-2 I du Code Général des collectivités territoriales (CGCT). La Métropole est donc compétente en matière de « Création, aménagement et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire ».

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

- **d'un dossier de création** qui comprend notamment :
  - Un *rapport de présentation*, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
  - Un *plan de situation*,
  - Un *plan de délimitation* du ou des périmètres de la zone,
  - L'*étude d'impact* définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement.
- **D'un dossier de réalisation** qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités

prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Une concertation a eu lieu entre avril et septembre 2019. Elle a permis de recueillir notamment l'avis des riverains du projet directement impactés, ainsi que celui des entreprises présentes sur la zone existante. Pour ce faire, deux expositions ont été installées en mairie de Peyrolles-en-Provence et au siège du Territoire du Pays d'Aix. Des registres ont également été disposés en Mairie de Peyrolles-en-Provence, au siège du Territoire du Pays d'Aix ainsi que dans les locaux de la Direction des Opérations d'Aménagement en charge du projet à Aix en Provence. Une réunion publique s'est tenue le 15 mai 2019 afin d'exposer les enjeux et le diagnostic du site et une seconde le 01 juillet 2019 afin de présenter le schéma d'aménagement prenant en compte les observations qui avaient déjà pu être faites. En parallèle, des réunions plus spécifiques se sont déroulées d'une part avec les entreprises de la zone existante et d'autre part avec les riverains du projet.

Pour rappel, suite à la demande de cas par cas déposée par la Métropole et l'arrêté n°AE-F09317P0086 en date du 16/05/2017 cette opération n'est pas soumise à la réalisation d'une étude d'impact.



PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**Arrêté n° AE-F09317P0086 du 16/05/2017**

**portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09317P0086 et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2016-04-14-001 du 14/04/16 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09317P0086, relative à la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités du Val de Durance sur la commune de Peyrolles-en-Provence (13), déposée par la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, reçue le 20/03/2017 et considérée complète le 05/04/2017 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 10/04/2017 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 39 du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en l'extension par le Sud de la zone d'activités du Val de Durance sur un site de 8,6 ha en vue de créer au maximum 7,3 ha de surfaces viabilisées cessibles soit 3,6 ha environ de surface de plancher ;

Considérant que ce projet a pour objectif d'accueillir des entreprises liées à l'économie locale et liées au projet ITER ;

**Considérant la localisation du projet** dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection réglementaire ou contractuelle et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique ;

**Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en œuvre les mesures suivantes :**

- conserver la présence d'espaces verts et de valoriser les éléments naturels présentant des enjeux écologiques et paysagers importants,
- prendre en compte les prescriptions du plan de prévention du risque inondation,
- intégrer dans le projet les déplacements en modes actifs ;

**Considérant les impacts du projet sur l'environnement :**

Considérant que les eaux de ruissellement seront recueillies et traitées dans un système de nature à préserver le milieu récepteur ;

Considérant que les surfaces imperméabilisées seront compensées par la mise en place d'un bassin de rétention et que les risques inondation ne seront pas aggravés par le projet ;

**Arrête :**

**Article 1**

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du code de l'environnement et prescrivant une étude d'impact pour la réalisation d'un projet d'extension de la zone d'activités du Val de Durance sur la commune de Peyrolles-en-Provence (13) est retirée ;

**Article 2**

Le projet d'extension de la zone d'activités du Val de Durance situé sur la commune de Peyrolles-en-Provence (13) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 3**

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

**Article 4**

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la préfecture de région. La présente décision est notifiée à la METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE.

Fait à Marseille, le 16/05/2017.

Pour le préfet de région et par délégation,  
Pour le directeur et par délégation,  
L'adjointe à la chef d'unité évaluation environnementale

Delphine MARIELLE



Voies et délais de recours

**Décision dispensant le projet d'étude d'impact :**

**Recours gracieux :**

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône  
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement  
Secrétariat général  
16, rue Zattara  
CS 70248  
13331 - Marseille cedex 3  
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours hiérarchique :**

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer  
Commissariat général au développement durable  
Tour Voltaire  
92055 La Défense Sud

## 1.4. UN SITE STRATEGIQUE POUR LA COMMUNE ET LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

La zone d'activités du Val de Durance est repérée dans les objectifs de développement économique du SCOT du Territoire Pays d'Aix.

Située à une vingtaine de kilomètres d'Aix-en-Provence et à une quarantaine de kilomètres de Manosque, cette zone d'activités est identifiée comme « pôle de proximité » des grands axes urbains. Pour renforcer ce pôle d'activités, le SCOT prévoit une extension d'environ 10 hectares (la zone d'extension ciblée représente 8,6 hectares).

Située non loin des zones d'activités de Meyrargues et Pertuis, celle-ci était considérée comme un seul secteur de développement dans le SCOT de 2011. Dans celui de 2015, la zone d'activités du Val de Durance est considérée à part entière au sein du Territoire du Pays d'Aix. Pour autant, une étude détaillée a été menée pour comprendre les spécificités de chacune de ces zones et leur complémentarité. Une réflexion a permis de définir un programme et des besoins cohérents à l'échelle locale.

Enfin, afin de poursuivre son développement et d'asseoir la commune en tant que pôle de proximité de la métropole, le projet communal dans le PLU a identifié le secteur Val de Durance comme l'un des sept secteurs à enjeux d'aménagement. Le secteur d'étude fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

De plus, la localisation de ce site est stratégique du fait des accès facilités aux principaux axes de circulation, et en particulier l'A51, sa proximité avec le bassin d'emplois de Pertuis (20 000 habitants environ), l'opportunité de valoriser l'entrée de ville de Peyrolles-en-Provence.

## 1.5. UN PROJET URBAIN DURABLE

La réalisation du projet sur le quartier du Val de Durance sera faite dans le respect des critères métropolitains en matière d'opérations d'aménagement économique.

Le projet respectera également les orientations générales suivantes autour de 4 grands axes :

- Une organisation d'ensemble, consistant à hiérarchiser et rationaliser les circulations, à créer des porosités viaires et piétonnes avec la ville environnante tout en incitant à limiter l'usage de la voiture.
- Une densification acceptable avec l'urbanisation existante, proposant un secteur fort à vocation économique,
- Une recherche d'intégration paysagère se basant sur la préservation et la valorisation de l'identité des lieux (espaces de respiration, franges et masques paysagers), des liaisons visuelles avec le grand paysage,
- Une démarche environnementale intégrée, favorisant notamment les modes doux de déplacement, la durabilité des constructions et économe dans la gestion de l'eau et de l'énergie.

Enfin, le projet devra tenir compte de plusieurs invariants définis suite aux différentes études et réflexions portant sur le site :

- Améliorer les liens avec la zone actuelle afin de ne former qu'un seul espace économique entre l'existant et l'extension.
- Étendre de 8,5 ha la zone d'activités existante créée en 1992 pour répondre aux besoins de la programmation économique identifiée.
- Créer une liaison entre l'existant et la nouvelle zone, pour supprimer la situation d'impasse, mettre en cohérence les deux zones et constituer un seul espace économique.
- Créer une zone qualitative, intégrée dans son environnement.
- Connecter cet espace économique avec le centre village.
- Densifier la zone existante de 11 ha, 1/3 des surfaces des lots est inoccupé.

Afin de compléter ces objectifs, la Métropole souhaite engager une démarche qualité afin d'appliquer des principes de durabilité à ce projet, notamment par une certification de type « HQE Aménagement » (ou équivalent).

## 2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

### 2.1. MILIEU NATUREL

#### 2.1.1. MILIEU PHYSIQUE

##### A. Site et environnement

Située dans la partie nord-est du département des Bouches-du-Rhône, limitrophe avec le Vaucluse, la commune de Peyrolles-en-Provence s'étend sur 34,90 km<sup>2</sup> et compte 5 041 habitants en 2016. Le territoire communal se situe dans la vallée de la Durance, entre le massif du Luberon et le massif de la montagne Sainte-Victoire.

La zone d'étude se trouve au nord du territoire communal, à proximité de la Durance et de la commune de Pertuis (au Nord) et en bordure de la RD 62A à l'Est.

Ce site à dominante agricole et naturelle, d'environ 8,6 ha, constitue un espace tampon entre la zone d'activités située au Nord et à la plaine agricole au Sud. Quatre habitations privées sont implantées sur la zone étudiée.



##### B. Climatologie

La commune de Peyrolles-en-Provence est soumise à un climat méditerranéen d'intérieur, très semblable à celui que l'on trouve dans le reste de la Provence à basse altitude, chaud et tempéré. Les hivers sont frais avec beaucoup plus de précipitations qu'en été et des gelées fréquentes, tandis que les étés sont très chauds et secs avec quelques orages.

Le site d'étude bénéficie de l'ordre de 2 800 heures d'ensoleillement par an. Ce taux d'ensoleillement est l'un des plus forts sur le plan national.

##### C. Topographie

La commune de Peyrolles-en-Provence se situe dans l'unité paysagère de la Basse Durance, où la Durance fait limite entre les Bouches-du-Rhône et le Vaucluse.

La zone d'étude est localisée sur un fond de vallée plat et orienté Nord-Sud, à une altitude d'environ 210 m NGF. Le point le plus haut de la commune se situe à 782 m au niveau du sommet du Concors en limite communale sud-est. Le point le plus bas de la commune se situe à 201 m, dans la plaine agricole et dans les lits des rivières, soient la limite nord pour la Durance et le nord en général pour la plaine agricole.

La pente générale du site est du sud-est vers le nord-ouest avec une moyenne inférieure à 1%. On note que le découpage parcellaire suit globalement la topographie.

##### D. Hydrogéologie

La commune de Peyrolles-en-Provence est située sur la rive gauche de la Basse Durance qui, de Mirabeau au Rhône, est la zone méditerranéenne de la Durance, avec une large vallée alluviale marquée par l'agriculture intensive et l'irrigation.

Aucun cours d'eau n'est présent sur le site, cependant un plan d'eau exploité en carrière est présent à l'Ouest du territoire étudié et un plan d'eau de loisirs à l'Est. La Durance se situe proche du site également au Nord, à environ 800 m.

La zone d'étude recoupe un bassin versant de 10 km<sup>2</sup> environ encadré par la Durance au Nord, le Réal à l'Est, le canal EDF au sud et le Grand Vallat à l'Ouest. Le Canal EDF construit en parallèle de la Durance, permet l'irrigation, l'adduction d'eau potable et la production d'électricité à partir des eaux dérivées de la Durance via le bassin éclusé de Cadarache situé à 1.5km.

La topographie du site induit un ruissellement naturel dans une direction Nord-Ouest. L'exutoire naturel est le Grand Vallat. Les eaux y parviennent via les fossés ou canaux existants.

Il n'existe pas de réseau de drainage à proprement dit en dehors de quelques fossés drainants le long des voies de circulation. Ce sont les terres agricoles non imperméabilisées qui assurent la collecte et l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site.

Le site d'étude est concerné par trois masses d'eau souterraine distinctes : Les formations gréseuses et marno-calcaires tertiaires dans BV de la Basse Durance, les argiles bleues du Pliocène inférieur de la vallée du Rhône et les alluvions de la Basse Durance.

Le site d'étude se trouve en dehors de tout périmètre éloigné et/ou rapproché de l'aire d'alimentation d'un captage d'eau.

L'ASA du Canal de Peyrolles-en-Provence créée en 1928 qui concerne 2000ha sur les communes de Peyrolles-en-Provence, Jouques, Meyrargues, le Puy-Sainte-Réparate et Saint-Estève-Janson, n'est pas présente sur le secteur du Périmètre de ZAC.

##### E. Géologie

La zone d'étude est située dans la plaine alluviale de la Durance.

La composition des sols est majoritairement sur des alluvions anciennes (Würm) en basse terrasse composées de cailloutis et graviers d'assez grande taille. Ces matériaux proviennent en majorité des massifs alpins centraux.

##### F. Occupation du sol

Le site d'étude est marqué par des terres agricoles en partie en friche et quelques parcelles habitées.

Il se compose : de cultures ; de friches et prés ; de haies bocagères qui structurent l'espace ; de quelques habitations

et cabanons ; de chemins ruraux permettant de relier les habitations ; de voies routières longeant et traversant le site d'étude.

## G. Risques majeurs

### Risque inondation

La zone d'étude est concernée par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la basse vallée de la Durance, approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2014.

Le nord-est du secteur d'extension est en aléa modéré de zone peu ou pas urbanisée (R1 – orange) et le reste de la zone est en aléa exceptionnel (Be – lila). Cela signifie pour le secteur R1, que les nouvelles constructions sont interdites ; l'aménagement d'espaces de plein air, espaces verts, équipements sportifs ouverts etc. sont autorisés ainsi que la création d'abris d'appentis dont l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> et enfin les installations temporaires, démontables ou mobiles sont également autorisées. Concernant le secteur Be, cela implique que la création d'établissements stratégiques ainsi que la création de sous-sols sauf cas particuliers sont interdites. Et les planchers doivent être implantés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

### Risque mouvement de terrain

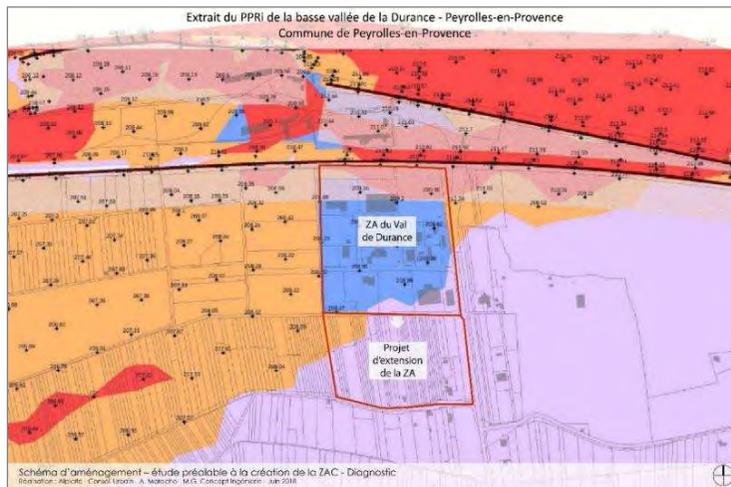
Le Val de Durance n'est pas concerné par ce risque.

