

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE PEYNIER
Séance du 3 août 2006**

NOMBRE DE MEMBRES

Afférent au Conseil
Municipal : 23

En exercice : 20

Qui ont pris part à la
délibération : 15

DATE CONVOCATION

10 juillet 2006

DATE D’AFFICHAGE

10 juillet 2006

**OBJET
DE LA DELIBERATION**

N° 2006 / 81

**CONTROLE DIVISION
FONCIERE POUR
CONTRAINTES
PAYSAGERES**

L’an deux mil six et le trois août à 18 heures 30, les membres du Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqués, se sont réunis au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Christian BURLE, Maire.

Présents : Mmes et Mrs les membres du Conseil Municipal en exercice à l’exception de Mr OHANESSIAN Joffrey, Mr RAPUZZI Stéphane et Mme REVERSAT Agnès, excusés, ayant donné respectivement pouvoir à Mme GUILIANI Jeanne, Mr AUBERT Jean-Luc et Mme BRETEZ Michèle ; Mme MALIBRERA Aude et Mme LOWEZANIN Audrey, excusées, n’ayant pas donné procuration.
Monsieur STROBL Christophe a été élu secrétaire.

Mr Christian BURLE, Mr André MAUNIER et Mr PEREZ Laurent, décident de ne pas participer au vote de ce point.

Objet : Définition des zones du territoire communal où toute division foncière sera soumise à déclaration préalable en application de l’article L 111-5-2 du code de l’urbanisme.

Le conseil municipal se réunit aujourd’hui afin de délimiter et approuver les périmètres des zones du territoire communal méritant une protection particulière du fait du caractère naturel de leurs espaces et de la qualité de leurs paysages.

Le conseil municipal délibère également pour approuver l’application de l’article L 111-5-2 du code de l’urbanisme dans les périmètres de protection qu’il aura délimité.

Dés lors que le conseil aura approuvé les périmètres de protection proposés où l’article L 111-5-2 du Code de l’Urbanisme sera appliqué, toute division foncière volontaire, en propriété ou en jouissance, d’une propriété foncière, par vente ou location simultanées ou successives, située dans les périmètres arrêtés sera soumise à déclaration préalable auprès de la mairie de Peynier.

Monsieur le Maire de la commune de Peynier peut dans un délai de deux (2) mois, à compter de la réception de la dite déclaration s’opposer à la division si celle-ci venait compromettre le caractère naturel et la qualité des paysages, notamment en favorisant une densification urbaine des zones protégées.

Vu l’article L 111-5-2 du code de l’urbanisme ;

Vu l’Atlas Départemental des Paysages relatif au territoire de la commune de Peynier dont un extrait graphique est joint à la présente délibération ;

Vu l’étude paysagère réalisée par la commune de Peynier dans le cadre de l’élaboration de son Plan Local d’Urbanisme, jointe à la présente délibération ;

Considérant qu'en application de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme, qu'il y'a lieu de délimiter les périmètres à l'intérieur desquelles, toute division foncière volontaire, en propriété ou en jouissance par vente ou location, simultanées ou successives, sera soumise à déclaration préalable auprès de la mairie de Peynier ;

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver les périmètres tels qu'ils sont délimités sur les documents graphiques annexés à la présente délibération.

Ces périmètres sont identifiés par les études paysagères réalisées à cet effet, et notamment par l'Atlas départemental des paysages, comme nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des paysages et du caractère naturel de leurs espaces.

Après avoir entendu, l'exposé du Maire, le Conseil Municipal délibère et décide :

- **D'approuver les périmètres des zones où sera appliqué l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme, tels que définis dans les documents graphiques annexés à la présente ;**
- **De soumettre, en application de l'article L 111-5-2 du code de l'urbanisme, « à l'intérieur de ces zones » à déclaration préalable, toute division foncière, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par vente ou location simultanées ou successives ;**
- **De donner tout pouvoir à Monsieur le Maire de s'opposer à toute division foncière qui par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle entraîne, est susceptible de compromettre gravement le caractère naturel des espaces et la qualité des paysages, notamment en permettant la création d'unités foncières favorisant la densification urbaine des zones délimitées dans la présente délibération.**

La présente délibération ainsi que les annexes graphiques qui l'accompagnent seront transmis au :

- Préfet du département des Bouches du Rhône,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant 1 mois et sera tenue à la disposition du public en Mairie ;

Elle fera l'objet d'une publication dans deux journaux locaux ou régionaux publiés dans le département ;

Une copie de la présente délibération lorsqu'elle sera devenue exécutoire sera transmise à :

- Conseil supérieur du notariat,
- La chambre départementale des notaires,
- Barreaux constitués près les tribunaux de Grande Instance d'Aix en Provence.



Pour Copie Conforme
Peynier, le 4 août 2006
Le Maire,

Christian BURLE

Commune de Peynier Bouches du Rhône

Contribution paysagère à l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme . . .

Mars 2006

Peynier : une ruralité en mutation compléments

Jl Linares architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
17 rue Caisserie • 13002 Marseille
04 91 91 78 88 - 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
port : 06 79 95 09 39 - email : itac_france@yahoo.com

Robert VERNAZ
Commissaire Enquêteur

le 19 X 11 06

Mandataire : Jean Luc Linares architecte dplg / ceaa, urbaniste membre de la Société Française des Urbaniste

Atelier : 17 rue Caisserie, 13002 Marseille

téléphone 04 91 91 78 88, portable 06 79 95 09 39, fax 04 91 90 70 11 email : itac_france@yahoo.com



INTRODUCTION | DIAGNOSTIC | CONCLUSION

Cette étude est un complément d'un premier volet qui a eu pour objet principal de clarifier les limites des secteurs d'habitat diffus en site sensible, de définir des zones homogènes identifiables pour une contribution à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce complément d'étude s'attache à rendre plus évident la grande qualité paysagère des sites concernés. Le territoire d'étude est étendue au pied du lotissement des Michels, à la Blaque et au Devançon.

Ce territoire intermédiaire, ou se traduit une «ruralité en mutation» appartient à deux unités paysagères remarquables et identifiées dans l'Atlas départemental des paysages des Bouches du Rhône : l'unité de paysage du massif du Regagnas et le sous ensemble de la haute vallée de l'Arc appartenant à l'unité de paysage du Pays d'Aix et de la Sainte Victoire.

Ces deux unités majeures du paysage des Bouches du Rhône se chevauchent sur la commune dans sa partie centrale, une large bande comprenant le village, et orientée est ouest.

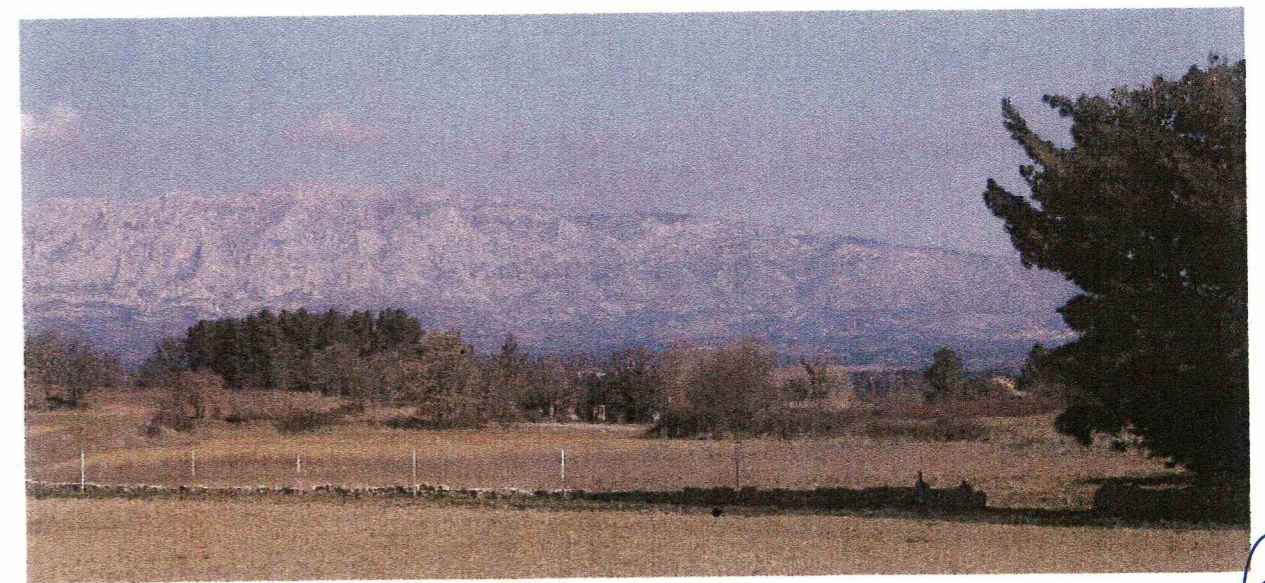


Voir L'atlas des paysages des Bouches du Rhône

L'ensemble des secteurs sensibles et sensibilisés de la commune sont situés dans cette zone de piémonts, de glacis du Regagnas, dans une partie visible depuis l'ensemble de la vallée de l'Arc.

Le pays d'Aix se présente comme une succession de plans et bassins que domine le linéaire du Regagnas et la pyramide du Mont Aurélien. En face la Sainte Victoire domine le pays d'Aix « d'ici la Montagne avec sa fantastique voilure de rochers blancs est comme un vaisseau fantôme en plein jour » s'exclame Giono en parlant de la Saint Victoire.

