

**COMMUNE DE PEYMEINADE - ETUDE CAS PAR CAS**



**ETUDE AU CAS PAR CAS PREALABLE  
A LA REALISATION D'UNE ETUDE D'IMPACT  
SECTEUR BOUTINY**

Annexes

Février 2017

#### 4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet de l'"Espace Lebon" a pour ambition le confortement du cœur de ville de la commune. La commune a initié une réflexion sur le devenir du centre de Peymeinade :

- une étude de définition menée par 3 équipes d'urbanistes en 2010
- des premières hypothèses formalisées en 2011
- une étude urbaine pré opérationnelle menée en 2012-2013
- une assistance à maîtrise d'ouvrage engagée début 2014 par une équipe pluridisciplinaire : Urbanistes, VRD, Paysagistes, Environnementaliste
- une étude faune-flore sur le secteur de Boutiny Sud initiée en 2016.

Des actions connexes et des partenariats ont aussi été lancés :

- des acquisitions foncières enclenchées dès 2008
- une réflexion intercommunale et des actions financées dans le cadre d'un Programme d'Actions Solidaires conventionné avec la Région en octobre 2012
- une convention d'intervention signée avec l'Etablissement Public Foncier
- une révision du PLU en cours

L'étude de 2012 à 2013 fait ressortir un projet d'aménagement à 20 ans par la restructuration du centre ville de Peymeinade en imbriquant plusieurs projets qui permettent :

- une requalification des espaces publics
- une optimisation des parkings en centre ville
- une amélioration des liaisons piétonnes
- la construction de nouveaux logements qui intègrent des logements sociaux
- de nouveaux espaces publics et économiques

Une intervention commençant sur la partie Sud de l'Av Boutigny du fait de la maîtrise foncière, des besoins en logements, de la structuration des déplacements et du stationnement, du dynamisme économique.

Cette première phase opérationnelle concentre l'ensemble des éléments constructifs d'un quartier de centre-ville :

- un projet qui participe aux orientations et objectifs intercommunaux
- des principes de structuration du projet qui permettent son évolution
- une offre à terme d'environ 13 000 m<sup>2</sup> SDP de logements mixtes dont 35% de logements sociaux répondant aux besoins des Peymeinadois
- un projet qui mêle des interventions publiques partenariales et des opérations privées concertées
- une démarche volontariste pour le dynamisme de l'activité et le commerce en centre ville : 2000m<sup>2</sup> de SDP commerces et 500m<sup>2</sup> de SDP d'équipements publics
- une réflexion sur le stationnement et la mise en œuvre d'infrastructure adaptées, environ 200 places de stationnement
- une volonté d'améliorer les conditions de circulations du centre ville en favorisant des modes doux
- une intégration d'un aménagement durable dès l'origine du projet : densification du centre ville, modes doux, économie, vie sociale, gestion des eaux, de l'énergie, orientation des bâtiments
- des espaces publics végétalisés qui contribuent à la qualité de vie du centre  
un souci d'équilibre financier fin entre investissement d'intérêt général et recettes générées

## **7 Auto-Evaluation (facultatif)**

Le diagnostic réalisé dans le cadre de cet examen au cas par cas n'a mis en évidence aucun enjeu significatif. Une étude faune-flore complémentaire et jointe en annexe fait ressortir un enjeu modéré au niveau d'une espèce d'avifaune : le petit duc scops. Cet enjeu a été pris en compte dans la conception du projet en relocalisant de façon plus adaptée le parc urbain prévu dans le cadre du projet.

Afin de préparer au mieux l'urbanisation de ce site, le projet, dans sa conception, est encadré par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage pluridisciplinaire présentant les compétences et l'expérience nécessaires à la bonne conduite de ce type d'opération (urbaniste, paysagiste, environnementaliste, ingénieur VRD).

Le projet a également fait l'objet de nombreuses études préliminaires permettant de préciser ses capacités d'accueil d'un programme mixte (logements, activités, équipements publics) et de définir des principes d'aménagement permettant d'arriver à un nouvel espace de vie qualitatif et répondant aux objectifs de la commune. Ces principes sont d'ailleurs basés sur les fondamentaux d'un écoquartier : projet en adéquation avec les enjeux du territoire, approche globale des coûts, réflexion sur les usages et la gestion futurs, lutte contre l'étalement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, qualité urbaine et architecturale, développement économique, développement des modes doux de déplacement, gestion des déchets et gestion de l'eau, attention aux enjeux écologiques...