### Risque feux de forêt

Le site d'étude n'est pas impacté par ce risque.

### Risque sismique

La commune de Peyrolles-en-Provence est classée en zone de sismicité moyenne (niveau 4). La réglementation parasismique s'y applique.



### Retrait et gonflement des argiles

Le périmètre d'extension de la Zone d'Activité Val de Durance est située en zone à risque faible.

### Transport de matières dangereuses

Le site d'étude est concerné en son centre par le transport de matières dangereuses par canalisations : le gazoduc qui sert à alimenter Digne en gaz naturel.

GRTgaz est à consulter pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

### Risques industriels et nucléaires

La zone n'est pas concernée par ce risque.

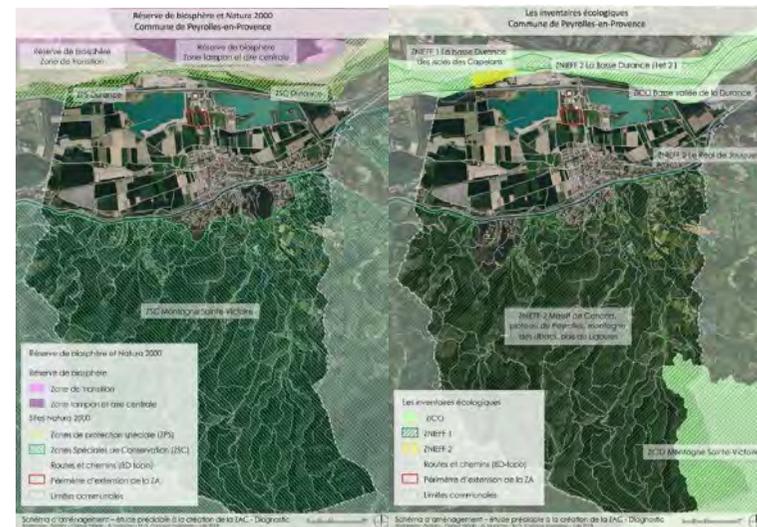
### Nuisances sonores

Le périmètre d'étude du Val de Durance est soumis aux nuisances sonores par la présence de l'autoroute A51 qui chemine le long de la vallée de la Durance. Cela reste une nuisance mineure grâce à l'éloignement de cet équipement : on note entre 45 et 55 Db environ sur le secteur étudié.

## 2.1.2. MILIEU BIOLOGIQUE

### A. Situation par rapport aux périmètres à statut

La zone de projet n'est pas concernée par les périmètres de protection de la faune ou de la flore. Aucun arrêté de protection de Biotope n'impacte le site, mais 2 sites Natura 2000 (directive Habitats et directive Oiseaux) se situent à proximité à environ 500m. Deux périmètres d'inventaires (ZNIEFF) et un périmètre ZICO sont également présent à 500m environ.



## B. Trame verte et bleue

### A l'échelle régionale

Le secteur d'étude est classé en Zone Humide dans l'inventaire de la région. Un passage sur le site réalisé en septembre 2018 a permis d'observer la présence de végétation hygrophile (roseaux) sur une surface de 200m<sup>2</sup> environ.

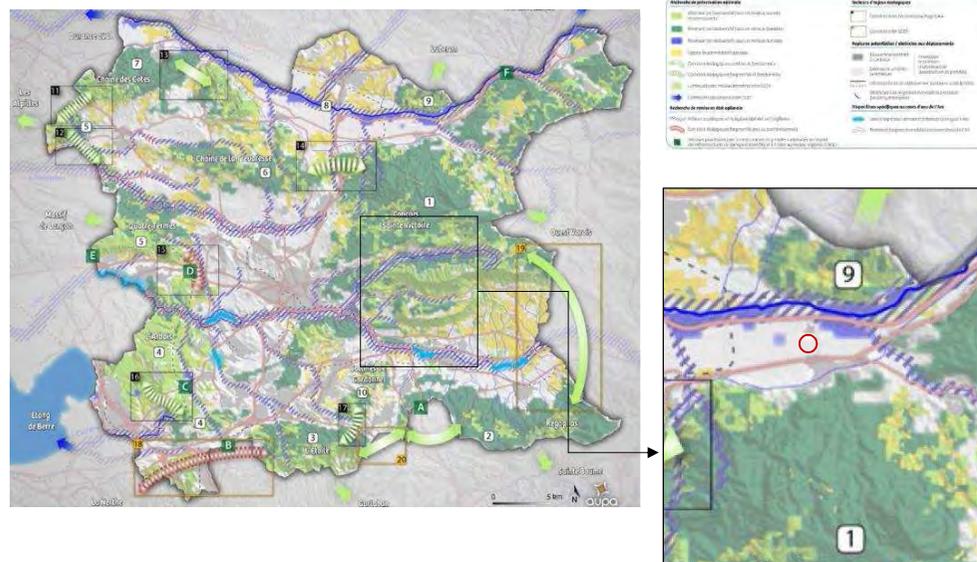
La présence de cette végétation semble être due à une accumulation des eaux causée par la présence du chemin des Iscles, qui est légèrement surélevé par rapport aux anciennes terres agricoles et qui vient faire barrage au libre écoulement des eaux en direction de la Durance. Cette diversité sera prise en compte et traitée dans le projet via son volet paysager ainsi que dans la gestion des eaux pluviales qui se voudra respectueuse du site et de son environnement.



### A l'échelle de l'agglomération

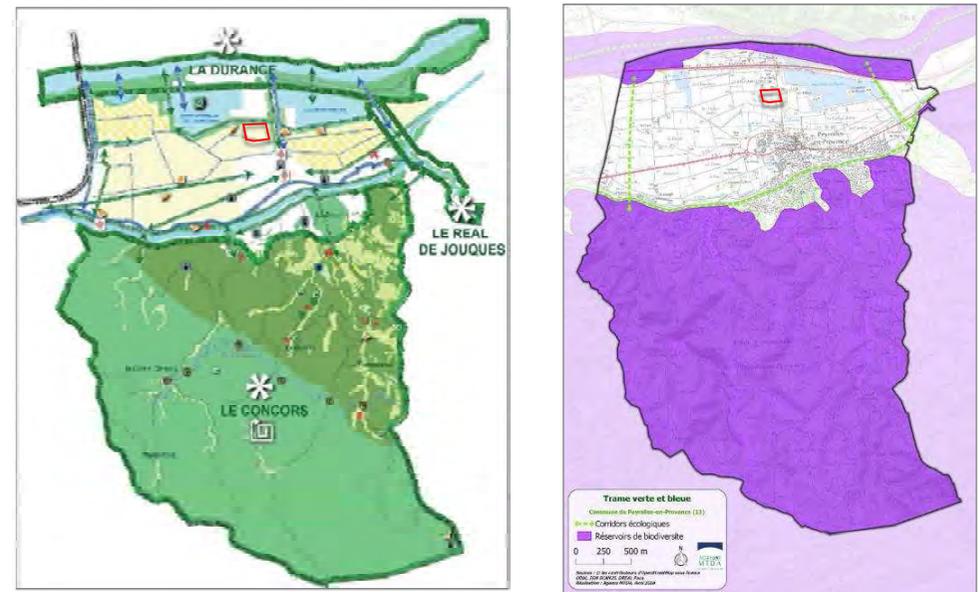
Le SCoT du Pays d'Aix, exécutoire depuis le 21 février 2016, précise la trame verte et bleue identifiée par le SRCE.

Le SCoT du Pays d'Aix n'identifie pas le secteur en réservoir de biodiversité. Le secteur n'est pas non plus concerné par une recherche de remise en état.



### A l'échelle locale

Le PADD du PLU en vigueur identifie une continuité écologique et/ou paysagère à créer ou à préserver identifiée au sud du périmètre d'extension (continuité à créer). Le PLU en vigueur, lui, n'identifie aucune continuité écologique à préserver ou à créer. Les continuités écologiques répondent à une logique est/ouest.



## C. Enjeux et fonctionnalités écologiques

Même si le site d'étude ne présente globalement pas d'enjeux écologiques importants, certains points sont à souligner et doivent être pris en compte :

- Les enjeux liés aux zones humides (enjeux faibles), ponctuelles et très localisées sur le site : à part les fossés présents en bordures des parcelles actuellement agricoles, il n'y a pas de zones humides à l'intérieur du périmètre d'étude. L'inventaire PACA classe cependant la zone d'étude en zone humide (liée à la Durance)
- Les enjeux liés aux bâtis : des habitations privées sont présentes sur le site. Elles sont au nombre de 4 maisons individuelles possédant chacune leur propre accès. Ces bâtis seront intégrés au périmètre de ZAC et donc dans le projet. Leurs accès seront maintenus ou rétablis.
- Les enjeux liés à la fonctionnalité écologique du territoire, en particulier pour la faune et du fait de la proximité immédiate de La Durance, reconnu d'intérêt important à différents niveaux (Natura 2000, SRCE, zones humides, ...). À noter que, bien que le canal de la Durance forme un corridor écologique, il est cependant peu fonctionnel au niveau de Peyrolles-en-Provence (rupture de continuité, absence d'espaces de qualité écologique aux abords, ...).

A l'Est et à l'Ouest de la zone d'étude, on note également la présence de milieux pouvant présenter des intérêts écologiques particuliers (les plans d'eau). Des mesures pourraient permettre de réduire les effets du projet sur ces milieux participant très probablement à la fonctionnalité écologique du territoire.

## 2.2. MILIEU HUMAIN

### 2.2.1. DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

#### A. Démographie et ménages

La commune compte 5 041 habitants selon les recensements de l'INSEE en 2016. Le nombre d'habitants n'a cessé de croître depuis 1968. Ainsi, à partir de 2 249 habitants en 1968, la population a été multipliée par plus de 2 en 48 ans.

On observe une population relativement jeune, avec plus de 55 % de la population ayant moins de 44 ans, cependant, on trouve une part de 15-29 ans inférieure à celle de la MAMP, pouvant traduire un manque d'opportunités sur le territoire pour les jeunes actifs.

On observe également entre 2011 et 2016 un certain vieillissement de la population. En effet, les tranches d'âges entre 0 et 44 ans diminuent (-3 points) quant aux tranches d'âges supérieures, elles, augmentent (+3,2 points).

De manière générale l'évolution des ménages à Peyrolles-en-Provence rejoint l'évolution nationale de desserrement : le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à diminuer. Pour la commune, celui-ci est passé de 3,3 personnes par ménage en 1968 à 2,9 en 1999 et 2,5 en 2016.

#### B. Habitat

Peyrolles-en-Provence compte 2 211 logements en 2016. Les résidences principales sont largement majoritaires et représentent 89,2% du parc (légèrement supérieur au niveau de MAMP : 88,6%). Les résidences secondaires et les logements occasionnels sont en très faible proportion. On note une également une diminution des logements vacants (de 12,2 % en 2011 à 8,9 % en 2016).

En 2016, les maisons dominent le parc avec 67% contre 32,4% pour les appartements. Les logements de « grande taille » que l'on associe aux logements de 4 pièces et plus dominent le parc et représentent 69,3%. Les logements de 3 pièces représentent 18,8% et les 1-2 pièces 11,9%.

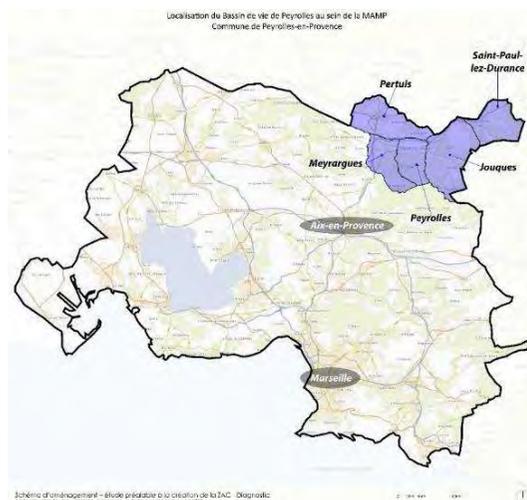
En moyenne sur les 10 dernières années (2008-2018), 246 permis de construire sont déposés. La part de l'individuel pur a fortement baissé. Les logements individuels purs dominent le plus souvent le nombre de logements commencés mais les logements collectifs commencés représentent en 2011 une proportion importante (100 logements).