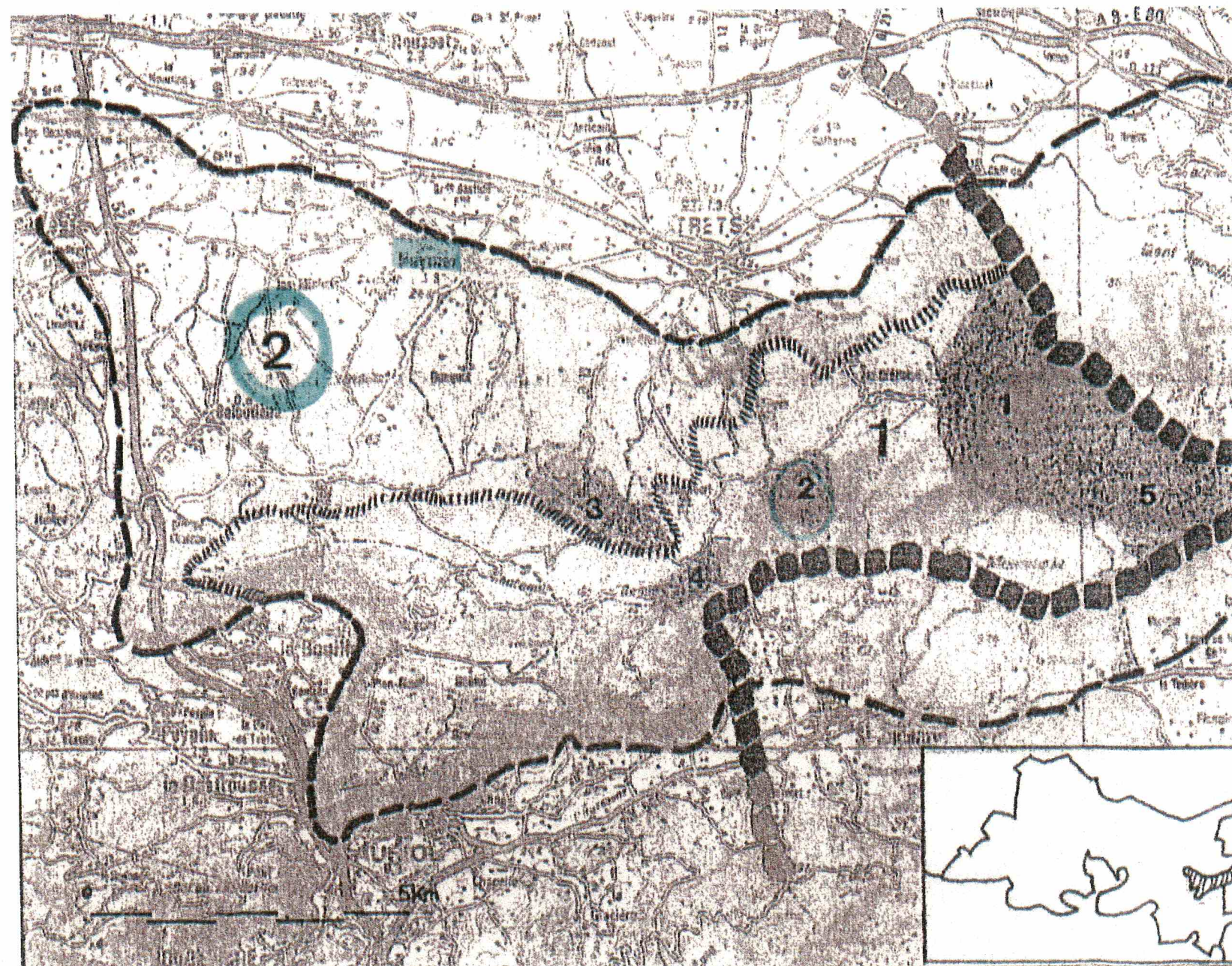
JL Linares architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
17 rue caisserie • 13002 marseille
04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
port : 06 79 95 09 39 - fax 04 31 90 70 11
email : itac_france@yahoo.com



INTRODUCTION **DIAGNOSTIC** **CONCLUSION**



Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire



Extrait de l'Atlas des paysages des Bouches du Rhône. DDE 13

Le massif du Regagnas est un espace de transition entre la Sainte Victoire et la Sainte Baume, le massif du Regagnas qui est perçu comme une marche et sa fonction de belvédère entre ces deux sites est affirmée. Le massif se présente comme un linéaire de reliefs qui sépare la haute vallée de l'Arc de la vallée de l'Huveaune. Son point culminant, le mont Aurélien, donne sa physionomie identitaire à l'unité.

Les limites de ce massif sont matérialisées par des Piémonts qui intègrent, à Peynier, les petites collines et des glacis qui dominent la haute vallée de l'Arc, au nord de la commune.

Le massif présente un paysage végétal spontané et continu, avec des espaces dénudés au sommet, de la garigue rase dégradée, la chênaie blanche et verte et les pinèdes de pins d'Alep.

Ce massif constitue une limite visuelle majeure, l'horizon de la plaine de Trets et du Pays d'Aix, un espace naturel ou domine un couvert forestier continu maillé sur ses franges d'un parcellaire cultivé et mité par des extensions des villages des Piémonts.

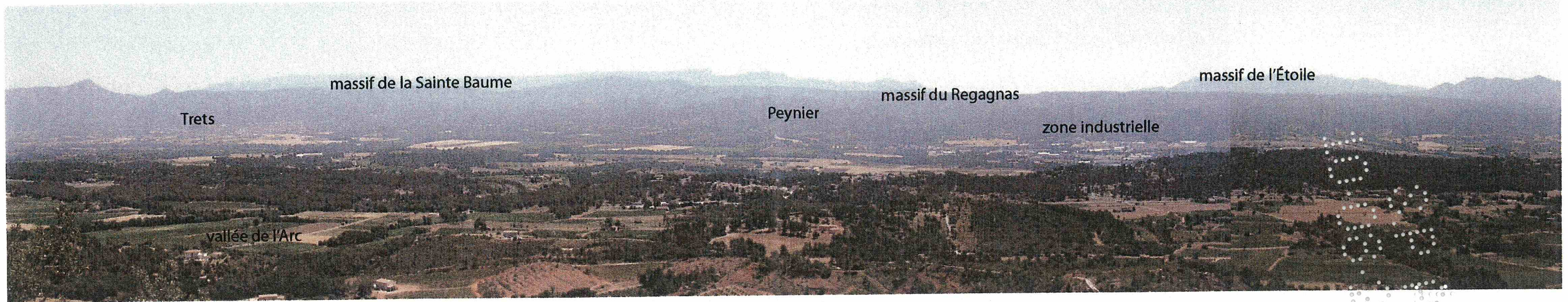
Les terroirs encore cultivés se limitent à une succession de petites cuvettes et plans enserrés entre les pinèdes. Les versants étaient jadis mis en valeur comme en témoigne la trame des restanques par endroits dans le massif forestier.

Cet ensemble paysager, dont les mites sont définies dans la cartographie de l'Atlas des paysages des Bouches du Rhône, comprend l'essentiel de la commune de Peynier, sa limite allant du pied de village à la Treille et la Tonnelle.

Les sites, secteurs et micro paysage d'intérêt pittoresque, remarquable ou exceptionnel sont situés hors des limites de Peynier concernent essentiellement l'est du Massif

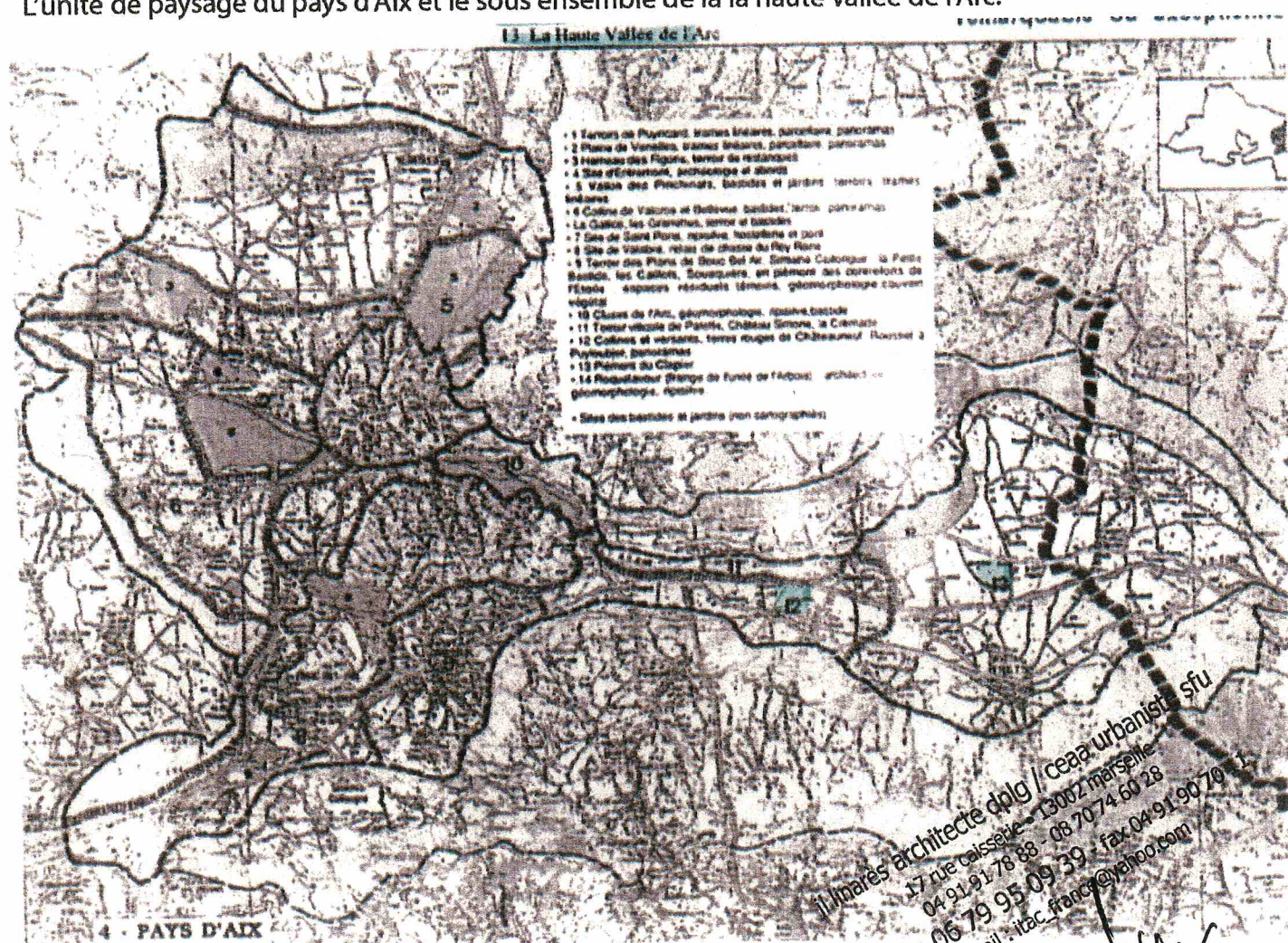
Linars architecte dplg / cea urbaniste sfu
 17 rue caisserie • 13002 marseille
 04 91 91 78 83 - 08 70 74 60 28
 port : 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
 email : itac_france@yahoo.com

INTRODUCTION **DIAGNOSTIC** **CONCLUSION**



Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire

L'unité de paysage du pays d'Aix et le sous ensemble de la la haute vallée de l'Arc:



Extrait de l'Atlas des paysages des Bouches du Rhône. DDE 13

Le nord de la commune de Peynier est dans la plaine de Rousset et la haute vallée de l'Arc.

