

# Construire mieux plutôt que construire plus

numéro 9  
janvier 2007

*L'aménagement de la terre de Peynier est au cœur de mes préoccupations.*

- *En tant qu'habitant de notre village, je veux conserver notre cadre de vie privilégié.*
- *En tant que fils et petit-fils d'agriculteur de Peynier, je respecte la terre et je veux la protéger.*
- *En tant qu'élu, il est de mon devoir et celui de mon équipe de conserver notre village. Mais aussi d'anticiper le monde dans lequel notre commune devra évoluer tout en protégeant nos patrimoines et nos enfants.*

*Désormais la loi nous impose de réaliser un Plan Local d'Urbanisme en remplacement de l'ancien Plan d'Occupation des Sols.*

*Vous pouvez compter sur la municipalité pour refuser les débats politiques et pour maintenir notre cap : conserver le cadre de vie de Peynier.*

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**Christian BURLE,**  
Maire de Peynier

## L'avenir des habitants de Peynier dépend de leurs choix d'urbanisme

**Il faut créer, à Peynier un projet harmonieux. Sans développement anarchique, ni exagéré, nous devons nous assurer de meilleures conditions d'avenir pour toutes les familles. Créer des emplois pour nos jeunes, permettre à tous d'accéder à un logement, maintenir une bonne qualité de vie et assurer la sécurité de tous.**

Aujourd'hui, l'espace est une denrée rare et la préservation de notre qualité de vie est un des principaux enjeux pour les Peynériens.

En urbanisme tout est lié : logement, assainissement, écologie, économie, voirie, éclairage public, écoles, transports publics, associations,...

Il ne s'agit pas pour une commune de construire toujours plus de logements sans prévoir les services qui doivent être développés dans le même temps. Nous devons donc grandir mais en bon ordre et en protégeant Peynier.

Les questions que l'on doit se poser collectivement sont à la fois complexes et très concrètes. Elles touchent aux formes d'habitat, aux collines et aux forêts, aux équipements publics, à l'activité artisanale, aux déplacements, à la valorisation des patrimoines privés et publics, ... Mais le PLU est également décisif pour le cadre de vie immédiat et quotidien de chacun, puisqu'il définit les règles d'urbanisme applicables sur chaque parcelle du territoire.

**Depuis 2000, et la loi SRU, on ne parle plus de POS (Plan d'Occupation des Sols) mais de PLU (Plan Local d'Urbanisme). C'est un choix d'avenir que nous devons faire ensemble en respectant la loi et le code de l'urbanisme.**



**Pour les mairies, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme impose plus de travail, plus de discussion avec les autres collectivités et plus de temps d'élaboration. Pour les propriétaires, le Plan Local d'Urbanisme impose plus de précaution avant de pouvoir espérer construire. Le Plan Local d'Urbanisme est donc, désormais, un acte particulièrement difficile à mettre en œuvre car la loi s'impose à tous. Mais la rumeur ne doit pas masquer la réalité...**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été élaboré dans le respect de la loi SRU de 2000 et de la loi UH de 2005 qui nous a d'ailleurs permis de délimiter les périmètres des zones du territoire communal méritant une protection particulière du fait de leur caractère naturel, de leurs espaces et de la qualité de leurs paysages.

### Conserver et valoriser nos patrimoines

Vivre à Peynier est devenu un privilège. Pour maintenir notre qualité de vie, il faut conserver et valoriser nos patrimoines : le patrimoine commun qui est de la responsabilité de la Mairie et de tous les pouvoirs publics ainsi que le patrimoine privé qui appartient aux propriétaires.

La mairie a lancé un vaste programme de valorisation du patrimoine public (oliveraie de l'ancienne décharge du Puits de Lauris, chapelle Saint Pierre, ...). Le projet de PLU est l'occasion de créer ensemble les meilleures conditions pour valoriser nos patrimoines publics et privés.



*Nous conserverons la beauté de notre patrimoine*

### Protéger le caractère de notre village et anticiper l'avenir plutôt que le subir

Dans l'atlas départemental, Peynier est classé "village paysager". Afin de préserver ce cachet, nous nous devons de maîtriser le rythme des constructions tout en répondant aux attentes des Peynériens en matière de logement. Plutôt que de subir l'avenir, la municipalité a choisi de l'anticiper, conformément au diagnostic du PLU. Sans se lancer dans des programmes immobiliers saccageurs, la Mairie choisit de rénover l'existant au centre du village pour proposer des logements de qualité à proximité des commerces et des services publics. Un programme harmonieux d'habitat social et des projets d'accession à la propriété assureront un toit à chacun. Réservés en priorité aux jeunes et aux personnes seules, ces logements permettront de "rester au pays".