La commune profite de prix immobiliers plutôt bas grâce à l'éloignement relatif des grandes villes attractives telles que Aix en Provence ou Manosque. D'après les estimations d'agences immobilières, le prix du m<sup>2</sup> s'établit entre environ 1 253€ et 2 957€ pour les appartements et entre 1 615€ et 3 812€ pour les maisons (prix dans l'ancien).

4 formes urbaines sont présentes sur le territoire : le centre historique traditionnel avec son habitat dense et ancien, ses commerces et services ; un tissu pavillonnaire en extension première au centre historique plutôt dense et des opérations plus éloignées ; des habitats isolés liés le plus souvent aux terres agricoles ; et un tissu avec les équipements et services reliés (du collège jusqu'à la maison de retraite...).

#### C. Contexte économique territorial

Situé dans l'entre-deux de la dynamique Aixoise et Val Durance, et à proximité du CEA de Cadarache, le site d'étude

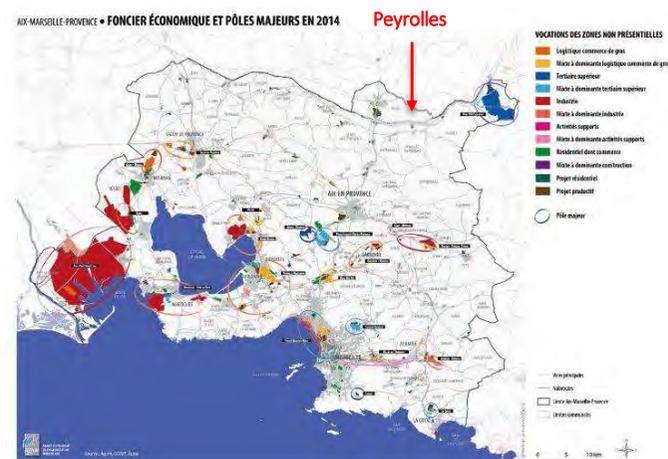


se trouve dans le bassin de vie Pertuis/Meyrargues/Peyrolles/Jouques/St-Paul-Lez-Durance.

Sept Zones d'Activités sont localisées dans le secteur (source atlas des ZA du Pays d'Aix, 2012) : Pertuis/Meyrargues/Peyrolles/Jouques/St-Paul.

Le SCoT prévoit, outre l'extension de la ZA de Peyrolles, une deuxième ZA à terme à Peyrolles, la requalification de la ZA de Meyrargues, un pôle d'activité de 70 ha à Pertuis et une « cité des énergies » de 35 ha.

La commune de Peyrolles-en-Provence se positionne comme un pôle économique de proximité de MAMP relié au territoire par l'A51 et à proximité de Aix-en-Provence, le CEA de Cadarache et Pertuis.



Peu de foncier économique (hors commerce) est situé à proximité, à l'exception de Pertuis, commune sur laquelle est prévu un projet de zone d'activités destiné à développer l'économie productive.

#### a. Population active et emplois

Peyrolles-en-Provence compte 2482 actifs (78% de la population totale) qui sont en majorité des Employés (27%) et des Professions intermédiaires (26,7%); viennent ensuite les Ouvriers (21% et les Cadres et professions intellectuelles supérieures (15%). Les

agriculteurs représentent moins de 1% des actifs.

En parallèle, la commune propose 1 041 emplois répartis notamment en 33% d'Ouvriers, 22% d'Employés et 22% de Professions intermédiaires. On note ensuite des emplois Artisans, commerçants, chefs d'entreprises à 12% et de Cadres et professions intellectuelles supérieures à 10%.

On observe ainsi un profil d'actifs peu qualifiés et une part d'indépendants / chefs d'entreprises importante par rapport à la métropole.

Sur la zone d'activités existante, on relève en 2012, 24 entreprises présentes et 210 emplois.

#### b. Migrations domicile-travail

Le différentiel entre actifs et emplois proposés sur le territoire communal incite à travailler à l'extérieur. Les actifs qui résident à Peyrolles-en-Provence sont ainsi 69,7% à travailler dans une commune autre que leur commune de résidence. Cependant, 30,3% d'entre eux vivent et travaillent à Peyrolles-en-Provence ; une proportion bien inférieure à la moyenne intercommunale (58,3%).

#### c. Entreprises

Au 31 décembre 2016, Peyrolles-en-Provence comptait 307 entreprises économiques dont la majorité (27,7%) rentre dans la catégorie services marchands aux particuliers. Viennent ensuite la catégorie commerce, transport, hébergement et restauration (26,4%) et les services marchands aux entreprises (25,7%).

Une concentration d'emploi correcte au vu de la typologie de la commune, mais une baisse de l'indicateur avec un nombre d'emplois en baisse et un nombre d'actifs résidants dans la zone en hausse.

En comparaison avec la Métropole, on retrouve une part d'entreprises plus importante dans les secteurs de l'industrie, de la construction et des services aux particuliers.

En 2016, on observe une création d'entreprise significativement plus importante dans l'industrie et la construction par rapport à la Métropole.

Cette part plus importante d'entreprises industrielles et BTP que le territoire métropolitain, peut notamment s'expliquer par la présence de la Zone d'Activités du Val de Durance sur le territoire.

#### d. Activités présentes à proximité du site

Le projet de ZAE est situé à proximité immédiate de la Zone d'Activités du Val de Durance au Nord, de la Gravière exploitée par la société « Durance Granulats » à l'Ouest et du plan d'eau de loisirs à l'Est.

#### e. Agriculture

Les espaces agricoles se situent au nord de la commune et s'étendent jusqu'au canal EDF et jusqu'aux parties urbanisées du village. Les terres agricoles à cet endroit sont essentiellement de grandes cultures et de prairies (vente du foin), avec un peu de légumes de plein champ, et du maraîchage de manière plus marginale.

Peyrolles-en-Provence compte 14 établissements actifs au 31/12/2015 pour le secteur agriculture, sylviculture et pêche (3,4% par rapport au total communal). Le secteur propose ainsi 2 postes salariés en 2016 (0,2% du total).

Au niveau agricole, le Val de Durance se caractérise par : des prairies temporaires et permanentes ainsi qu'une parcelle de culture céréalière.

### 2.2.2. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

A l'échelle de la commune, les équipements sont implantés majoritairement dans le centre-ville. La plupart sont liés à l'éducation (école maternelle, primaire et collège), au sport et aux loisirs. En revanche, peu d'équipements culturels et de santé sont présents dans la commune.

Aux abords de la ZAC, le lac du Plantin (appelé communément lac de Peyrolles) est le seul équipement, mais celui-ci draine une population allant bien au-delà des habitants de la commune. En effet, il s'agit d'un espace de loisir attractif et touristique, fortement aménagé et entretenu, à conforter et valoriser.

Au-delà des équipements majeurs, les aménités (restaurants, commerces, etc.) se situent elles-aussi majoritairement dans le centre-ville.

Un snack et une salle de réception sont présents dans la Zone d'Activités existante du Val de Durance.

### 2.2.3. PRATIQUES LOCALES

Le lac de Peyrolles, anciennement une carrière, est le lieu de loisirs et de détente principal de la commune. Géré par la Métropole, il se situe à moins de 500 mètres du secteur d'étude.

## 2.2.4. RÉSEAUX

### A. Les concessionnaires impactés

Numéro de CERFA	Société
1	SOCIETE EAUX MARSEILLE
2	Commune de Peyrolles en Provence
3	Orange J1
4	AIF/CCITI
5	CAPAIX CONNECTIC
6	ENEDIS-DRPADS-PROVENCE ALPES DU SUD-E
7	ASA du canal de Peyrolles
8	GRDF-Direction Réseaux Méditerranée

Le projet se situe sur l'itinéraire ITER qui longe le périmètre par le Sud et des prescriptions particulières s'appliquent à la voie supportant cet itinéraire.

Cela implique que :

- Génératrice supérieure des canalisations à 90 cm minimum,
- Compactage des tranchées de valeur normalisée Q2 à minima,
- Regards de préférence hors de la bande de roulement et de classe D400,
- Îlots de voirie remplis de béton C25/30 sur une épaisseur de 25 cm et de saillie +5cm maximum,
- Signalisation et mobilier urbain à 6,5 m minimum de l'axe de chaussée (convois largeur 13m)
- Végétation plantée respectant les contraintes dimensionnelles de largeur des convois.
- Les convois ITER sont prioritaires sur toute autre activité et le chantier ne pourra avoir la moindre influence sur l'organisation pluriannuelle de ces convois.

### B. Réseaux secs

**Électricité :** Le réseau est géré par ENEDIS. La zone d'étude est raccordée au réseau HTA 3x1x240AI souterrain (profondeur = 80 cm) sur sa bordure Est. Un raccordement du Chemin des Iscles et du Chemin des vielles Iscles est à prévoir.

**Gaz :** La zone d'étude est raccordée au réseau gaz géré par GRDF. Une conduite PVC 160mm moyenne pression longe la route de la Durance en frange Est.

**Éclairage public :** Le réseau est géré par la commune. Un réseau existe sur le chemin des Trois Francs au nord de la zone d'étude.

Le projet sera cependant à priori indépendant de ce réseau, disposant de postes à créer.

**Fibre optique :** Le réseau fibre optique est géré par la Métropole via son délégataire CAPAIX. La zone est raccordée à la fibre optique par la route de la Durance à l'Est.

Le projet définira les extensions du génie-civil à réaliser par extension directe de ce réseau en coordination avec le concessionnaire.

**Télécommunication :**

Le réseau est géré par Orange. La zone est raccordée au réseau télécom en bordures Nord, Est et Sud.

Le projet définira les extensions du génie-civil à réaliser par extension directe de ce réseau en coordination avec le concessionnaire.



**C. Réseaux humides**

**Eau potable :** Le réseau est géré par la Société des Eaux de Marseille. Le maillage du périmètre d'extension de la ZAC est incomplet, un prolongement des réseaux sur le Chemin des Iscles et sur le Chemin des vieilles Iscles est à prévoir.

Le réseau existant est une fonte de Dn100mm.

**Eaux usées :** Le réseau est géré par la Société des Eaux de Marseille. Le maillage du périmètre d'extension de la ZAC est incomplet, un prolongement des réseaux sur le Chemin des Iscles et sur le Chemin des vieilles Iscles est à prévoir.

Le réseau existant est un PVC Dn315mm avec des ramifications en Dn200mm.

**Eaux d'arrosage :** Il est à noter que l'ASA du Canal de Peyrolles ne possède pas d'ouvrages dans l'emprise de la présente étude.

*Cartes des réseaux d'eau potable et des eaux usées à proximité du secteur d'étude*



**2.2.5. STRUCTURE FONCIÈRE**

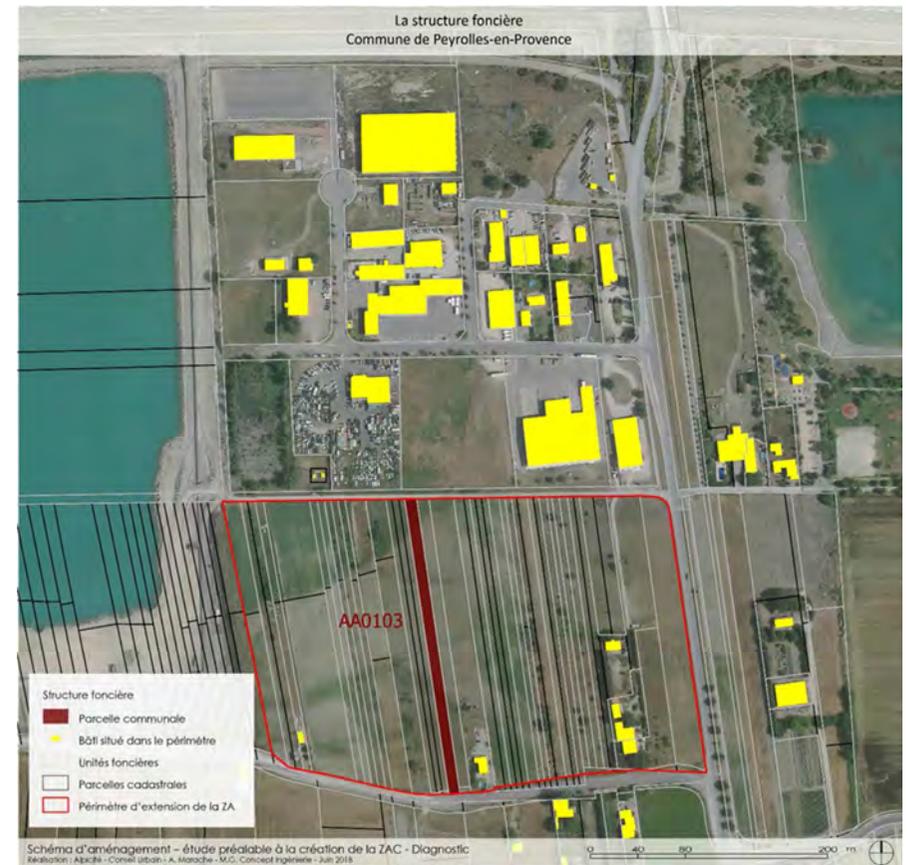
Le périmètre de la ZAC comprend 72 parcelles localisées dans le secteur 1AUE du PLU en vigueur. Elles représentent au total 85 537m<sup>2</sup>.