L'unité paysagère se décline à partir du double phénomène géomorphologique de la dépression d'effondrement du bassin d'Aix parcourue par l'Arc, des synclinaux de la Saint Victoire et en face le linéaire Mont Auiélien-Regagnas- Chaîne de l'étoile.

Ses limites sont définies à partir des franges de ces reliefs périphériques en incluant l'ensemble des espaces en covisibilité avec la Saint Victoire. Ses franges sont toujours en arrière plan du paysage, et induisent une succession d'espaces de transition, interdépendants visuellement mais inclus dans d'autres unités spécifiques que sont à Peynier les ubacs du Regagnas.

La plaine de Rousset est un élément de paysage à enjeux. C'est une zone de transition entre e bassin de Gardanne et la haute vallée de l'arc, ce terroir de céréales fourrages et vignes est peu à peu grignoté par l'urbanisation et les zones d'activités.

La haute vallée de l'arc est un espace structure par les trames linéaires d'un terroir vivant, par les cabanons égrénés dans les champs et bosquet de pins qui occupent les légers promontoires. Peynier fait partie d'un chaquet de te villages en piémonts en périphérie du terroir du Pays d'Aix.

Les contrastes des zones de contact, des franges et des transitions, les sites du village de Peynier est un élément d'une composante du paysage. Les ponts de vue remarquables depuis le village sont à préserver. Un périmètre de protection est à conserver du pied de village jusqu'à la chapelle Saint Jean

Les facteurs de sensibilité paysagère à Peynier sont soulignés dans l'Atlas des paysages des Bouches du Rhône

L'horizon haut de la haute vallée de l'Arc, fortement perçu depuis l'ensemble de l'unité d'Aix est le glacis et les reliefs nord, collines basses, bosquet et pinèdes qui sont très accessibles.

INTRODUCTION | DIAGNOSTIC | CONCLUSION

Les espaces concernés par cette étude comprennent 160 hectares d'habitat diffus, hérités de modes d'urbanisation grands con,sommateurs d'espaces qui posent de grands problèmes d'environnement et de gestion aux communes. Ces espaces hérités des fameuses zones NB, d'habitat diffus, qui sont aujourd'hui considérés comme illégaux au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

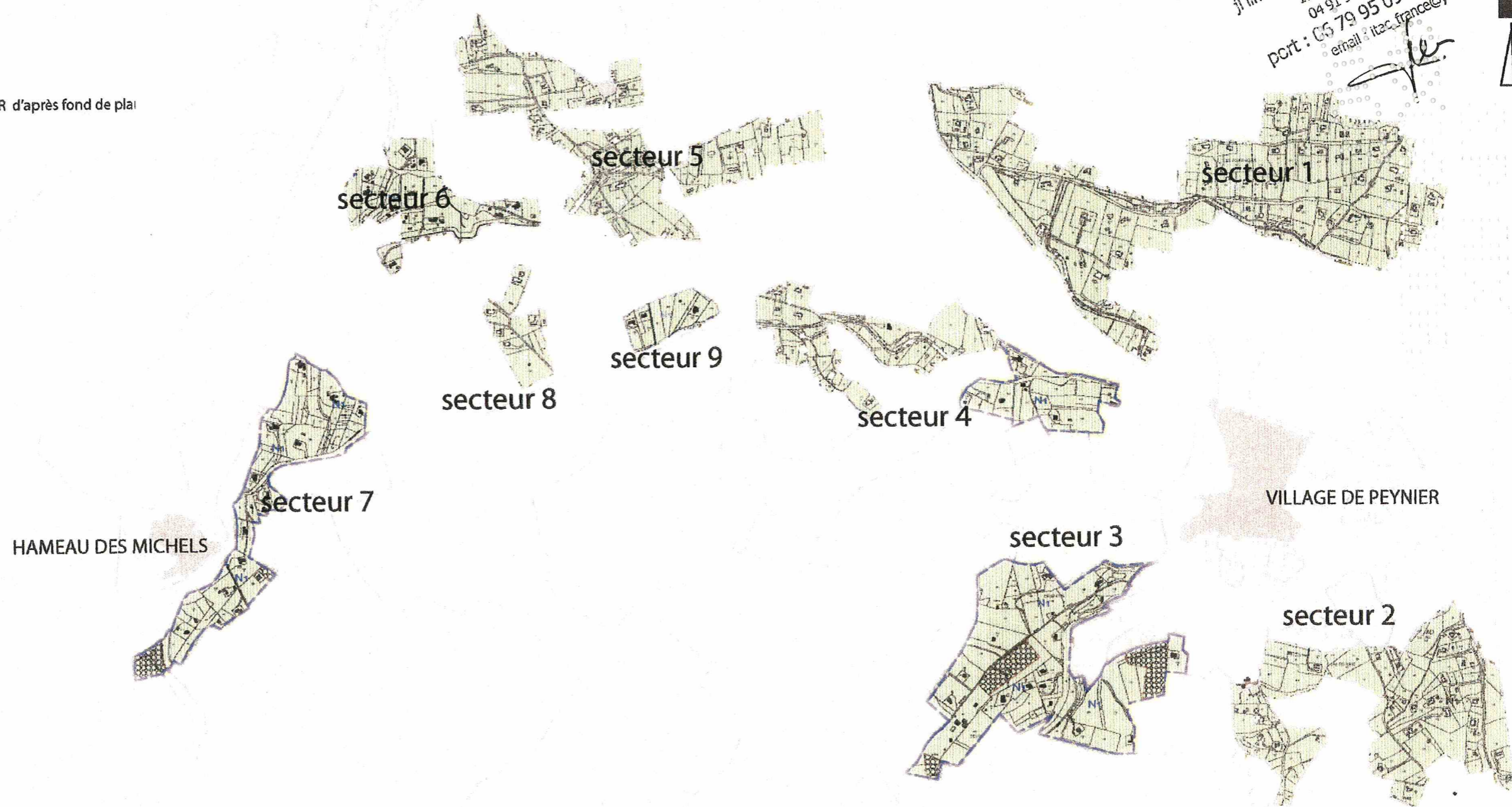
Les secteurs d'étude, comprennent des espaces d'habitat diffus (en vert sur la carte). Ces espaces d'habitat diffus constatés sont entourés par :

- des unités agricoles importantes existantes ou en projet par la commune (en jaune sur la carte)
- le massif forestier relativement dense.

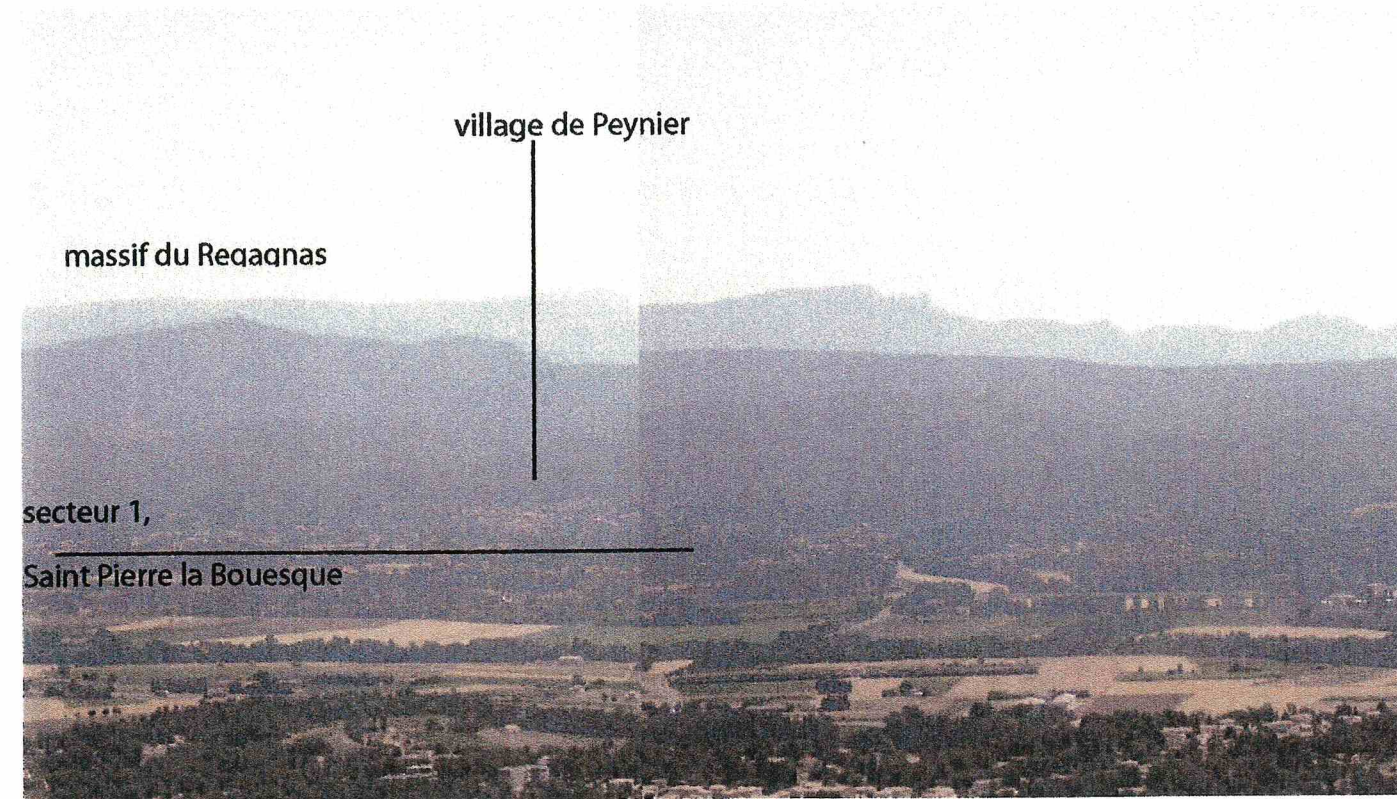
Ce secteur intermédiaire de glacis, entre plaine et massif, comprend neuf secteurs particuliers, qui sont étudiés par la suite. Les secteurs 1, 5, 6, 8, 9 sont étudiés dans le volet 1.