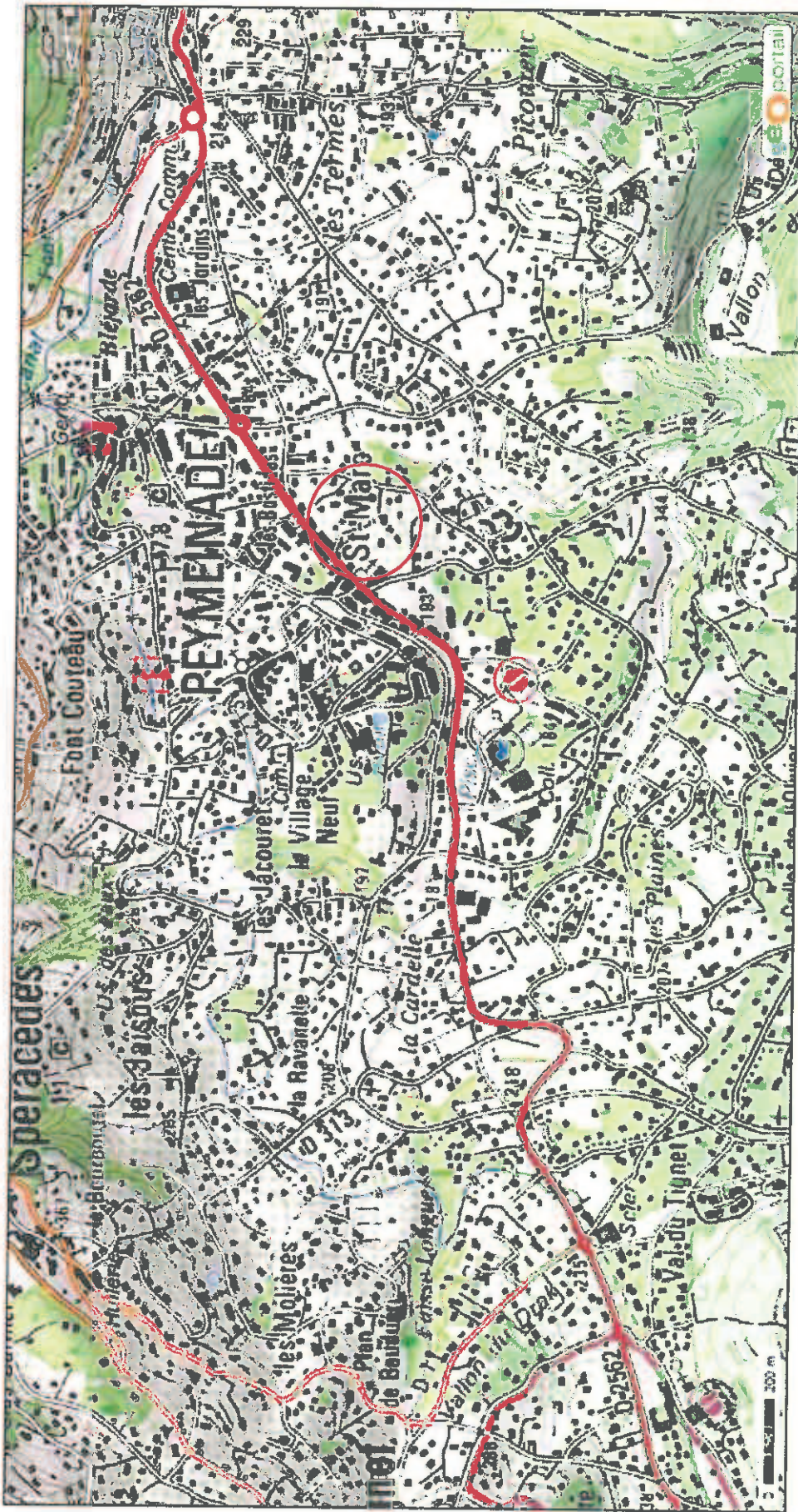
Le projet fera également l'objet d'une concertation des habitants permettant de recueillir les avis et remarques de la population. Celle-ci est définie dans la délibération lançant la procédure de ZAC : mise à disposition en mairie d'un registre permettant au public de consigner ses observations et propositions, organisation de deux réunions publiques, mise en place d'une exposition en mairie.

Enfin, afin de cadrer réglementairement au mieux le développement envisagé sur le site, le projet fait l'objet d'une OAP spécifique dans le PLU arrêté le 5 octobre 2016 qui a lui-même fait l'objet d'une évaluation environnementale.

En conclusion, le projet au vu de sa nature (programme mixte ne générant pas de nuisance particulière) et de son site d'implantation (en coeur de l'urbanisation existante et en connexion directe avec le centre-ville) ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact. Il répond aux objectifs de développement de la commune dans une optique de densification urbaine et de qualité urbaine, et aucun effet n'est pressenti sur les thématiques naturelles ou humaines habituellement traitées dans le cadre d'une étude d'impact.