L'ensemble des parcelles concernées sont majoritairement des propriétés privées. Seule une parcelle appartient à la commune de Peyrolles-en-Provence (la AA n°103 de 2 372 m<sup>2</sup>) et 19 petites parcelles en bordure du chemin des Vieilles Iscles appartiennent à l'État (729 m<sup>2</sup>).

La typologie des parcelles est en lanières (anciennes parcelles agricoles non remembrées). On retrouve parmi elles, 4 unités foncières bâties, et une habitation précaire (préfabriqués).

La taille moyenne des parcelles est de 1 400 m<sup>2</sup> et les UF de 2 575 m<sup>2</sup>. On retrouve ainsi un parcellaire morcelé avec 33 UF soit 26 propriétaires.

Il est à noter que les parcelles du secteur d'étude font l'objet d'une convention avec l'EPF PACA qui interviendra sur ce secteur afin d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaires à la mise en œuvre du projet.





## 2.2.7. PATRIMOINE CULTUREL

Aucun site archéologique n'est répertorié sur le site d'étude. La commune de Peyrolles-en-Provence possède un patrimoine architectural remarquable mais ne possède pas de SPR (Sites Patrimoine Remarquable).

Toutefois, suite à la saisine de la DRAC par la Métropole afin d'établir la nécessité de réaliser des études spécifiques sur ce site, un diagnostic a été prescrit sur l'ensemble du périmètre de ZAC par l'arrêté préfectoral (dossier 13102 2019-61) du 28 janvier 2019 car « il est nécessaire de mettre en évidence et de caractériser la nature, l'étendue et le degré de conservation des vestiges archéologiques éventuellement présents afin de déterminer le type de mesures dont ils doivent faire l'objet ».

La Métropole supervisera la mise en œuvre de ce chantier lorsque l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération aura été acquis.

## 2.2.8. DOCUMENTS D'URBANISME ET CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES

### A. Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Un SCoT a été approuvé le 17 décembre 2015 par la Communauté du Pays d'Aix. La zone d'activités du Val de Durance est repérée dans les objectifs de développement économique.

Située à une vingtaine de kilomètres d'Aix en Provence et à une quarantaine de kilomètres de Manosque, cette zone d'activités est identifiée comme « pôle de proximité » des grands axes urbains. Pour renforcer ce pôle d'activité, le SCOT prévoit une extension d'environ 10 hectares (la zone d'extension de la présente étude est de 8,6 hectares).

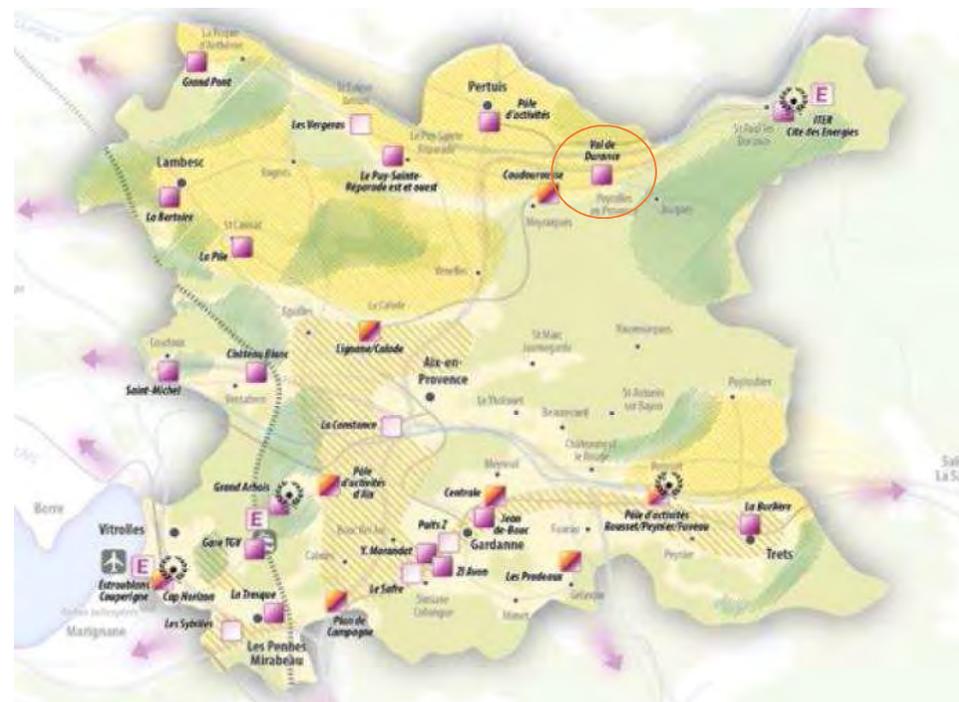
Situées non loin des zones d'activités de Meyrargues et Pertuis, la zone d'activités du Val de Durance fait partie intégrante des zones identifiées par le Territoire du Pays d'Aix pour assurer son développement économique.

Au-delà du repérage des zones de développement économique à renforcer, le SCOT précise qu'il est essentiel avant toute extension de s'assurer de l'optimisation des surfaces existantes. En effet, de nombreux espaces sont libres ou réservés au stationnement automobile.

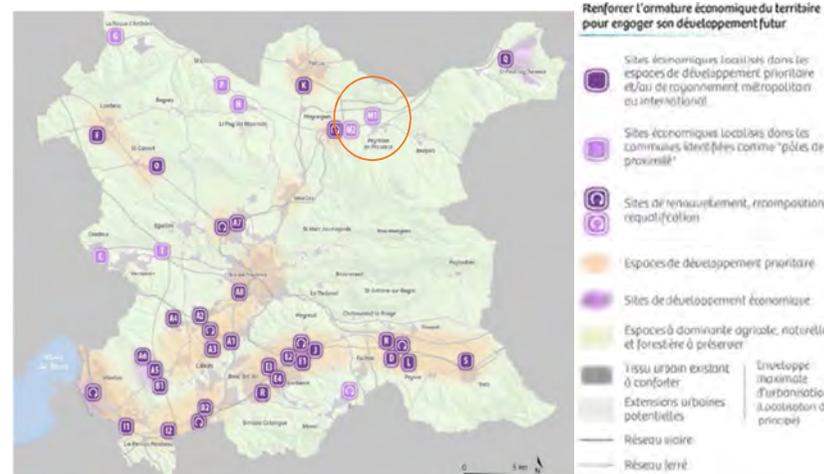
Concernant le foncier, seule une parcelle est maîtrisée dans la zone d'extension. En revanche, dans la ZAC existante, plusieurs parcelles appartiennent à la commune. Une opportunité à saisir pour densifier la zone d'activités.

Concernant le développement du secteur, deux objectifs ont été définis dans le SCOT. Ceux-ci semblent au premier abord contradictoire puisqu'il s'agit sur un même territoire « d'organiser et accompagner les extensions et la densification des espaces d'activités existants » et dans le même temps de « conserver l'homogénéité et les capacités productives des cœurs de production agricole ».

Au-delà de ces objectifs, rares sont les données relatives spécifiquement à Peyrolles-en-Provence. Seul le lac de Peyrolles est mentionné, dans une volonté de valorisation de cet équipement stratégique, et pour son potentiel touristique.



Carte du SCoT du Pays d'Aix 2015 – développement économique



Carte du SCoT du Pays d'Aix 2015 – les sites économiques

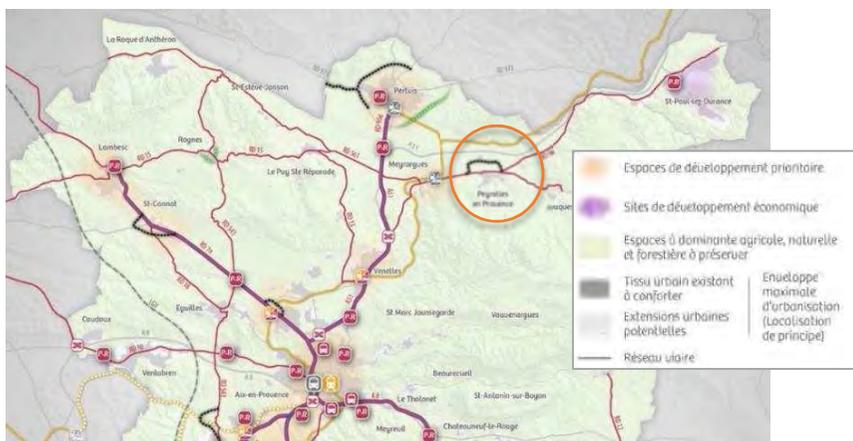
## B. Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Approuvé en 2015, le plan de déplacements urbain du Pays d'Aix fait état du projet de déviation, permettant de contourner le centre de Peyrolles-en-Provence.

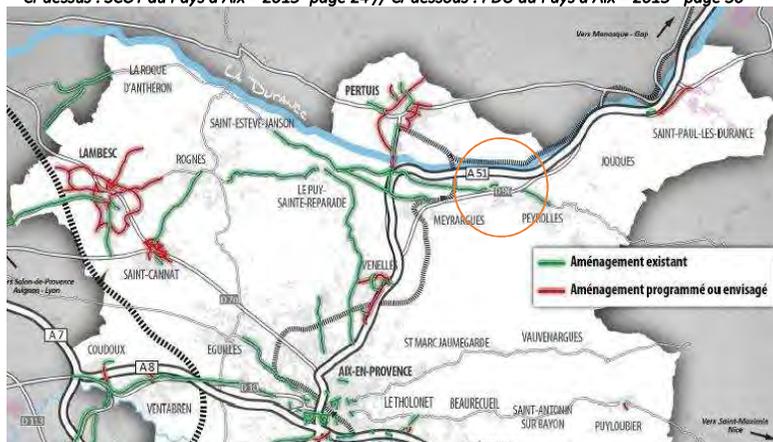
Situé sur la zone d'extension de la ZA du Val de Durance, ce projet de déviation doit être intégré dans la présente étude, avant tout en ce qui concerne l'accessibilité mais aussi en ce qui concerne les nuisances que cela pourrait générer, les questions de sécurité, d'aménagements des abords, ou encore de choix d'implantation des programmes.

Une des cartes du PDU permet d'observer les aménagements cyclables existants et en projet à l'échelle de la CPA. Celle-ci met en avant une rupture de continuités est/ouest au niveau des aménagements existants de Peyrolles-en-Provence.

La commune de Meyrargues bénéficiant d'une gare TER, il semble intéressant de relier les pistes cyclables existantes et permettre une liaison douce continue entre les deux communes, distantes de moins de 6km (soit une quinzaine de minutes en vélo).



Ci-dessus : SCOT du Pays d'Aix – 2015 -page 24 // Ci-dessous : PDU du Pays d'Aix – 2015 - page 30



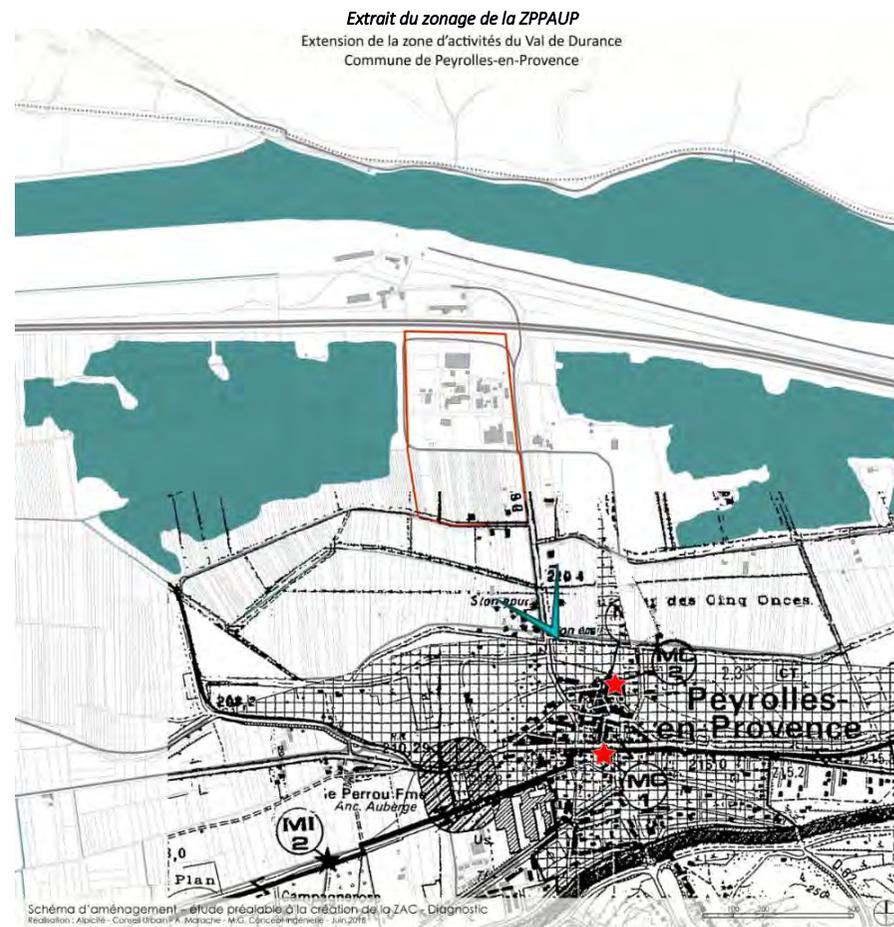
## C. ZPPAUP vers une AVAP ?