Jl Linares architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
17 rue Calserie • 13002 Marseille
04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
port : 05 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
email : itac_france@yahoo.com

PLAN DU SECTEUR d'après fond de plan



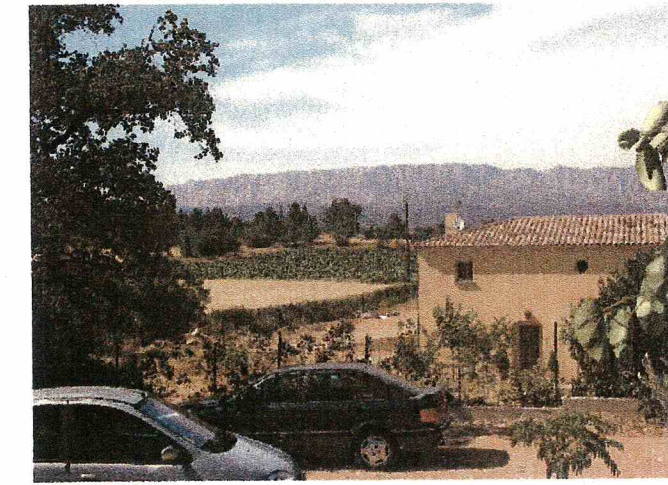
INTRODUCTION | DIAGNOSTIC | CONCLUSION



Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire



Photographie 2 : sur le relief en premier plan, le secteur d'étude, au second plan la Sainte Victoire



Localisation : Nord village, limites RD 56b, agriculture

Superficie: 44,5 ha

Morphologie :Plateau avec devers au sud

Covisibilité : forte depuis la Saint Victoire, la route de Peynier , la vallée de l'Arc et le village de Peynier

Agriculture: très présente, champs cultivés (blé,vigne,oliviers, terres en friches et classement AOC

Habitat diffus: secteur homogène identifié sous couvert végétal

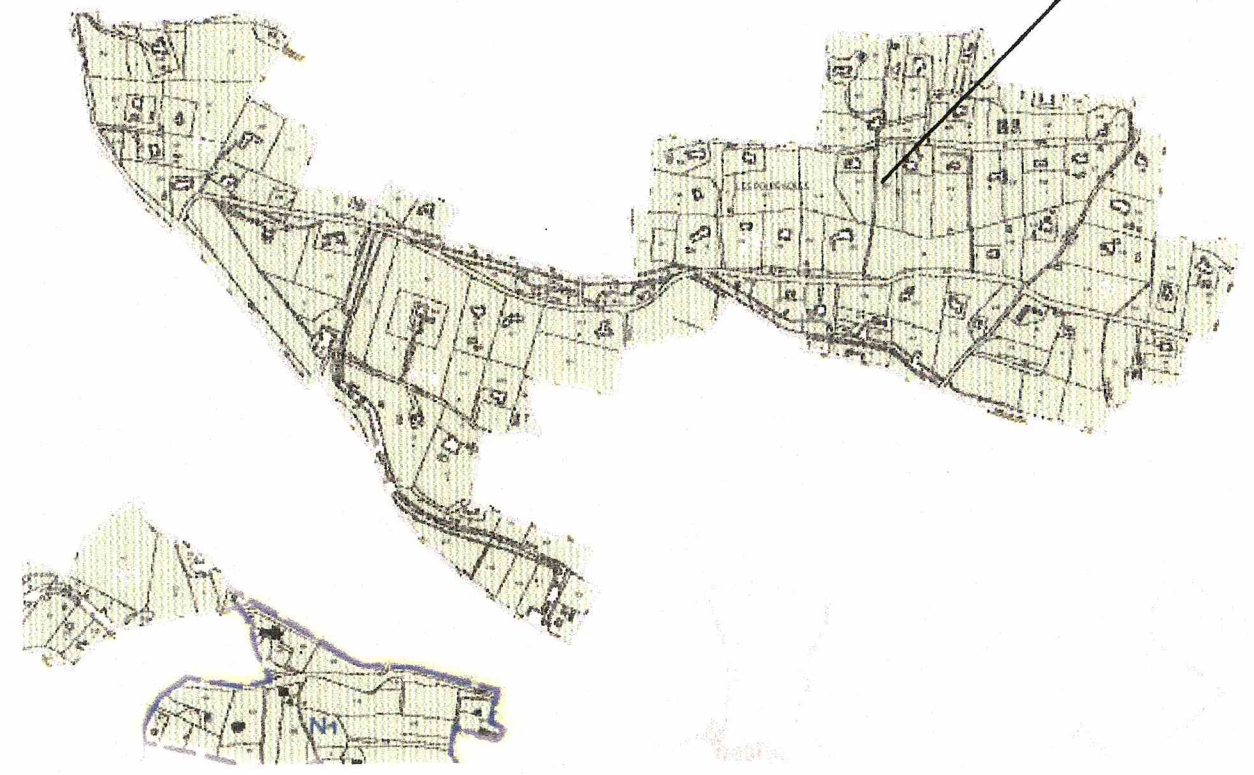
Couvert végétal: lignes de crêtes, alignements pin d'alep de moyenne hauteur et chênes verts, présent surtout près des habitations sur les reliefs, présence de haies séparatives.

VOIR VOLET 1 étude paysagère.

jl linarès architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
 17 rue calsserie • 13002 marseille
 04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
 port : 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
 email : itac_france@yahoo.com

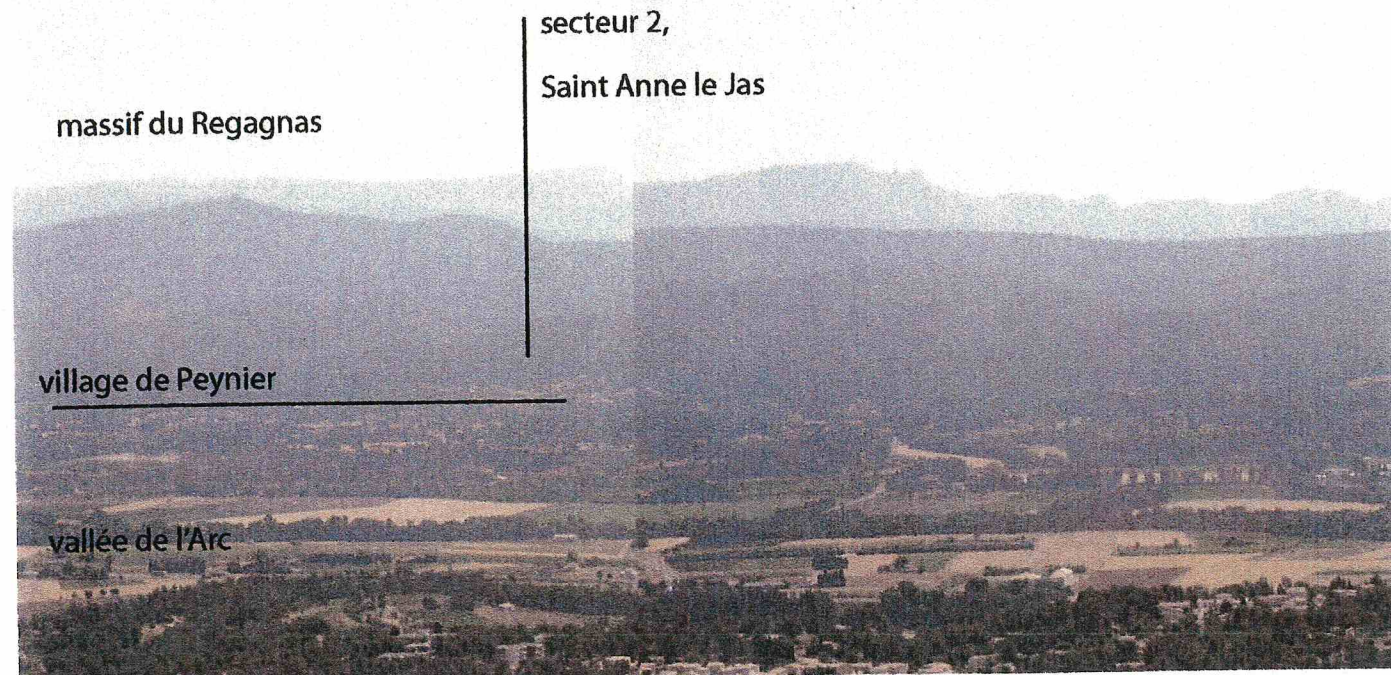
jl linarès architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
 17 rue calsserie • 13002 marseille
 04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
 port : 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
 email : itac_france@yahoo.com