**"Peynier, un village qui dessine son futur sans oublier qu'il est un des plus beaux du département. Récemment classé village paysager dans l'Atlas départemental, Peynier doit conserver son caractère typique et doit aussi offrir aux générations futures travail, sécurité, nature et protection. Ce sont les enjeux du Plan Local d'Urbanisme".**



## Peynier au naturel

### **Peynier, tout naturellement, sera protégé**

Peynier est un village dans un écrin vert. Forêts, champs de vignes, garrigue, le vert va si bien à Peynier ! Prétendre que la mairie voudrait détruire ce cadre, c'est mentir !

La mairie a choisi de respecter la nature en se lançant dans un Plan Local d'Urbanisme qui protège et favorise l'agriculture, la forêt et les collines. Il est donc faux de lancer des rumeurs sur la destruction présumée de 150 hectares de forêts ! Puisqu'il n'y a pas si longtemps encore, il y avait ici des exploitations agricoles :

- l'ancienne ferme de Chi,
- la ferme de Bouteille,
- la ferme du Puits de Lauris,
- la ferme de Branguier.

Le secteur de Tourenne jusqu'à La Nègre sera donc irrigué pour assurer un développement économiquement viable de l'agriculture, mais aussi et surtout pour protéger les massifs forestiers du Regagnas notamment à La Garenne. Il ne s'agit pas de créer de gigantesques zones agricoles de monoculture, mais de conserver le caractère ancestral de nos collines avec ses "bancaous" et ses restanques.

*L'agriculture façonne le paysage Peynièren*



**Le PLU protège nos collines**



**Les coupures agricoles protègent les massifs forestiers**

**Les paysages de Peynier seront conservés, comme les zones agricoles qui viennent d'être réhabilitées au Puits de Lauris.**



### **Les activités agricoles**

A Peynier, l'agriculture façonne le paysage. La ruralité reste un caractère fort de notre commune que nous conserverons dans notre PLU.

L'agriculture protège nos massifs forestiers. Les terres cultivées, évitent la colonisation par la garrigue et sont de véritables coupures agricoles qui jouent le rôle de coupe-feux. Cette activité millénaire est toujours économiquement viable à Peynier avec les zones viticoles. Il sera donc proposé de recréer près de 120 hectares de secteur agricole dont 30% sont classés en Côtes de Provence.



**La Mairie propose de pouvoir aménager l'existant**

**Le sentier botanique de la Garenne**

## Un avenir pour les secteurs NB

**A Peynier, sans être aisés, certains sont propriétaires de parcelles situées dans les zones classées au POS en zones NB. Ces parcelles sont aujourd'hui constructibles au Plan d'Occupation des Sols. Le PLU de Peynier devrait pouvoir maintenir la constructibilité de ces parcelles en les classant en zones N1. Ainsi construire une maison pour ses enfants sur un terrain anciennement classé en zone NB, c'est encore possible, c'est légal et c'est normal.**

Les anciennes zones classées par les anciens POS en zones NB font partie intégrante du paysage de Peynier. Même l'atlas des Bouches du Rhône a considéré ces secteurs comme des "zones paysagères de premières importances". Les lois UH de 2005 (Urbanisme et Habitat) peuvent nous assurer d'un minimum légal de constructibilité sur ces secteurs, avec une épuration individuelle conforme. Le projet de PLU de Peynier n'est donc pas «illégal». Il serait d'ailleurs injuste de ne pas autoriser les enfants de Peynier à construire leur maison sur des terrains familiaux ou d'empêcher quelques propriétaires de ne pas jouir de leur patrimoine, pour des raisons politiques.

*Aménager l'existant reste donc une possibilité légale,*

lorsque certains terrains ne sont pas construits, alors que les terrains voisins le sont. Dans ces cas, il est proposé de pouvoir construire la maison des enfants de propriétaires sur les terrains anciennement classés en zone NB.

Certains prétendent, qu'il s'agit de "155 hectares de zone en habitat diffus" qui seraient ainsi livrés à la construction ! Encore une fausse rumeur ...

En effet, en référence à la recherche sur les paysages du Département, une nouvelle étude paysagère a été réalisée à Peynier. Au nouveau PLU, les zones N1 qui ont remplacé les anciennes zones NB de Peynier s'étendent sur 28 hectares. Ce qui correspond à près de 70 parcelles qui pourraient être construites conformément à la loi.

## Des choix d'avenir pour les enfants de Peynier

**La Création du Parc d'activité tertiaire et artisanale de la Corneirelle est une garantie de protection de l'environnement et une possibilité de création d'emploi pour nos enfants.**

Les abords des zones industrielles de Rousset, de Fuveau et de Peynier, sont des espaces très convoités par les promoteurs. Ceux-ci envisageraient volontiers d'y construire des usines comme Picopolish...

Aujourd'hui, il faut donc prévoir l'avenir en occupant l'espace avec des entreprises du secteur tertiaire non polluantes et des artisans. Ainsi nous ne reproduirons pas les erreurs du passé et préserverons l'avenir.