En 1989, la commune de Peyrolles en Provence a mis en place une ZPPAUP. Depuis 2014, une AVAP est en cours d'élaboration, mais celle-ci est aujourd'hui en pause.

Le document permet de protéger des édifices tels que le château du Roi René, la Chapelle Notre Dame d'Astors ou encore le Saint Sépulture. La grande majorité sont situés au sein du centre historique, le reste se situe sur le territoire communal.

Même si le périmètre d'étude concernant la Zone d'Activités n'est pas concerné par les mesures de la ZPPAUP, l'objectif est de mettre en lien la présente étude avec celle de la ZPPAUP / le projet d'AVAP afin de maintenir une cohérence, notamment en termes de co-visibilités.

Pour résumés, il n'y a pas de contrainte réglementaire mais un périmètre ZPPAUP à prendre en compte.



## D. Plan local de l'urbanisme (PLU)

Approuvé le 09 mars 2017, le PLU en vigueur sur la commune de Peyrolles-en-Provence classe le site d'étude en zone 1AUE. C'est une sous zone spécifique pour l'extension de la zone économique du Val de Durance.

La zone AU a une vocation économique, « ouverte » à l'urbanisation.

Concernant le règlement, les dispositions générales ne sont pas contraignantes pour le projet (rappel des prescriptions, des SUP, précisions sur la manière d'appliquer les articles dans les dispositions particulières aux zones, rappel des codes...).

Il y a un emplacement réservé destiné à la voirie en bordure ouest du site (en limite de la route de la Durance).

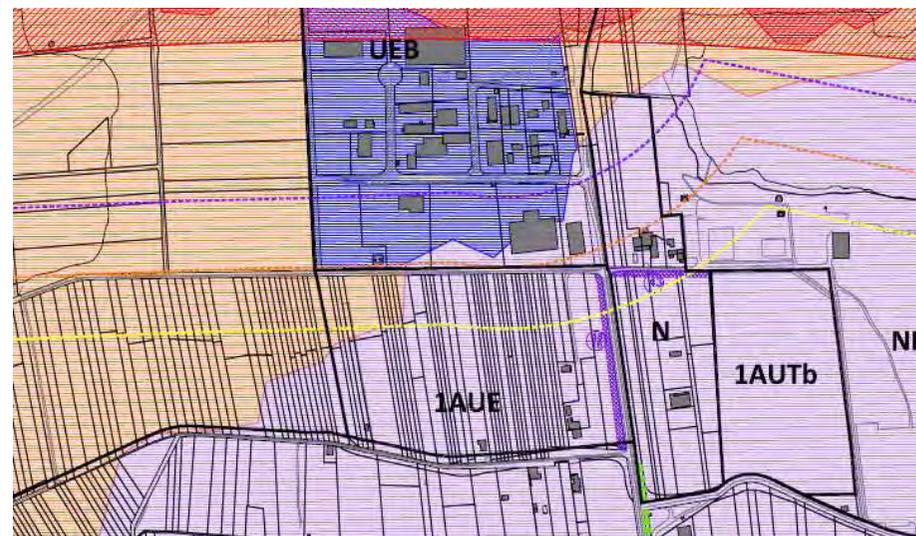
Le site fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes d'aménagement dans un objectif de densité et de dynamisme économique, d'intégration urbaine et paysagère, et en intégrant une démarche environnementale durable.

Les Règles de l'OAP sont les suivantes :

- Constructions denses pour une emprise au sol de 50 %,
- Desserte permettant un découpage de lots adaptés à la demande,
- Implantation des bâtiments à l'alignement de la voie centrale,
- Espaces verts périphériques créés aux abords de la route départementale et adaptés au tracé de la voie de contournement future,
- 2 accès depuis la route départementale à l'ouest du site,
- Une desserte en bouclage pour la desserte interne,
- Une hauteur maximale de 12m pour le bâti,
- Un lien par un cheminement doux entre le centre-ville et le site,
- Des espaces paysagers au sud et à l'est du secteur d'étude.

Les principales règles du PLU concernant le site d'étude sont :

	Règles 1AUE	Observations
Destinations interdites	- les exploitations agricoles - les exploitations forestières - le logement - l'hébergement	Les principales activités économiques y sont autorisées, et notamment : - commerce et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique...) - pour le commerce, sous condition d'être lié aux activités industrielles et artisanales - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau...)
Destinations soumises à conditions particulières	- affoulement et exhaussements - activités commerciales seulement si liées aux activités industrielles et artisanales	
Volumétrie et implantation des constructions	- CES de 50% - hauteur maximale 12 m (dépassements ponctuels autorisés pour superstructures) - distance minimale de 6 m / voie et emprise publique - distance minimale de 3 m / limites séparatives	Une morphologie urbaine attendue plutôt aérée depuis les voies de circulation.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- Façades : existence d'une palette de teinte ; - toiture : pente max 33% - clôture : entrée en retrait de 5 m / voirie. Hauteur max 2 m, avec règles différentes pour entrées architecturales et clôtures pleines et adaptations possibles pour des mesures de sécurité.	
Traitement environnemental et paysager	- espaces libres plantés et traitement paysager	
Stationnement	Nombre de places de stationnement exigé à calculer sur un ratio / surface de plancher, chambre (hébergement hôtelier et touristique) surface utile (restauration) ou suivant caractéristiques du projet (équipements publics)	
Desserte par les réseaux	- Raccordement au réseau public d'assainissement ;	



Extrait du zonage du PLU // source : PLU de Peyrolles-en-Provence, pièce n°4.2-a



Extrait des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) // Sources : PLU de Peyrolles-en-Provence, pièce n°3.

### 2.2.9. AMBIANCE SONORE

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC Val de Durance, deux cas de figures sont à prendre en compte pour l'étude acoustique : les bâtiments existants et conservés, et les bâtiments à construire.

### 2.2.10. QUALITÉ DE L'AIR

Le site d'étude se situe à proximité d'un axe passant de la commune : l'autoroute A51. Cet axe est source de pollutions : Nox, Benzène PM10. Le site étant composé principalement de terres agricoles, les polluants se diluent facilement. Le site se situant en périphérie du centre urbain Aix-Marseille, il est sensible à la pollution à l'ozone.

### 2.2.11. POLLUTION DES SOLS

Le site d'étude n'est pas concerné par la pollution des sols. Cependant la base de données « Basias » recense plusieurs sites industriels anciens à moins de 500 m de la zone de projet.

### 2.2.12. DÉCHETS

Une déchetterie est localisée dans la ZA du Val de Durance, à environ 250 m du secteur d'extension. Les type de déchets acceptés : dangereux, encombrants, gravats, ferrailles, végétaux, huiles de vidange, piles, batteries, pots de peinture, carton, huile végétale.

La collecte des déchets se fait par bac (ordures ménagères et biflux) ou en colonne de tri.

La collecte en bac a lieu 2 fois par semaine pour les OM et 1 fois par semaine pour les biflux.

Rappel de la réglementation concernant les *déchets de source professionnelle* :

- Emballages et cartons (art R543-66 du Code de l'environnement) :
  - si < 1100 l/s, la métropole assure la collecte et le traitement.
  - si > 1100 l/s, les détenteurs de déchets doivent procéder eux-mêmes à leur valorisation ou les céder à l'exploitation d'une installation de valorisation
- Déchets ménagers assimilés :
  - Les DMA sont collectés avec les déchets ménagers à partir du moment où cette fraction ne nécessite aucune adaptation particulière de service. La filière d'élimination est identique à celle des Déchets Ménagers (règlement de collecte des déchets ménagers 2015 – pays d'Aix)
- Pour les déchets non pris en charge, la responsabilité de l'élimination de ces déchets incombe au producteur.

### 2.2.13. ÉNERGIES PRÉSENTES SUR LE TERRITOIRE

#### A. Soleil

Le site bénéficie d'un très bon ensoleillement avec :

- Un rayonnement global sur plan horizontal compris entre 1575 et 1600 kWh/m<sup>2</sup> ;
- Un rayonnement direct en incidence normale entre 1900 et 2100 kWh/m<sup>2</sup> ;
- Un rayonnement diffus sur plan horizontal entre 475 et 500 kWh/m<sup>2</sup> ;
- Un masque solaire pratiquement inexistant et un indice d'ensoleillement proche de 100%.

Par ailleurs, l'extension de la ZA est ciblée au PADD du PLU avec la mention « inciter au développement de l'énergie solaire ».

À noter la présence d'un projet de parc photovoltaïques flottant d'une puissance de 16.37MWc s'étendant sur 15ha sur le plan d'eau des Chapeliers à l'Ouest du site qui vise d'une part à reconverter ce site lorsque son exploitation par

Durance Granulats sera terminée et d'autre part à développer les énergies renouvelables sur le territoire.

#### B. Vents

Le secteur est situé en dehors des zones de développement éolien identifiées au schéma régional éolien.

Cependant, à 80 m de hauteur, les vents ont une orientation N.N.O. A cette même hauteur, la vitesse moyenne du vent est comprise entre 4,3 et 5,0 m/s.

A 10 m de hauteur, la vitesse moyenne du vent est comprise entre 3 et 4 m/s.

#### C. Géothermie

Selon Géothermie Perspective, les caractéristiques géothermiques du sous-sol (en et hors nappe) sont très favorables par nappe (la Durance et ses environs proches se retrouvent généralement dans cette catégorie dans le département).

L'échelle d'analyse est cependant peu précise et ne permet pas une analyse fine du potentiel à l'échelle du site.

#### D. Réseaux d'eaux usées

Le réseau d'eaux usées peut être utilisé comme source d'énergie. Il faut cependant vérifier quelques paramètres : diamètre supérieur à 400 mm, débit du réseau supérieur à 15l/s et besoins annuels supérieurs à l'équivalent de 130 logements neufs.

## 2.3. PAYSAGE

### 2.3.1. GRAND PAYSAGE

Le site d'étude vient s'inscrire dans un grand paysage de vallée. Le secteur du projet se situe dans la plaine agricole qui elle-même est dans le lit de la Durance. Le site est ensuite entouré au nord de part et d'autre par des lacs de carrière et de loisir ainsi que la zone d'activité existante Val de Durance. Plus au Nord encore se trouve la Durance qui croit et décroît au fil de l'année et des crues, le tout est bordé par des coteaux : les massifs du Concors et celui de Saint-Sépulcre. La partie urbanisée de la commune vient elle s'insérer entre la plaine agricole et le massif du Concors/Sainte-Victoire au Sud.



Située aux abords de l'Autoroute 51, la Zone d'Activités bénéficie d'un emplacement stratégique, et ce notamment en termes de visibilité.

Depuis le centre du village, et notamment la terrasse du château en hauteur, tout comme depuis le lac de Peyrolles, la zone d'activités est visible. A l'inverse depuis la zone d'activités on aperçoit la silhouette villageoise.

Il semble alors intéressant d'avoir un traitement particulier de la façade Nord de la ZAC, afin que celle-ci profite de cette visibilité autoroutière tout en s'intégrant dans le paysage avec discrétion depuis le sud et l'est.

Cela pose la question des hauteurs de bâti, des formes, de l'implantation sur le site ou encore du choix des façades à privilégier afin de répondre avec justesse à cet équilibre, entre visibilité, lisibilité et intégration dans le paysage.

### 2.3.2. COMPOSANTES ET PERCEPTIONS PAYSAGÈRES

Quatre éléments paysagers sont visibles depuis le site d'étude : les massifs montagneux, les coteaux, l'habitat et les champs / prairies.

La Durance et les lacs, eux ne sont pas perceptibles depuis le site.

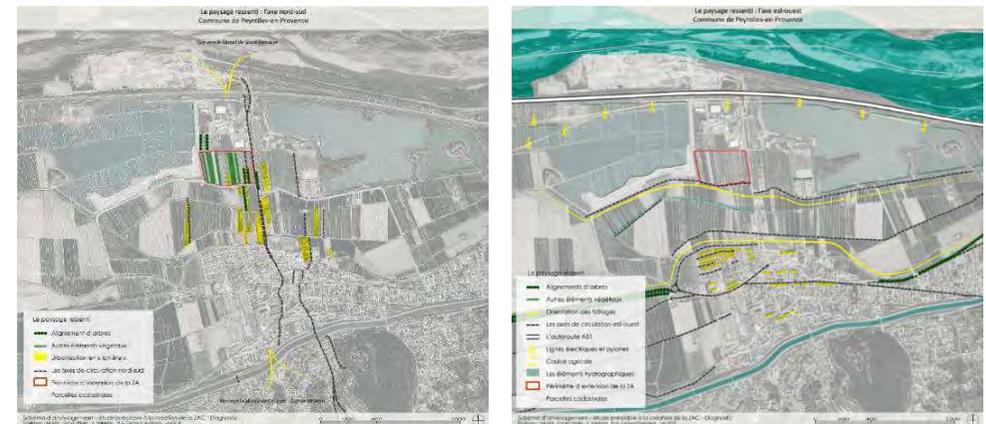
#### A. Un paysage linéaire...

Le paysage s'organise par des lignes fortes sur un axe nord-sud dû à un découpage parcellaire agricole étroit et aussi des résidus paysagers de ces parcelles en lignes remarquables dans le paysage.