PLAN DU SECTEUR d'après fond de plan



Secteur 1
quartier Saint
Pierre
La Bouesque

INTRODUCTION **DIAGNOSTIC** **CONCLUSION**



massif du Regagnas

secteur 2,
Saint Anne le Jas

village de Peynier

vallée de l'Arc

Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire



Photographie 2 : un plateau orienté vers la Sainte Victoire



Photographie 3 : un espace intermédiaire



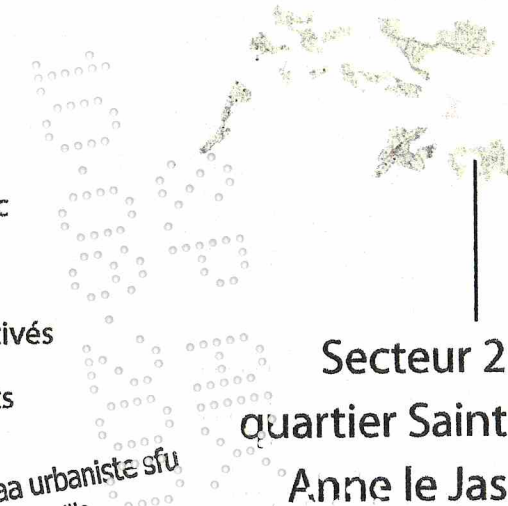
Photographie 4 : en limite du massif forestier



Photographie 5 : un habitat diffus

Localisation : sud est village, départs piste DFCI, massif forestier
Superficie: 23,3 ha
Morphologie : glacis en dévers coté sud légèrement vallonné
Covisibilité : forte depuis la Saint Victoire, le village , la vallée de l'Arc
Agriculture: peu agricole anciennement agriculture sèche, en partie avec restanques, classement AOC
Habitat diffus: secteur sous couvert végétal dense et petits plateaux cultivés
Couvert végétal: forêt dense à maturité de pin d'alep , et de chênes verts

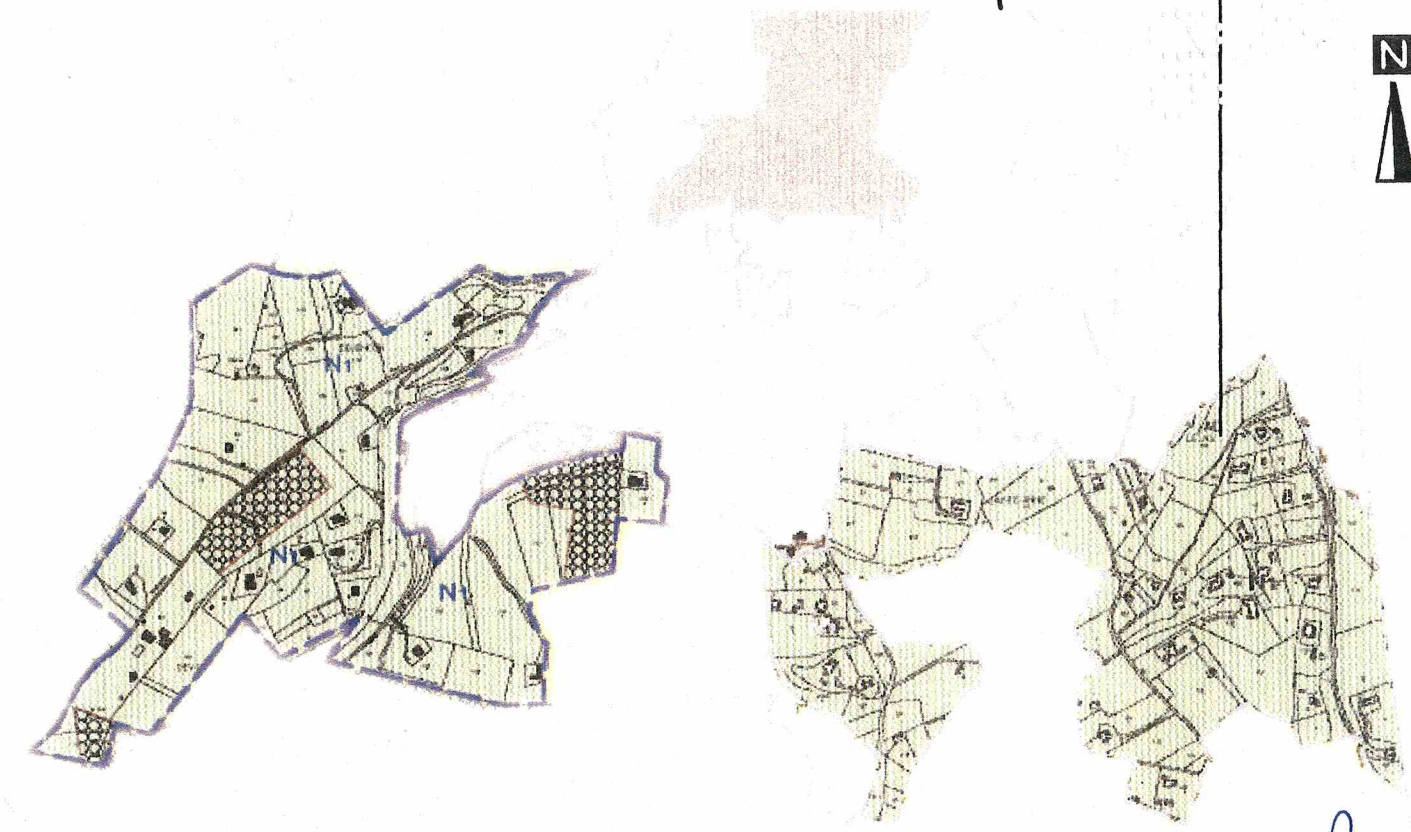
PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS
d'après fond de plan cadastral numé



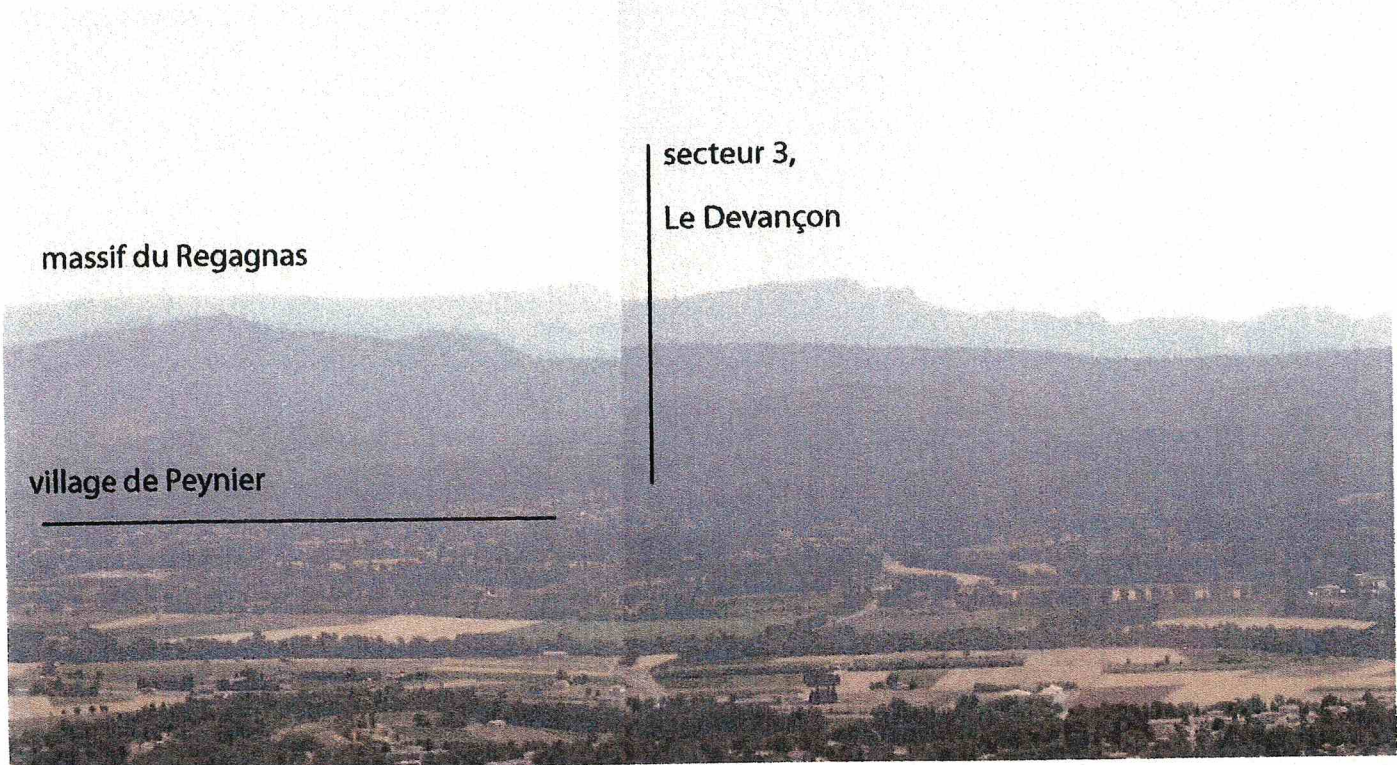
Secteur 2
quartier Saint
Anne le Jas

Jl Linarès architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
17 rue caisserie • 13002 marseille
04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
port : 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
email : itac_france@yahoo.com