Le parc d'activité tertiaire paysager de la Corneirelle ne recevra pas d'usines comme cela a été prévu et réalisé par les anciens dirigeants de la Mairie. Il ne s'agit pas de créer une gigantesque zone industrielle "aux portes de Peynier" qui "porte atteinte à l'agriculture".

*"Pas d'usines, pas d'hypermarchés, pas d'activités polluantes".*

Sur cette carte, chacun peut constater que le secteur ne concerne qu'une partie réduite du secteur industriel de Fuveau-Rousset-Peynier.

C'est une zone tampon réduite, mais efficace entre les grandes industries de Rousset et les habitations. Les entreprises du Parc d'activité artisanale et tertiaire de la Corneirelle pourraient s'étendre sur 15 hectares avec un COS de 0,3 ce qui est près de la moitié de la surface qui a été annoncée par erreur dans un tract....

Le secteur proposé est de 23 hectares duquel doivent être exclus 80 000 m<sup>2</sup> d'aménagements de réseaux, de talus et de dénivelés.



**Pour associer les habitants et garantir l'avenir de nos enfants, le projet d'ensemble sera soumis en fin 2007 à la population de Peynier**

**Le site est localisé dans la zone industrielle de Fuveau-Rousset-Peynier. Ne pas l'affecter à des activités artisanales ou tertiaires serait une grave erreur. Ce serait exclure Peynier de la prospérité économique de la vallée de l'Arc !**

*De quel droit les Enfants de Peynier seraient-ils exclus des richesses de la Vallée de l'Arc ?*



### Ne reproduisons pas les erreurs du passé

Le PLU concerne une extension de la zone d'activité existante et non une création nouvelle. Notre projet est tertiaire afin d'éviter la gourmandise des promoteurs tout en respectant l'aspect paysager et architectural.

### Artisanat, économie et emploi pour nos enfants

**Le parc d'activité tertiaire paysager de la Corneirelle sera propre, y seront définitivement interdites :**

- les constructions d'usines,
- l'installation d'entreprises polluantes
- la création d'hypermarchés.

L'emploi à Peynier est une de préoccupations majeures malgré un taux de chômage de 6,47 % très inférieur à la moyenne départementale. Dans le village, les commerces seront favorisés et à l'extérieur, dans le parc d'activité tertiaire, les parcelles disponibles seront aménagées en constructions respectueuses de l'environnement.

Seront interdits les usines, les hypermarchés, les bâtiments à bardages métalliques et les entreprises polluantes. Un cahier des charges précis sera appliqué pour respecter l'environnement de Peynier (toits de tuiles, murs crépis, végétalisation des abords de l'entreprise et des bureaux, ...), car le développement de l'économie ne doit pas être synonyme de pollution et de nuisances.

*Pourquoi l'économie serait-elle florissante à Trets, à Rousset et à Fuveau, et pas à Peynier ?*

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## La concertation en action

Nous avons voulu que ce Plan Local d'Urbanisme soit celui des Peyniérens. La participation citoyenne a fait partie intégrante de la logique municipale.

- Dès le lendemain de la décision de mise en révision du PLU, un registre destiné au public a été ouvert.
- Nous avons présenté le Diagnostic.
- Une première réunion publique a eu lieu le 16 décembre 2004. Son compte-rendu a été publié sur le site internet de la commune de Peynier.
- Une information régulière a été diffusée dans les bulletins municipaux : février 2005, sur les bulletins n°18 et n°24, et 1<sup>er</sup> trimestre 2006.
- Une deuxième réunion publique a eu lieu le 3 juillet 2006 durant laquelle le PADD a été présenté.
- Le projet de PLU a été mis à la disposition de la population en Mairie avant son arrêt par le conseil municipal.
- Nous vous avons, ensuite, soumis le projet lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 décembre 2006 au 30 janvier 2007.

Le projet définitif sera donc le fruit d'une large écoute des familles de Peynier qui ont bien voulu participer au débat public et d'une concertation à tous les niveaux de la vie locale.



**“Depuis 6 ans, que nous sommes élus, il n'y a eu à Peynier :**

- **ni constructions massives,**
- **ni nouvelles zones industrielles,**
- **ni grands lotissements,**
- **ni implantations d'hypermarchés,**
- **ni HLM.**

**Nous ne changerons pas de cap.**

**Pourtant, certains, par intérêt particulier ou par intérêt politique, lancent toujours des rumeurs d'urbanisation.**

**Le projet de PLU qui vous a été soumis lors de l'enquête publique vous a prouvé que :**

- **nous protégeons la nature,**
- **nous respectons notre cadre de vie,**
- **nous favorisons le commerce local,**
- **nous valorisons nos patrimoines,**
- **nous donnons à nos enfants et nos aînés la possibilité de vivre chez nous”.**

**L'équipe municipale**

## Lexique

**PADD : projet d'aménagement et de développement durable**

**PLU : plan local d'urbanisme**

**POS : plan d'occupation des sols**

**SCOT : schéma de cohérence territoriale**

**SRU : solidarité et renouvellement urbain**