On note également la présence de cônes de vues naturels avec une orientation sur un axe nord-sud. L'œil est attiré par les massifs montagneux ; le sens des champs oriente naturellement le site dans un axe nord-sud ; et aussi la route de la Durance avec son axe rectiligne nord-sud ainsi que ses alignements d'arbres.

#### B. Aux coupures transversales

La structure linéaire du paysage est coupée par de nombreuses coupures paysagères marquées dans l'axe de la vallée (soit est-ouest) : La Durance et sa ripisylve, les fossés et leurs roseaux, l'autoroute A51 et ses digues, la route départementale et ses alignements de platanes, et enfin les chemins et leurs plantations aléatoires.



Éléments paysagers marquants



*Vue aérienne Nord > Sud*



*Vue aérienne Est > Ouest*



*Vue aérienne Ouest > Est*



*Vue aérienne Sud > Nord*

### 3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

#### 3.1. INTENTIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT



Le programme d'aménagement de la ZA Val de Durance 2 s'inscrit dans une démarche durable pour développer une offre économique en extension à la zone d'activité existante. Le projet s'inscrit à la fois dans une logique de production de bâtiments d'activités artisanales et industrielles mais également dans une volonté forte de créer des liens avec les quartiers périphériques, proposer des aménagements capables de relier le site au centre-ville et d'assurer l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Le projet poursuit l'objectif de créer une extension à la zone d'activité présente sur la zone, en proposant une offre pour des activités économiques et industrielles consolidées tout en préservant l'impact paysager et environnemental par la mise en place de franges paysagères marquées par des plantations, etc... Il prévoit ainsi :

- L'aménagement des voies d'accès et de circulation au sein du parc d'activités pour les déplacements routiers, piétons et vélos,
- La gestion des stationnements sur site,
- La mise en place des réseaux nécessaires, si non déjà établis, en fonction des phases (électricité, eaux potable et eau usée),
- La gestion des écoulements d'eau pluviale,
- L'insertion paysagère du parc d'activités,
- La gestion et l'entretien du site.

Le Territoire Pays d'Aix assume entièrement le pilotage global du projet en régie. À ce titre, elle gère les aspects techniques, commerciaux, financiers, fiscaux (TVA) et comptables d'ensemble.

- Le foncier sera acquis par l'EPF PACA et rétrocédé à la Métropole qui réalisera ensuite la viabilisation sur la totalité de l'emprise de projet.
- Simultanément, elle étudie un échéancier prévisionnel de commercialisation des programmes en fonction des possibilités estimées d'absorption du marché et définit plusieurs tranches de réalisation.
- Pour chaque tranche, la Métropole négocie au fur et à mesure et vendra les terrains aux futurs constructeurs. Les prix autorisent des droits à construire d'un certain nombre de m2 de surface de plancher :
  - o Correspondant à des macros lots portant sur la totalité de la Surface de Plancher constructible dans le périmètre de chaque tranche considérée (1 seul acquéreur),
  - o Ou découpés en plusieurs lots de taille variée, destinés à être cédés à plusieurs constructeurs.

À cette heure, la Métropole ne **maîtrise pas l'ensemble du foncier**. L'Établissement Public Foncier (EPF) de la Région PACA a été chargé de négocier et procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet.

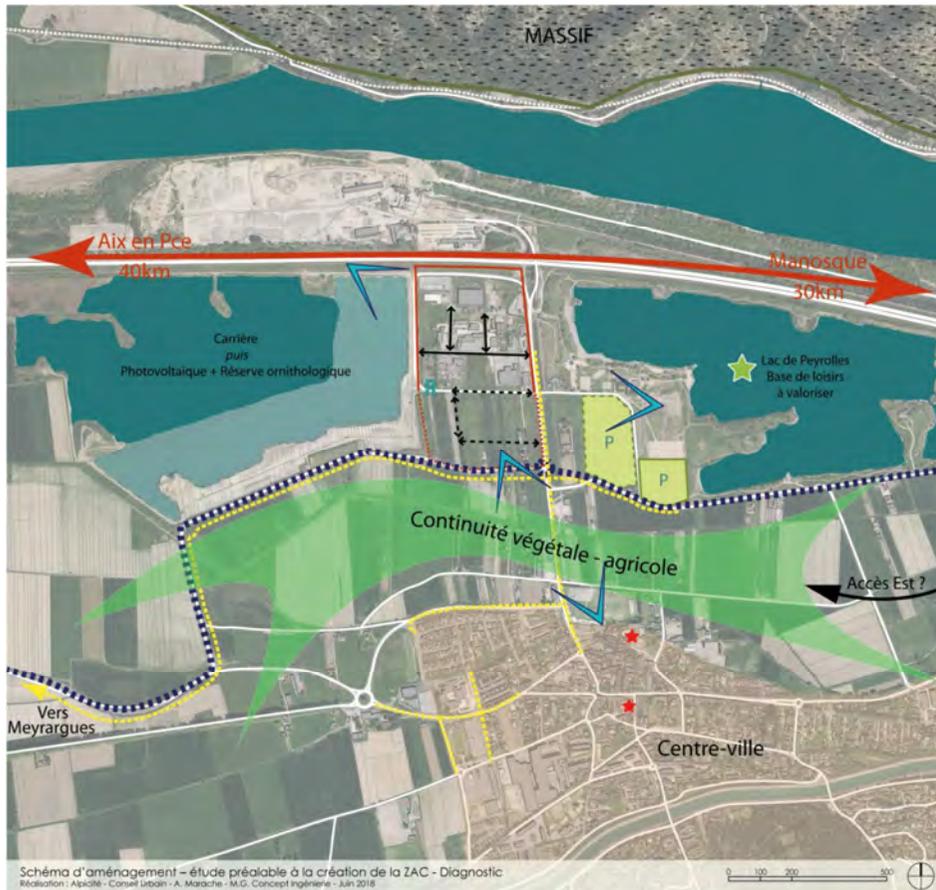
#### 3.2. LES OBJECTIFS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Après une étude réalisée par le bureau d'études ELAN, quatre filières économiques ont été identifiées pour le secteur de projet :

- La **filière « énergies »** pour des bâtiments de production, des entrepôts ;
- La **sous-traitance industrielle** pour des bâtiments de production/entrepôts de 800 à 2 000 m2 au sol ;
- **L'artisanat et le BTP construction** avec un panachage de lots avec prescriptions architecturales élevées pour des ateliers/stockage + bureaux de 300 à 1 000 m<sup>2</sup> ;
- Les **services** avec des petites parcelles, avec respect des critères qualitatifs d'aménagement pouvant permettre une fréquentation de particuliers sur le site ;
- Soit un potentiel de 60 000m<sup>2</sup> de surface cessible pouvant accueillir environ 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et à terme environ 200 emplois ;
- Interdire les activités avec des nuisances, ou classées type ICPE ou SEVESO ;

### 3.3. INSERTION URBAINE

*Intégration du projet de ZAC dans son environnement*



Le projet d'extension de la Zone d'activité du Val de Durance vient s'insérer entre l'autoroute A51 au nord et le centre-ville au sud. La plaine agricole existante vient faire un tampon entre la nouvelle zone d'activités et la partie urbanisée de la commune. Le projet de contournement ITER vient se positionner à la limite sud du secteur de projet.

Des cônes de vues sont conservés vers le centre-ville et la plaine agricole.

Des continuités entre la zone d'activité existante et son extension sont créées, ainsi que des liaisons vers le centre-ville.

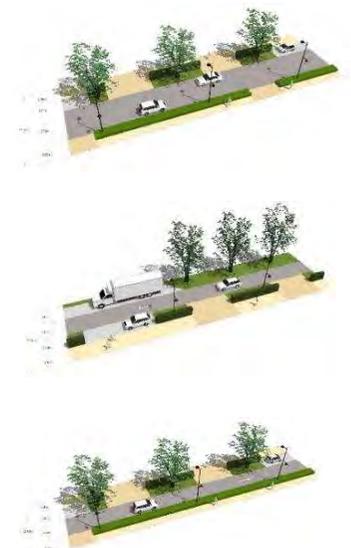
### 3.4. GESTION DES ACCES ET DES DÉPLACEMENTS

La réflexion sur les moyens de déplacements en interne et vis-à-vis de l'environnement du projet a été particulièrement importante. Afin de faire face aux flux engendrés par l'extension de la zone d'activité et de gérer les

trafics internes au futur quartier, les aménagements suivants sont prévus :

- L'accès existant sur le Chemin des Iscles pourra être sécurisé soit par la création d'un tourne à gauche pour accéder à la zone, soit par le maintien uniquement de l'accès à la société présente, soit par la création d'une liaison douce traversante Est-Ouest.
- Création d'un tourne-à-gauche pour marquer l'entrée de la zone de projet et sécuriser l'accès.
- Création d'une sortie à sens unique sur la RD62A.
- Un axe est/ouest, chemin des Iscles, mettant en lien la ZAC existante et son extension et inscrit plus largement la Zone d'activité dans son environnement proche (plans d'eau).
- Création de futurs accès nord/Sud entre l'actuelle zone d'activités et son extension.
- Création d'un bouclage en sens unique du futur quartier en interne.

*Système de desserte et de gestion des déplacements*



*Principes des voiries internes*

Les stationnements liés aux activités futures sont gérés sur chaque parcelle. Les stationnements visiteurs, eux, se situent sur les espaces publics. Des zones de stationnement PL seront également créées afin d'éviter le stationnement gênant et anarchique sur la zone pour les véhicules en attente de chargement.

### 3.5. INSERTION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet est de créer un parc d'activités qualitatif, adapté au contexte local et à faible impact environnemental, pour ce faire plusieurs orientations ont été prises afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement :

- **Climat-énergie** : orientation des bâtiments autant que possible vers le sud / sud-ouest qui est favorable d'un point de vue énergétique pour les apports passifs et la mise en œuvre de panneaux solaires ; une part importante des espaces verts publics et privés : favorable pour le confort d'été ; création d'un bassin de rétention/infiltration qui aide à réguler la température du site.
- **Topographie** : terrassement minimisé (stationnement en surface et mutualisation avec les différents lots).
- **Hydrogéologie / géologie** : le projet n'interfère pas avec cette thématique.
- **Patrimoine et paysage** : prise en compte des cônes de vue dans le cadre du PLU.
- **Agriculture** : Prise en compte de la trame foncière du site témoin de son passé agricole.
- **Risques** : l'emprise de la zone PPRi rouge supportera la gestion des eaux pluviales en complément des noues ; le projet se situe sur une canalisation de transport de Trans éthylène, GRTgaz sera consulté et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.
- **Biodiversité** : évitement des espaces les plus sensibles écologiquement ; Choix d'un système de noues paysagères et d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales qui sont des éléments qualitatifs importants pour la zone. Une attention particulière pour intégrer le végétal dans le projet.
- **Nuisances sonores** : éloignement des zones sensibles, organisation du plan qui positionnement les façades principales sur des liaisons secondaires, « création » du trafic sur la déviation de la route de la Durance mais zone tampon entre la nouvelle voie possible et les futurs bâtiments économiques. De plus, aucun logement n'est créé dans le projet.

De plus, des préconisations strictes auprès des entreprises seront intégrer dans le règlement et le cahier des charges de cession des terrains pour réaliser leur projet de construction avec le plus faible impact environnemental et afin de respecter une qualité paysagère et architecturale d'ensemble.

Enfin, l'objectif est de créer une démarche environnementale globale sur la ZAC visant l'obtention d'une certification nationale sur la conception-réalisation de type HQE Aménagement (ou équivalent), qui vise la réalisation d'opération intégrée à leur territoire, dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble du cycle de vie, sont les plus maîtrisés possibles et qui favorisent le développement économique et social.



### 3.6. INSERTION PAYSAGERE

#### 3.6.1. UN PARC D'ACTIVITÉ INTÉGRÉ À SON ENVIRONNEMENT

Dans l'objectif autant environnemental que d'ambiance et de qualité du cadre de travail, la Métropole et la commune souhaite que le futur projet d'extension soit le plus intégré possible à son environnement.

Étant en limite de deux plans d'eau (l'un en activité de carrière, l'autre transformé en base de loisirs) et de la plaine agricole de Peyrolles, le projet se doit d'être plus qu'une zone d'activité qui amène de l'emploi sur la commune. C'est pourquoi, on vient mettre en place dans le projet de l'extension un maximum de végétation. Les formes qu'elle prend sont les suivantes :

- Noues paysagères,

- Allées d'arbres,
- Franges et bandes paysagères,
- Limitation et concentration du bâti et des voiries pour permettre plus de végétalisation sur les parcelles.
- Bassin d'infiltration paysager
- Limitation des surfaces imperméabilisées dans les lots vendus.



#### 3.6.2. DES FRANGES ET MASQUES PAYSAGERS

En s'appuyant sur le parcellaire agricole, on vient créer des **franges paysagères** entre les lots. Cela donne une véritable qualité aux stationnements des futures activités et permet d'organiser les perceptions.

Des **masques paysagers** viennent aussi structurer l'espace et faire tampon entre la future extension de la zone d'activités et les habitations existantes sur le secteur d'étude. Ces dernières sont ainsi intégrées à l'emprise de la zone d'activité sans perdre leur statut et leur qualité de cadre de vie. Des masques paysagers sont également intégrés pour les limites sud et ouest du projet.