PLAN DU SECTEUR d'après fond de plan



INTRODUCTION **DIAGNOSTIC** **CONCLUSION**



massif du Regagnas

village de Peynier

secteur 3,
Le Devançon

Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire



Photographie 2 : le camping



Photographie 3 : une forêt dense



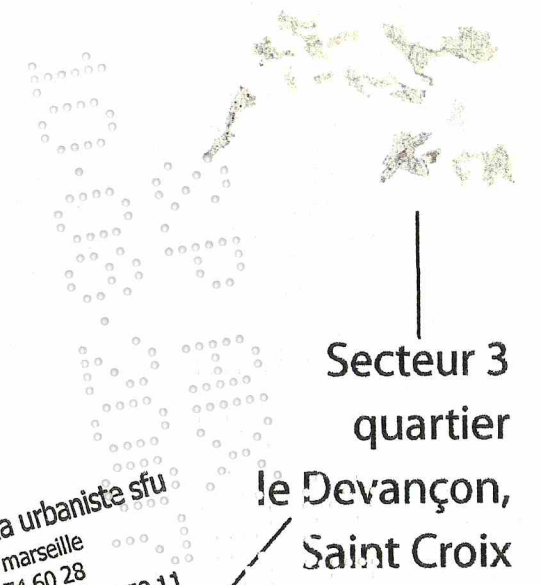
Photographie 4 : des habitations discrètes



Photographie 5 : un habitat peu dense

Localisation : sud ouest village, limites RD 908, massif forestier, départ de piste DFCI
Superficie: 23,7 ha
Morphologie : glacis en crete en forte pente jusqu'au vallon
Covisibilité : depuis la Saint Victoire, la route D 908 et l'entrée sud du village de Peynier
Agriculture: traces, restanques, très peu agricole
Habitat diffus: secteur identifié sous couvert végétal et camping
Couvert végétal: forêt dense méditerranéenne

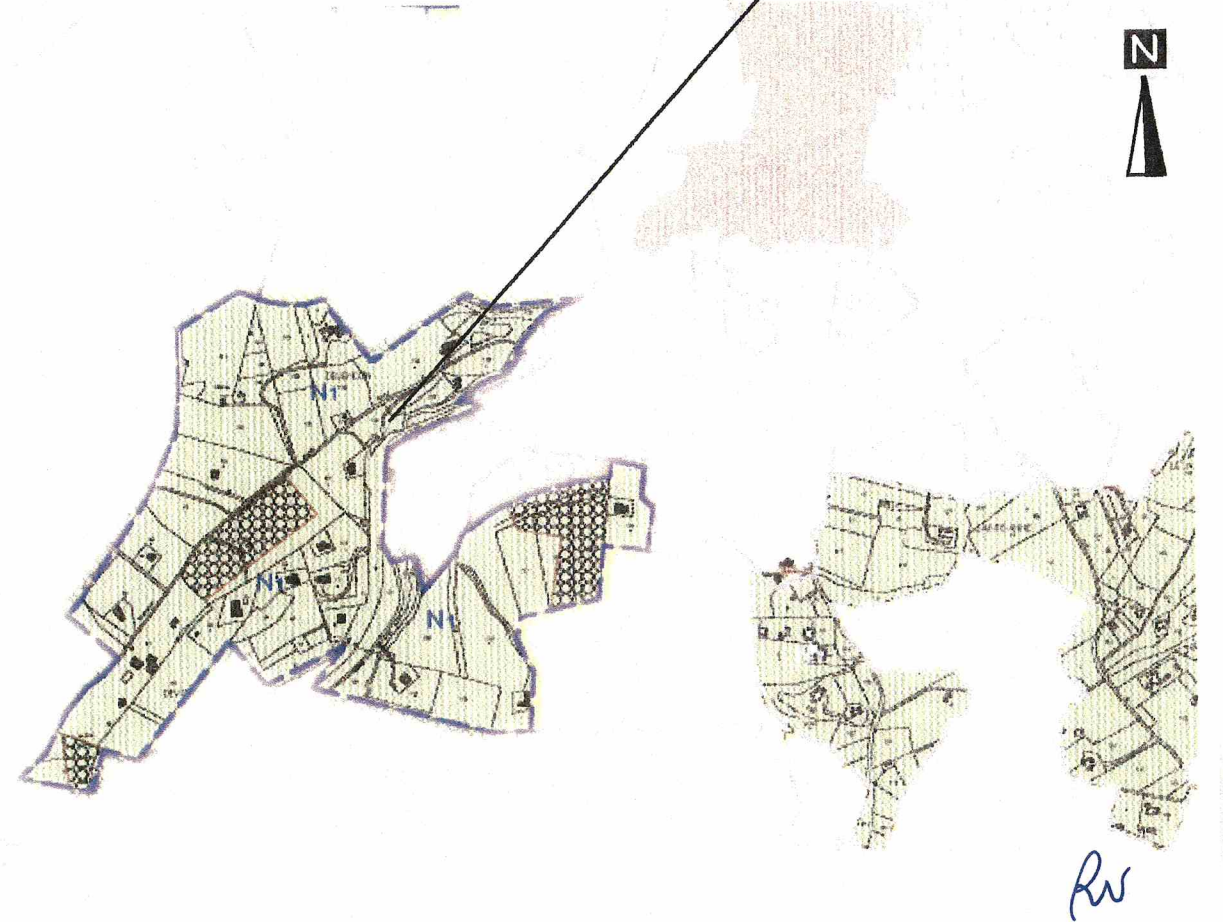
PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS d'après fond de plan cadastral numé



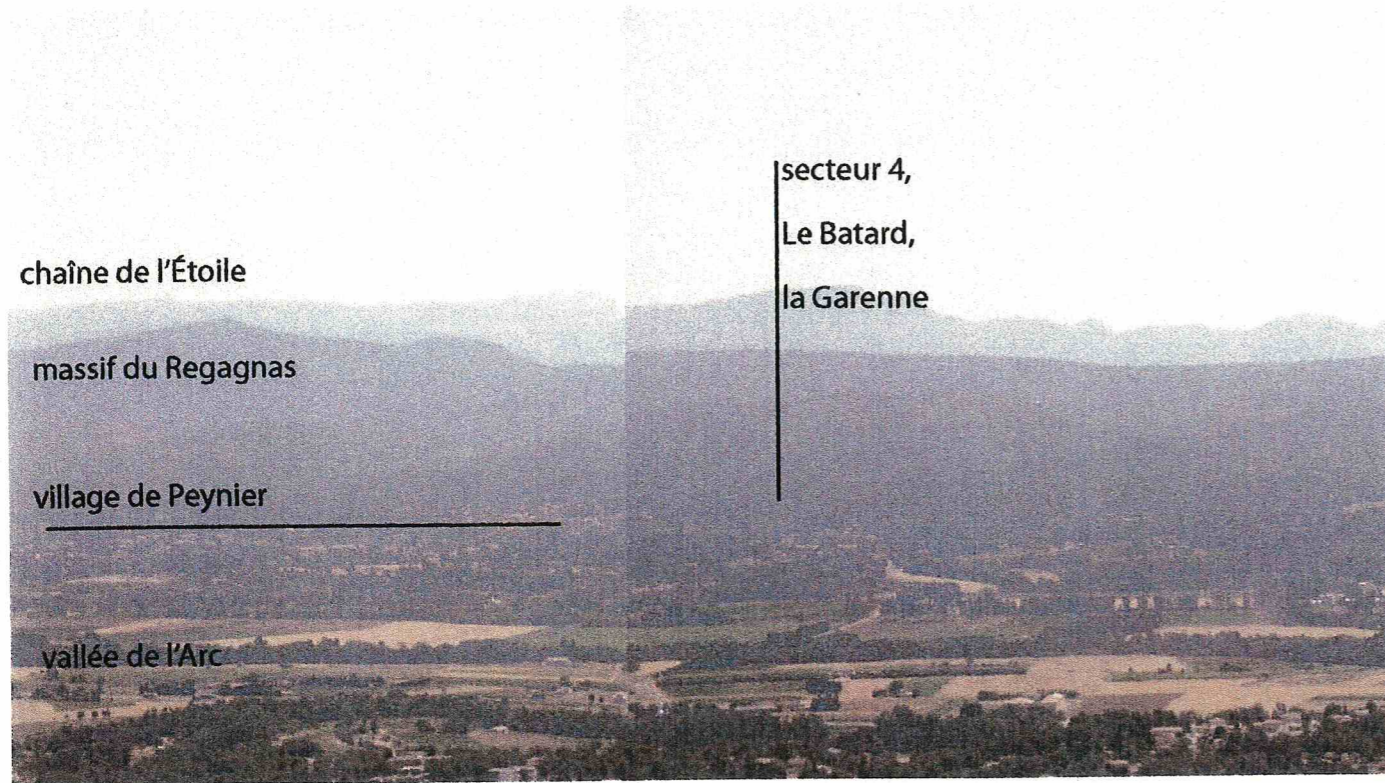
Secteur 3
quartier
le Devançon,
Saint Croix

jl linarès architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
17 rue calsserie • 13002 marseille
04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
port : 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
email : itac_france@yahoo.com

PLAN DU SECTEUR d'après fond de plan



INTRODUCTION | DIAGNOSTIC | CONCLUSION



chaîne de l'Étoile

massif du Regagnas

village de Peynier

vallée de l'Arc

secteur 4,
Le Batard,
la Garenne

Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire



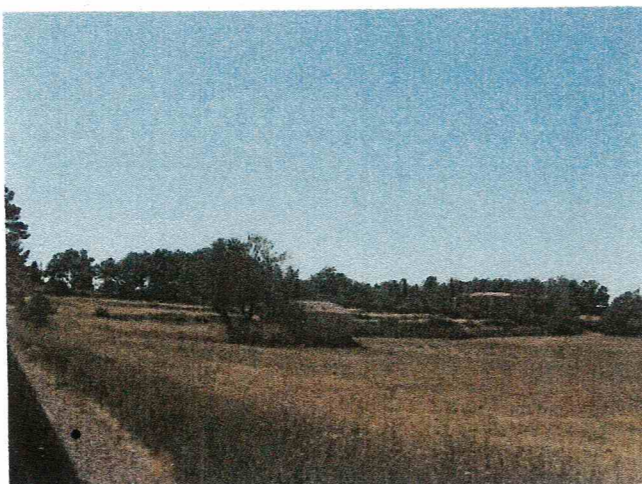
Photographie 2 : vue depuis la route des Michels