COMMUNE DE PEYMEINADE - ETUDE CAS PAR CAS

PLAN DE SITUATION / ECHELLE : 1/100000



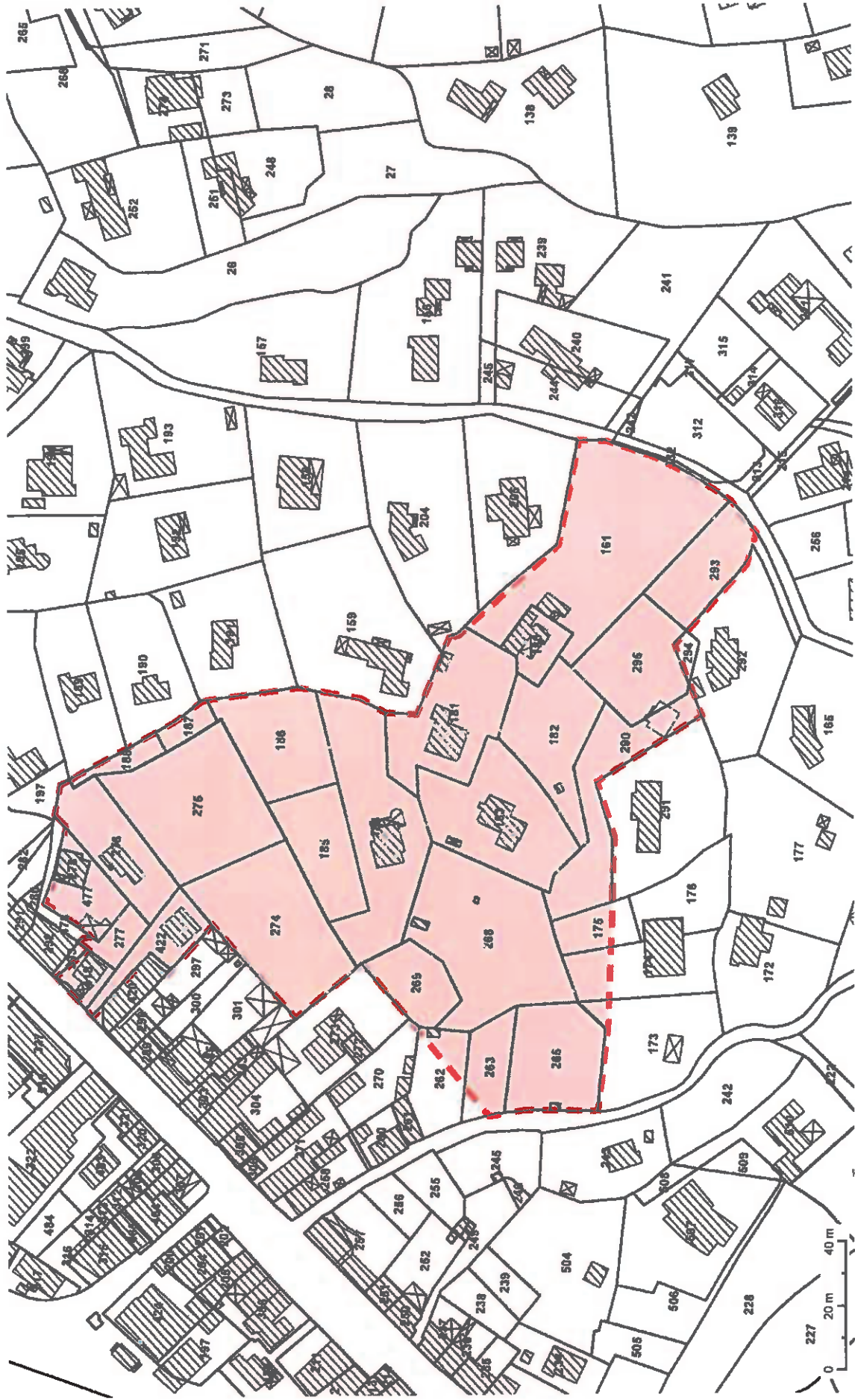
© IGN 2016 -

Longitude : 6° 52' 22.8" E

Latitude : 43° 38' 24.0" N

COMMUNE DE PEYMEINADE - ETUDE CAS PAR CAS

CADASTRE



**PHOTOS**

**COMMUNE DE PEYMEINADE - ETUDE CAS PAR CAS**



PLAN DES ABORDS DU PROJET



COMMUNE DE PEYMEINADE - ETUDE CAS PAR CAS

PLAN PROJET