Ces franges et masques paysagers permettent de reprendre le vocabulaire existant paysager :

- Une organisation parcellaire préservant des perméabilités paysagères Nord-Sud,
- Des espaces verts linéaires dans et entre les parcelles.



*Insertion paysagère du projet*



*Illustrations à titre indicatif qui ne témoignent pas de la forme et de la disposition des futurs aménagements et bâtiments qui seront réalisés.*

## 3.7. APPROCHE TECHNIQUE

### 3.7.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Faute d'exutoire naturel existant, l'opération se devra d'être indépendante de ses environnants en termes de gestion des eaux de pluie.

Le projet comprend donc la création des réseaux de collecte des eaux pluviales générées par l'opération dans son ensemble, espaces publics comme espaces privés.

Bénéficiant d'un sous-sol perméable à l'échelle du périmètre de l'opération, mais de capacité limitée par les niveaux de remontée de la nappe de la Durance, le projet prévoit la création d'un réseau de transit par des noues paysagères remplissant un rôle épuratoire, reliées entre elles par un système de canalisations permettant de diriger les trop-pleins vers un bassin de rétention.

Le drainage des eaux de ruissellement des espaces publics aménagés est réalisé par un ensemble de grilles avaloirs disposées à intervalles réguliers le long des chaussées et raccordées aux noues bordant les voiries publiques.

Le bassin de rétention sera localisé en limite Nord-Ouest du périmètre des aménagements dans une emprise non constructible du périmètre de l'opération située au point bas de la zone.

En fonction du profil des voiries retenu, une étude hydraulique fixera ultérieurement les sous-bassins versant collectés, les diamètres des collecteurs et capacités des ouvrages de traitements.

Par ailleurs, 30 à 50% des surfaces des lots viabilisés resteront perméables en fonction de leurs dimensions.

### 3.7.2. ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Le projet comprend la création des réseaux de collecte et de transfert des eaux usées générées à l'échelle de l'opération.

Le cahier des charges imposera des rejets de qualité domestique afin d'être admissible par les filières d'épuration en place à l'échelle communale.

L'ensemble des effluents drainés trouveront leurs exutoires dans le réseau de transfert existant (diamètre 315mm) sous le CD62A.

Le réseau à créer se composera donc d'un collecteur principal cheminant sous les voies publiques aménagées.

Chaque lot composant l'opération d'aménagement disposera d'un branchement afin de diriger les eaux usées de la parcelle vers le collecteur.

A titre indicatif, on retiendra un diamètre de 200mm utile pour le collecteur et de 160mm pour les branchements.

Selon les profils en long de la voirie et les contraintes topographiques, un ou des postes de relevage pourront être créés.

### 3.7.3. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le projet comprend la création des réseaux de distribution en eau potable.

Le projet sera raccordé sur les réseaux existants, chemin des Iscles et CD62A. Ces réseaux étant en fonte de diamètre 100mm, assurant ainsi la défense incendie de l'opération par extension. Cette extension permettant également de réaliser un maillage du réseau à l'échelle du périmètre de l'opération, élément favorable à la circulation des eaux dans les canalisations et supprimant ainsi tout risque de dégradation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine qui peuvent subvenir dans des bras « morts » de réseaux.

Le maillage permet également de sécuriser l'alimentation en disposant de plusieurs origines, en cas de maintenance sur le réseau à terme.

Une canalisation de diamètre utile 100mm sera créée sous les voies publiques aménagées.

Chaque lot y sera raccordé selon des canalisations de branchements de diamètre variables à préciser dans la suite des études, et fonction de la destination de la parcelle et de la nature des activités qui y seront menées.

On retiendra par défaut des branchements en canalisation polyéthylène de diamètre 25/32mm.

Chaque branchement sera équipé d'un compteur.

### 3.7.4. ALIMENTATION ÉLECTRIQUE

Le projet comprend la création des réseaux de distribution publique de l'énergie électrique.

Au vu du périmètre d'intervention il peut d'ores et déjà être considéré que des postes de transformation HTA/B seront à positionner dans le périmètre des espaces publics aménagés.

Les procédures actuelles, propres à ENEDIS, gestionnaire du réseau de distribution de l'énergie électrique, ne permettent pas de détailler plus le futur réseau à ce stade des études.

Le gestionnaire ne pourra être sollicité qu'une fois obtenues les autorisations administratives d'urbanisme de création de la zone.

C'est le gestionnaire qui fixera le cahier des charges des réseaux à réaliser afin de desservir l'opération.

### 3.7.5. ALIMENTATION GAZ

La zone d'étude est bordée par le réseau gaz géré par GRDF.

Une conduite PVC 160 mm moyenne pression longe en effet la route de la Durance, RD62A, en frange Est.

Le raccordement de l'opération à ce réseau sera réalisé.

Le gestionnaire ne pourra être sollicité qu'une fois obtenues les autorisations administratives d'urbanisme de création de la zone.

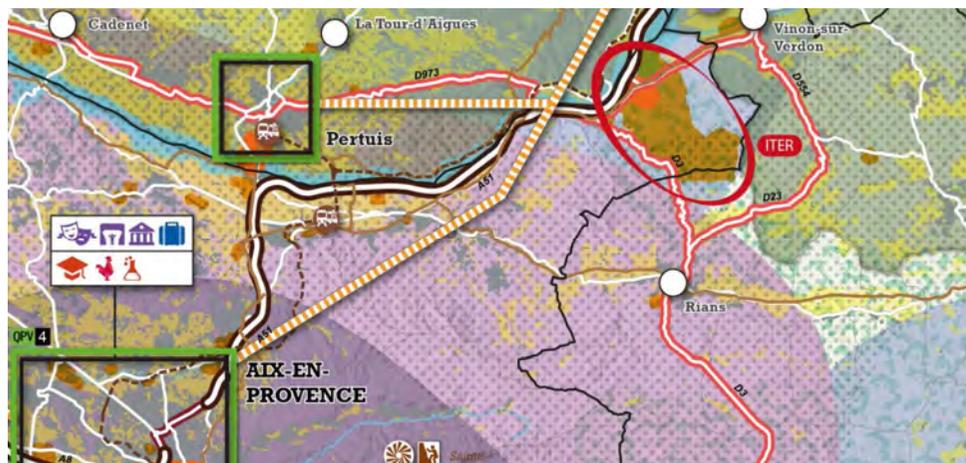
C'est le gestionnaire qui fixera le cahier des charges des réseaux à réaliser afin de desservir l'opération.

## 4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

### 4.1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

#### 4.1.1. SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET adopté le 26 juin 2019 par le Conseil Régional identifie à l'échelle régionale le secteur du projet comme étant un espace économique à développer et optimiser afin de renouveler le foncier économique existant et de répondre ainsi à l'objectif de la Région de créer et renforcer des pôles d'excellence économiques, universitaires et culturels porteurs du rayonnement régional.



Carte Synthétique des objectifs du SRADDET

#### 4.1.2. LE SCHÉMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS D'AIX - METROPOLE

Le SCoT du Pays d'Aix (approuvé le 17 décembre 2015) a identifié le Val de Durance comme faisant partie des secteurs d'extension économique potentielle de Peyrolles-en-Provence. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT identifie pour la zone d'activité Val de Durance :

- Une extension d'environ 10 hectares (la zone d'extension de la présente étude est de 8,6 hectares).
- Qu'avant toute extension, il est essentiel de s'assurer de l'optimisation des surfaces existantes : ce qui n'est pas le cas aujourd'hui, cependant plusieurs activités sur la ZA existante souhaite s'agrandir, ce qui rejoint les objectifs du SCoT.
- « **d'organiser et accompagner les extensions et la densification des espaces d'activités existants** » et dans le même temps de « **conserver l'homogénéité et les capacités productives des cœurs de production agricole** ». Des objectifs qui semblent contradictoires.

Un SCOT Métropolitain est en cours d'élaboration afin de définir les grandes orientations d'aménagement et de préservation d'un vaste bassin de vie de 92 communes et de 1.850 Millions d'habitants. Le diagnostic a été réalisé, le PADD sera approuvé en 2020 et l'ensemble des éléments constituant le SCOT seront terminés en 2022

#### 4.1.3. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS

Approuvé en même temps que le SCoT le 17 décembre 2015, le Plan de Déplacements Urbains du Pays d'Aix fait état du projet de déviation, permettant de contourner le centre de Peyrolles en Provence.

Situé sur la zone d'extension de la ZAC du Val de Durance, ce projet de déviation est intégré dans la présente étude, en ce qui concerne l'accessibilité mais aussi en ce qui concerne les nuisances que cela pourrait générer, les questions de sécurité, d'aménagements des abords, ou encore de choix d'implantation des programmes.

La seconde carte permet d'observer les aménagements cyclables existants et en projet à l'échelle de la CPA. Celle-ci met en avant une rupture de continuités est/ouest au niveau des aménagements existants de Peyrolles-en-Provence.

La commune de Meyrargues bénéficiant d'une gare TER, il semble intéressant de relier les pistes cyclables existantes et permettre une liaison douce continue entre les deux communes, distantes de moins de 6km (soit une quinzaine de minutes en vélo).

#### 4.1.4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEYROLLES-EN-PROVENCE

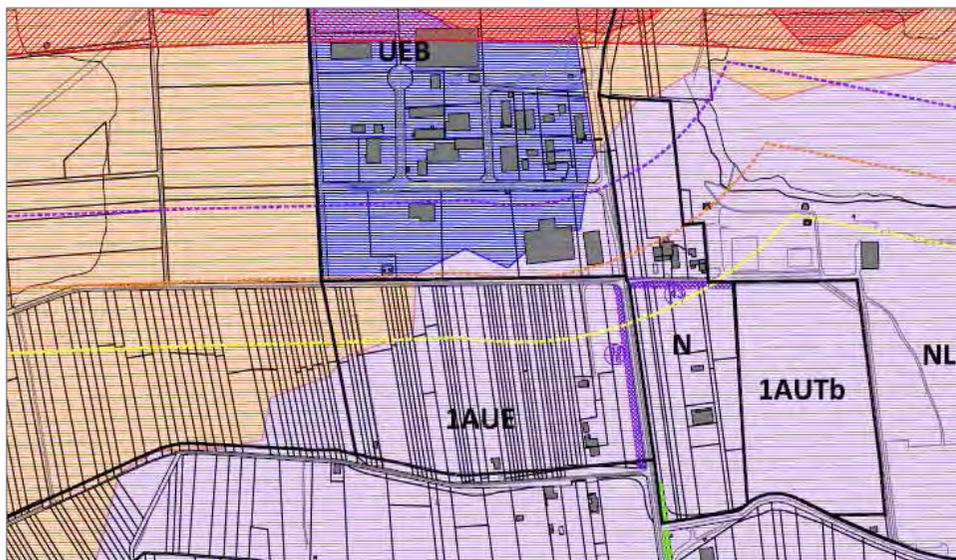
Approuvé le 09 mars 2017, le PLU en vigueur sur la commune de Peyrolles-en-Provence classe le site d'étude en zone 1AUE. C'est une sous zone spécifique pour l'extension de la zone économique du Val de Durance.

La zone AU est à caractère économique, « ouverte » à l'urbanisation.

Concernant le règlement, les dispositions générales ne sont pas contraignantes pour le projet (rappel des prescriptions, des SUP, précisions sur la manière d'appliquer les articles dans les dispositions particulières aux zones, rappel des codes...).

Il y a un emplacement réservé destiné à la voirie en bordure ouest du site (en limite de la route de la Durance).

Les principales règles du PLU concernant le site d'étude sont :



Extrait du zonage du PLU et ci-dessous de l'OAP intégré au PLU en vigueur

Le secteur d'étude a été défini dans l'une des OAP du PLU. Elle définit un parc d'activités durable sur l'extension de la zone d'activités existante en valorisant les potentialités économiques à moyen/long terme. Cette OAP permet d'achever le secteur Nord dans ses formes urbaines mais également de promouvoir des modes de vie plus solidaires, responsables avec une mixité sociale intergénérationnelle.

Cette OAP, dans son aménagement, a été conçue dans la recherche d'une organisation d'ensemble par des connexions propices aux trafics engendrés et au développement des modes doux. Elle est conçue dans une recherche de densité, d'intégration urbaine et paysagère et en intégrant une démarche environnementale durable.

Ainsi, par la mise en lien avec le PADD du PLU, l'OAP répond aux orientations de ce document et de la politique de la commune par :

- Un développement équilibré et maîtrisé,
- Le maintien et la création d'emplois,
- Le maintien du cadre de vie,
- La préservation et la mise en valeur du paysage et un environnement de qualité,
- Les objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Le futur PLUi en cours de développement par la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le Territoire du Pays d'Aix reprendra l'ensemble de ces dispositions et confirmera à nouveau l'orientation dédiée au développement économique de ce secteur.