Photographie 3 : une agriculture présente



Photographie 4 : un habitat limité et discret



Photographie 4 : vue du secteur au fond

Localisation : ouest village, limites route des Michels, entre agriculture et massif forestier

Superficie: 15,9 ha

Morphologie : Plateaux successifs avec devers au sud

Covisibilité : forte depuis la Saint Victoire, la route de Peynier, la vallée de l'Arc et le village de Peynier

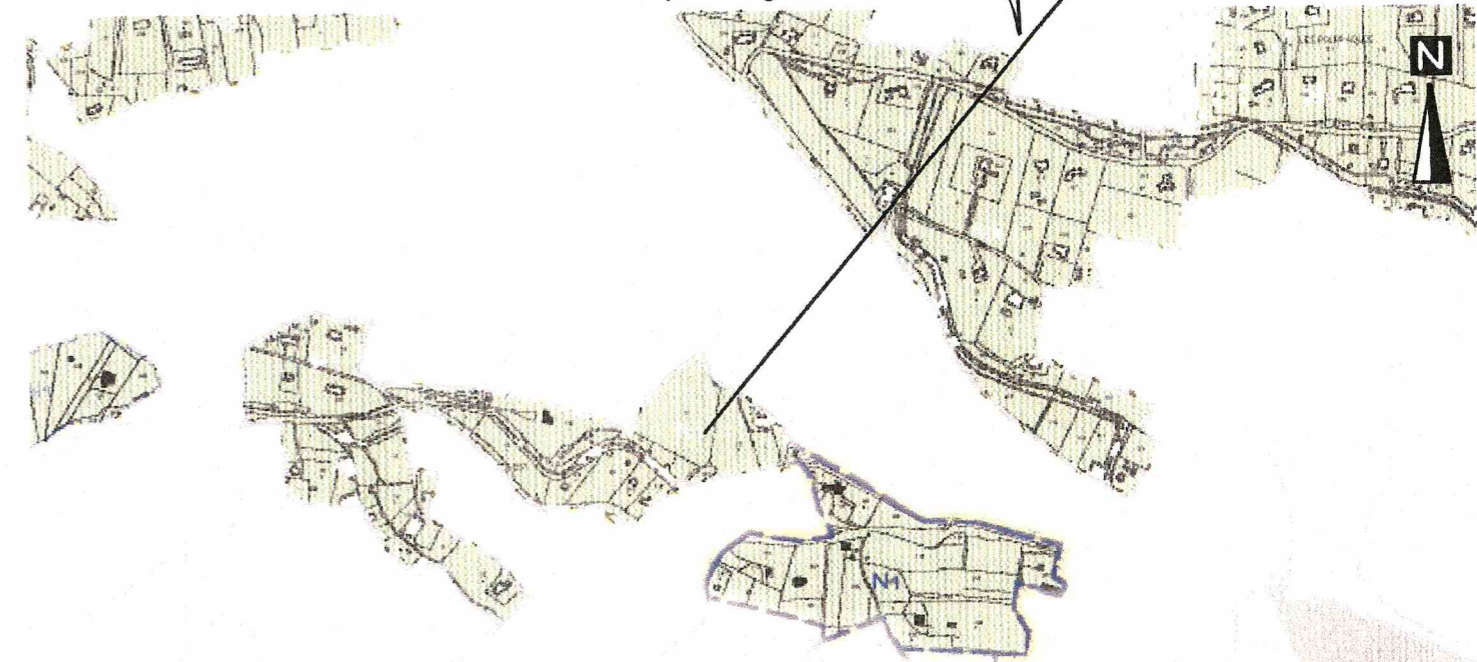
Agriculture: très présente, champs cultivés (blé,vigne,oliviers, terres en friches et classement AOC)

Habitat diffus: secteur identifié sous couvert végétal

Couvert végétal: lignes de crêtes, alignements pin d'alep de moyenne hauteur et chênes verts, présent surtout près des habitations sur les reliefs.

VOIR VOLET 1 étude paysagère.

PLAN DU SECTEUR d'après fond de plan cadastral numérisé



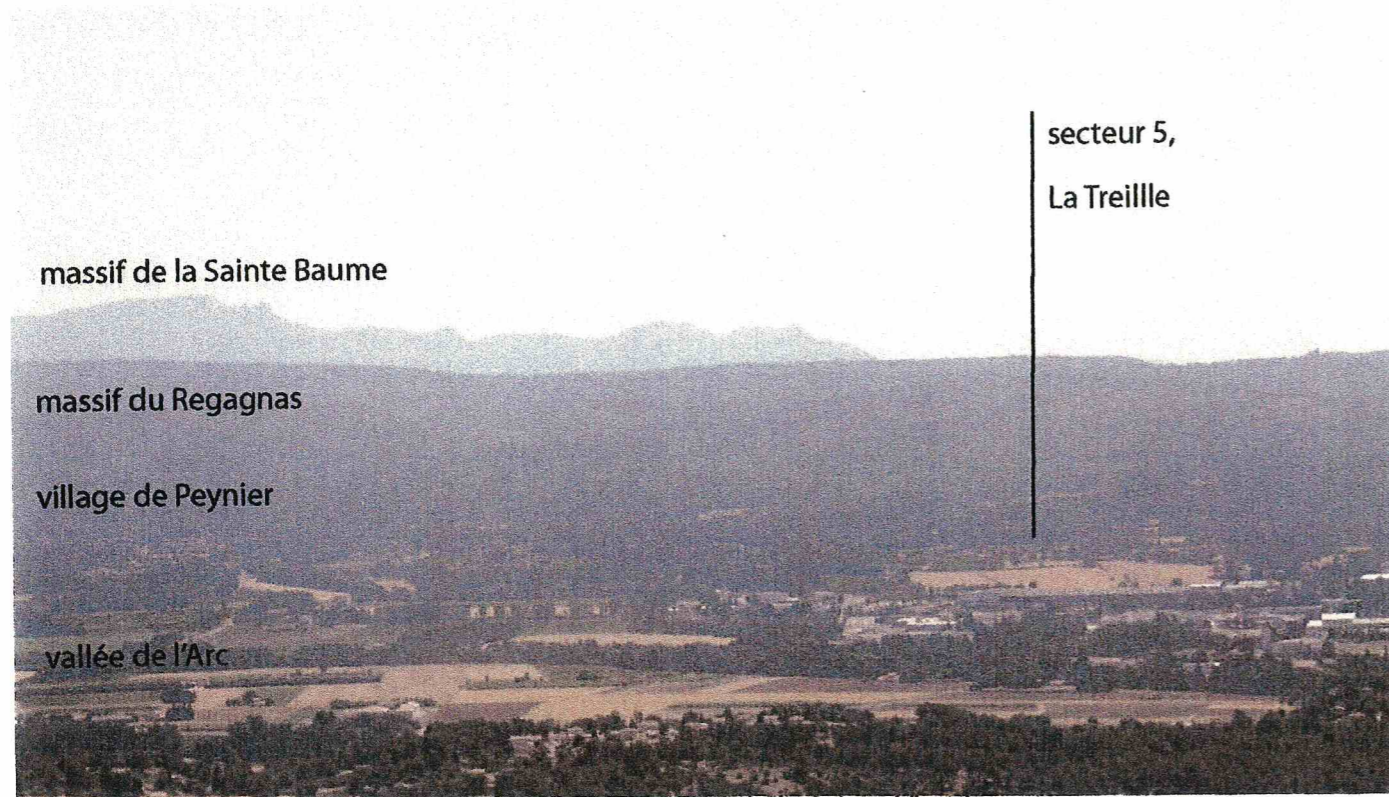
jl linarès architecte dplg / ceaa urbaniste sfu
17 rue calsserie • 13002 marseille
04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
port : 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
email : itac_france@yahoo.com

PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS
d'après fond de plan cadastral numé

Secteur 4
quartier
le Batard,
la Garenne

Re

INTRODUCTION | DIAGNOSTIC | CONCLUSION



massif de la Sainte Baume

massif du Regagnas

village de Peynier

vallée de l'Arc

secteur 5,
La Treille

Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire



Photographie 2 : la zone industrielle depuis la Treille



Photographie 3 : au fond la Sainte Victoire



Photographie 4 : le hameau sur un glacis



Photographie 5 : des maisons sous couvert végétal

Localisation : ouest village, hameau de La Treille

Superficie: 21,9 ha

Morphologie : relief arboré en étoile limité par des ensembles cultivés

Covisibilité : forte depuis la Saint Victoire, la vallée de l'Arc, la route départementale 6 , la vallée de l'Arc . Secteur ouest à proximité de la zone industrielle Rousset Peynier.

Agriculture: très présente, grandes parcelles cultivés, champs cultivés (blé,oliviers, terres en friches et classement AOC). Canal de Provence.

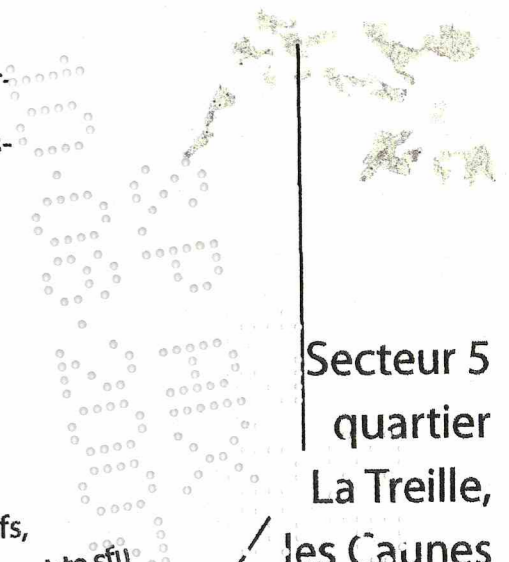
Habitat diffus: secteur homogène identifié sous couvert végétal

Couvert végétal: lignes de crêtes, alignements pin d'alep de moyenne hauteur et chênes verts, présent surtout près des habitations sur les reliefs, présence de haies séparatives.