Orientation d'aménagement et de programmation du PLU

#### 4.1.5. LES SERVITUDES D'UTILITÉS PUBLIQUES

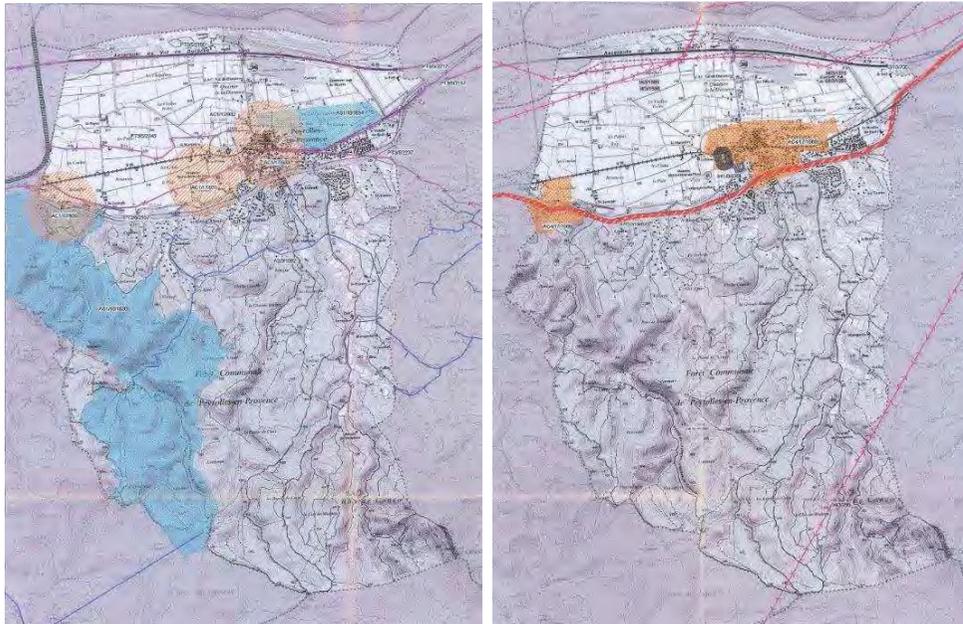
Les servitudes d'utilités publiques présentes sur ou proche du secteur d'étude n'ont pas de contraintes fortes sur le projet. Elles sont les suivantes :

- **A2** : servitudes pour la pose des canalisations souterraines d'irrigation
- **AC1** : servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;
- **AC4** : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ;
- **AS1** : périmètres de protection des eaux potables et minérales
- **I2** : périmètre de servitude de submersion et d'occupation temporaire ;
- **I3** : canalisation de transport de gaz « Cabriès - Manosque » DN 750 mm - si la canalisation est en dehors du secteur, la zone de dangers significatifs recoupe le nord du périmètre d'extension (cf. risques).
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement d'une ligne électrique aérienne ;
- **INT1** : servitude instituée au voisinage des cimetières ;
- **PM1** : plans de prévention des risques naturels prévisibles
- **PT3** : servitude attachée aux réseaux de télécommunications ;
- **T1** : servitude relative aux voies ferrées.

Même si aucune contrainte forte de SUP sur le périmètre d'extension, sont à prendre en compte :

- Des zones de dangers liées à la présence d'une canalisation de gaz ;
- Un risque inondation et un risque de séisme inscrit aux PPR.

Le risque inondation est amoindri par la mise en place d'un bassin de rétention des eaux / bassin d'infiltration qui permet de réguler les eaux pluviales et aux besoins les inondations. Ce bassin et ses alentours seront paysagers.



#### 4.2. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux environnementaux du site ont été pris en compte dès les premières phases de conception du projet d'aménagement. Ainsi, à l'échelle de la zone d'activités existantes, le site d'implantation de la ZAC a été retenu du fait des moindres impacts engendrés en particulier sur le volet écologique (ainsi que sa proximité avec la ZA existante) :

Le secteur de la zone d'étude n'est pas identifié comme corridor ou réservoir écologique. Les différents secteurs à enjeux forts ont été évités dans le cadre de la définition du périmètre. Les enjeux relatifs aux habitats et aux espèces végétales concernent uniquement les milieux agricoles traditionnels, notamment les champs de céréales. Ceux-ci ont été assez largement évités lors de la définition du périmètre de projet.

Plusieurs mesures ont été prises pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement :

- La mise en valeur des perspectives vers le grand paysage,
- L'amélioration des déplacements en particulier des modes doux ;
- La refonte générale des réseaux d'eaux usées qui conditionne l'aménagement de la zone ;
- Une urbanisation plus compacte en rapport avec la proximité du centre-ville de Peyrolles-en-Provence ;
- Une gestion diffuse des eaux pluviales sous la forme de noues paysagères et vastes zones paysagères de stockage,
- La prise en compte du PPRi avec les prescriptions des secteurs à risque,
- Des constructions éloignées des voies bruyantes limitant les impacts,
- Des liens forts et affirmés avec la Zone d'activité existante,
- L'aménagement de franges et masques paysagers qui favorisent la faune et la flore,
- Traitement des abords des maisons existantes.



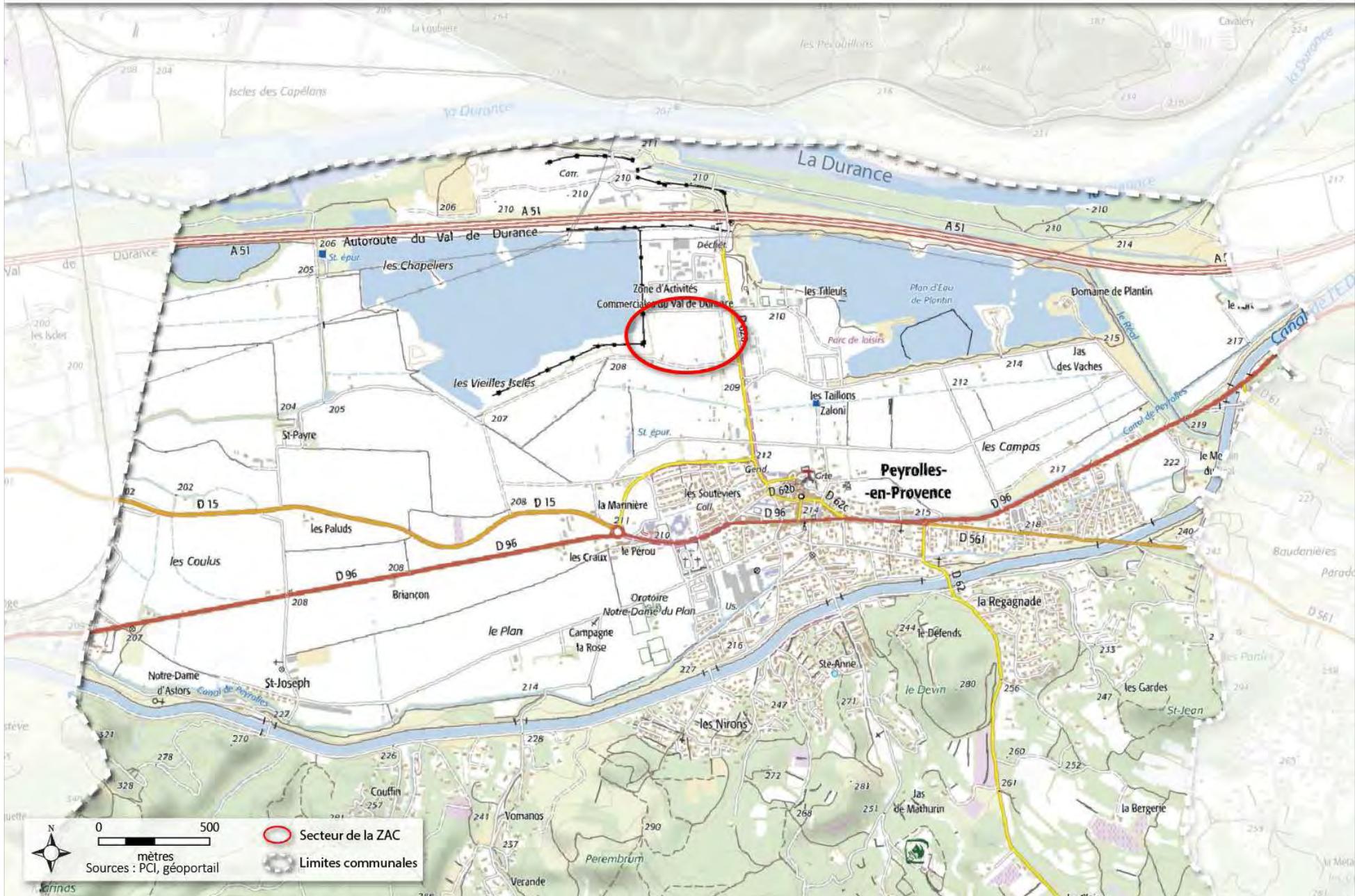
## Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) VAL DE DURANCE 2 à PEYROLLES-EN-PROVENCE (13)

### DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation**
- III. Plan du périmètre
- IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement



## Plan de situation de la Zone d'Aménagement Concertée du VAL DE DURANCE





## Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) VAL DE DURANCE 2 à PEYROLLES-EN-PROVENCE (13)

### DOSSIER DE CRÉATION

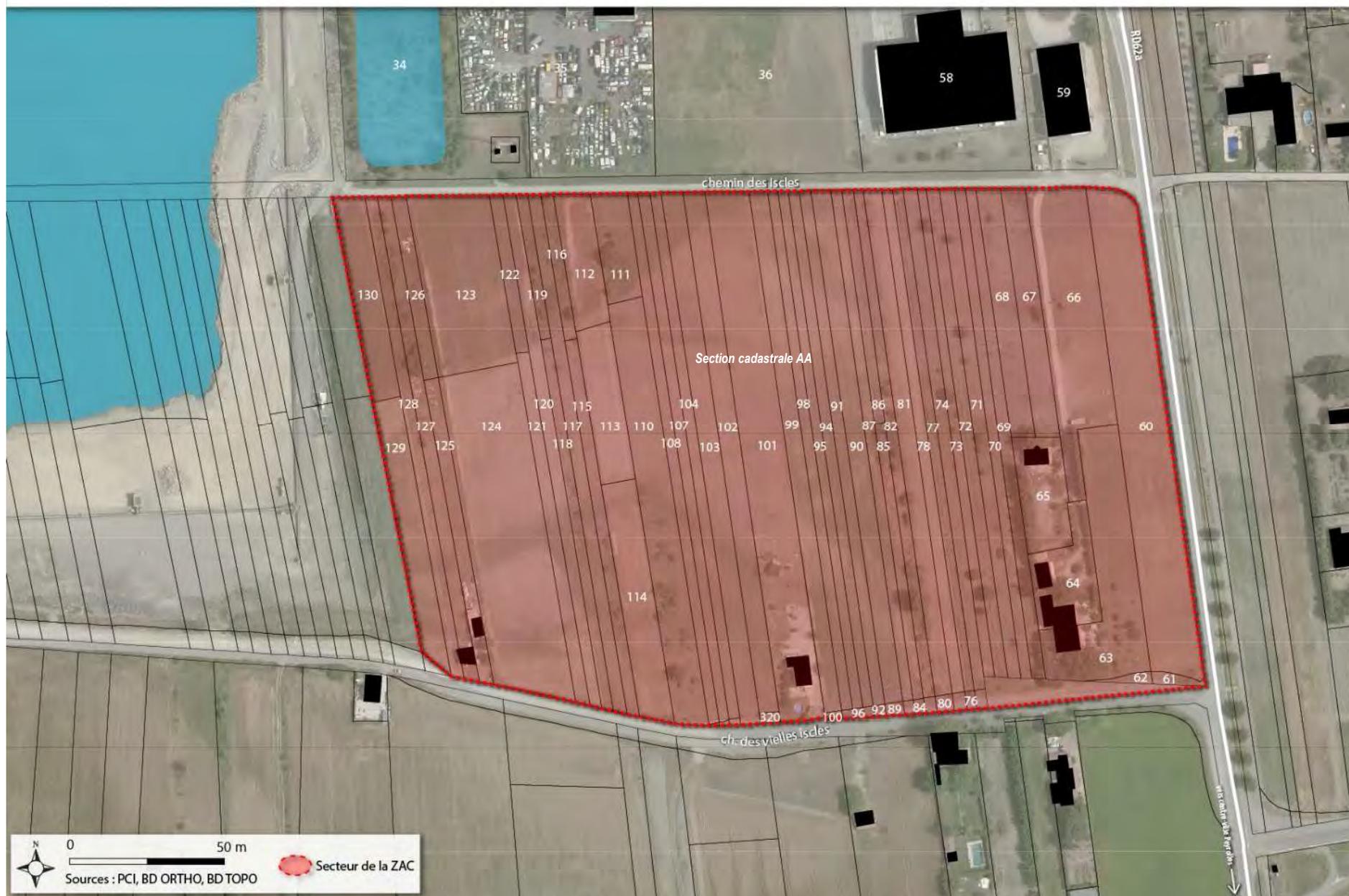
- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation
- III. Plan du périmètre**
- IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement



## Plan du périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée du VAL DE DURANCE



### Plan du périmètre rapproché de la Zone d'Aménagement Concertée du VAL DE DURANCE 2





## Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) VAL DE DURANCE 2 à PEYROLLES-EN-PROVENCE (13)



### DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation
- III. Plan du périmètre
- IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

## 5. REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

### Rappel de la réglementation

Article L331-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme :

*« Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans. »*

### La ZAC « Val de Durance 2 »

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des entreprises et usagers des constructions de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC seront exonérées de la part intercommunale de la taxe d'aménagement.

De plus, un régime de participation sera instauré pour financer les voiries, les aménagements et les réseaux publics internes nécessaires à la viabilisation des terrains de la ZAC qui n'étaient pas maîtrisés par l'aménageur.