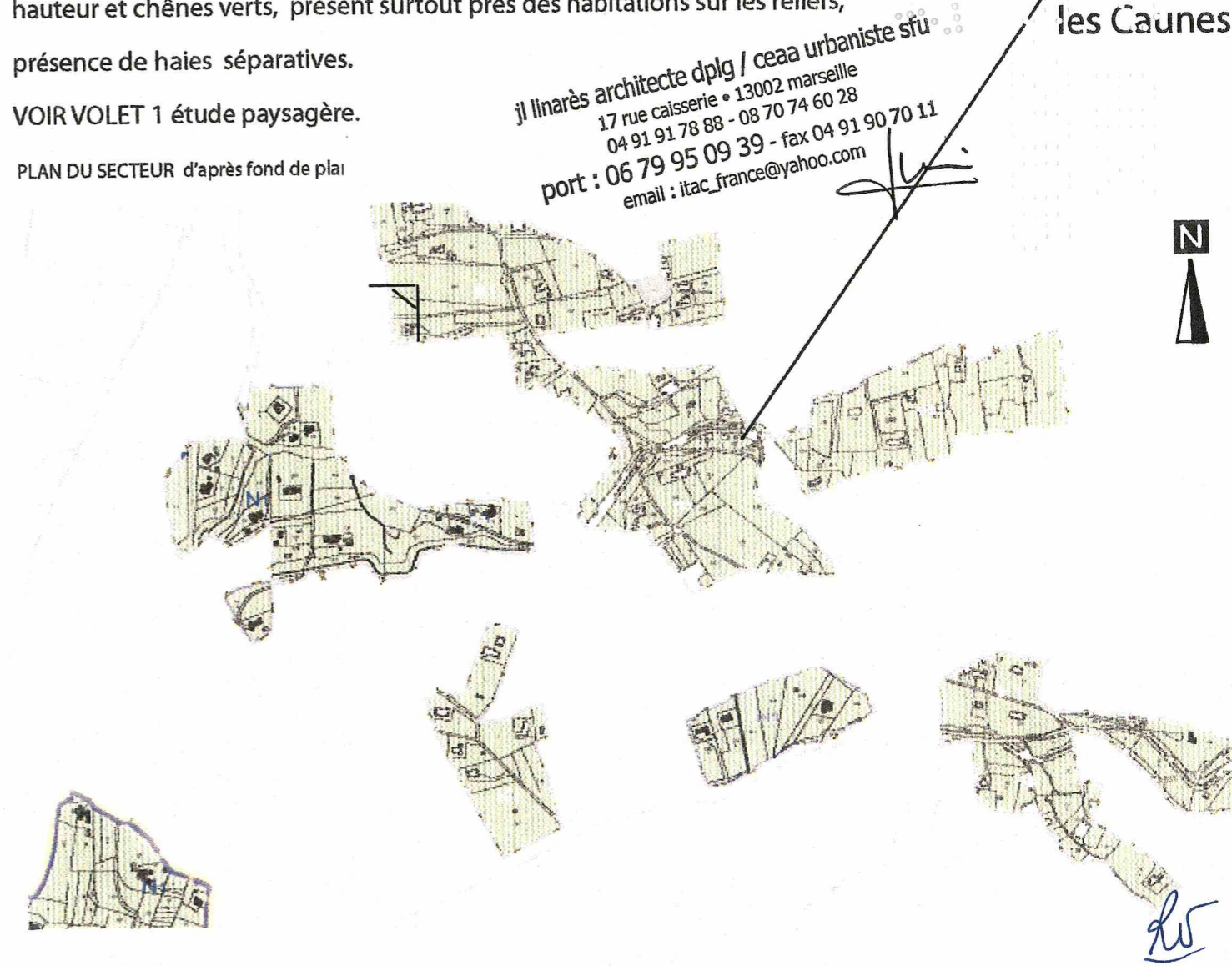
VOIR VOLET 1 étude paysagère.

PLAN DU SECTEUR d'après fond de plan

PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS
d'après fond de plan cadastral numéroté



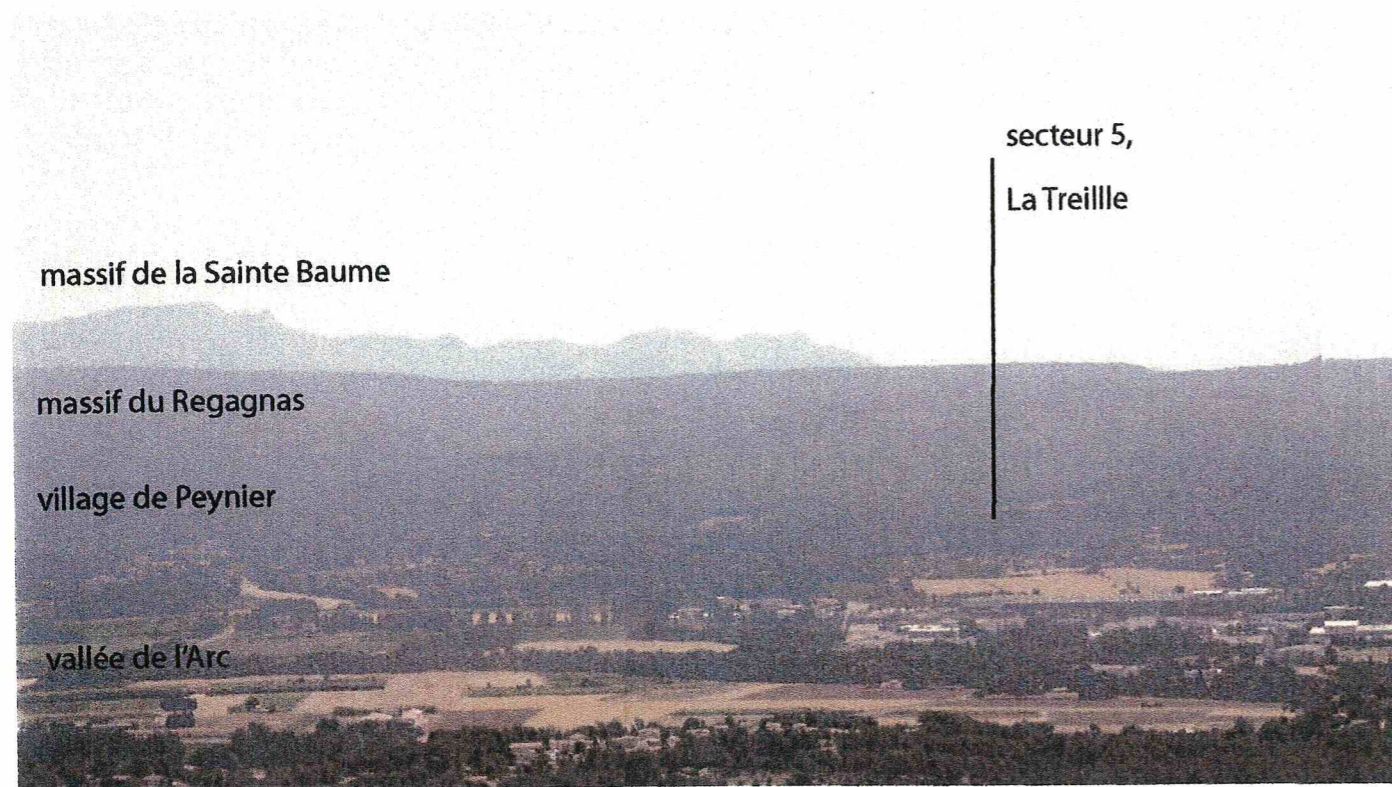
Secteur 5
quartier
La Treille,
les Caunes



jl linarès architecte dplg / cea urbaniste sfu
17 rue calserie • 13002 marseille
04 91 91 78 88 - 08 70 74 60 28
port : 06 79 95 09 39 - fax 04 91 90 70 11
email : itac_france@yahoo.com



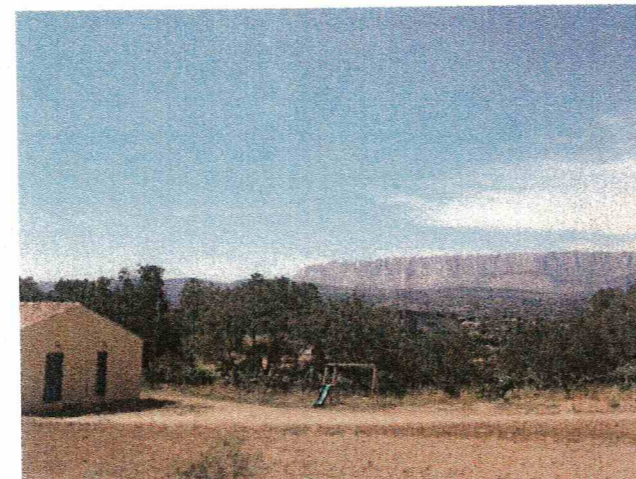
INTRODUCTION **DIAGNOSTIC** **CONCLUSION**



Vue générale depuis la route de Saint Antonin au pied de la Sainte Victoire



Photographie 2 : des maisons sous les arbres



Photographie 3 : entre agriculture et forêt



Photographie 4 : des vignobles en bordure



Photographie 5 : le hameau de la Treille

Localisation : ouest village, entre la RD 56c et la RD 57a (route des Michels)

proximité hameau de la Treille

Superficie: 8,5 ha

Morphologie: relief en étoile unité avec la Treille et déclivité vers le Vallat du Verdalai

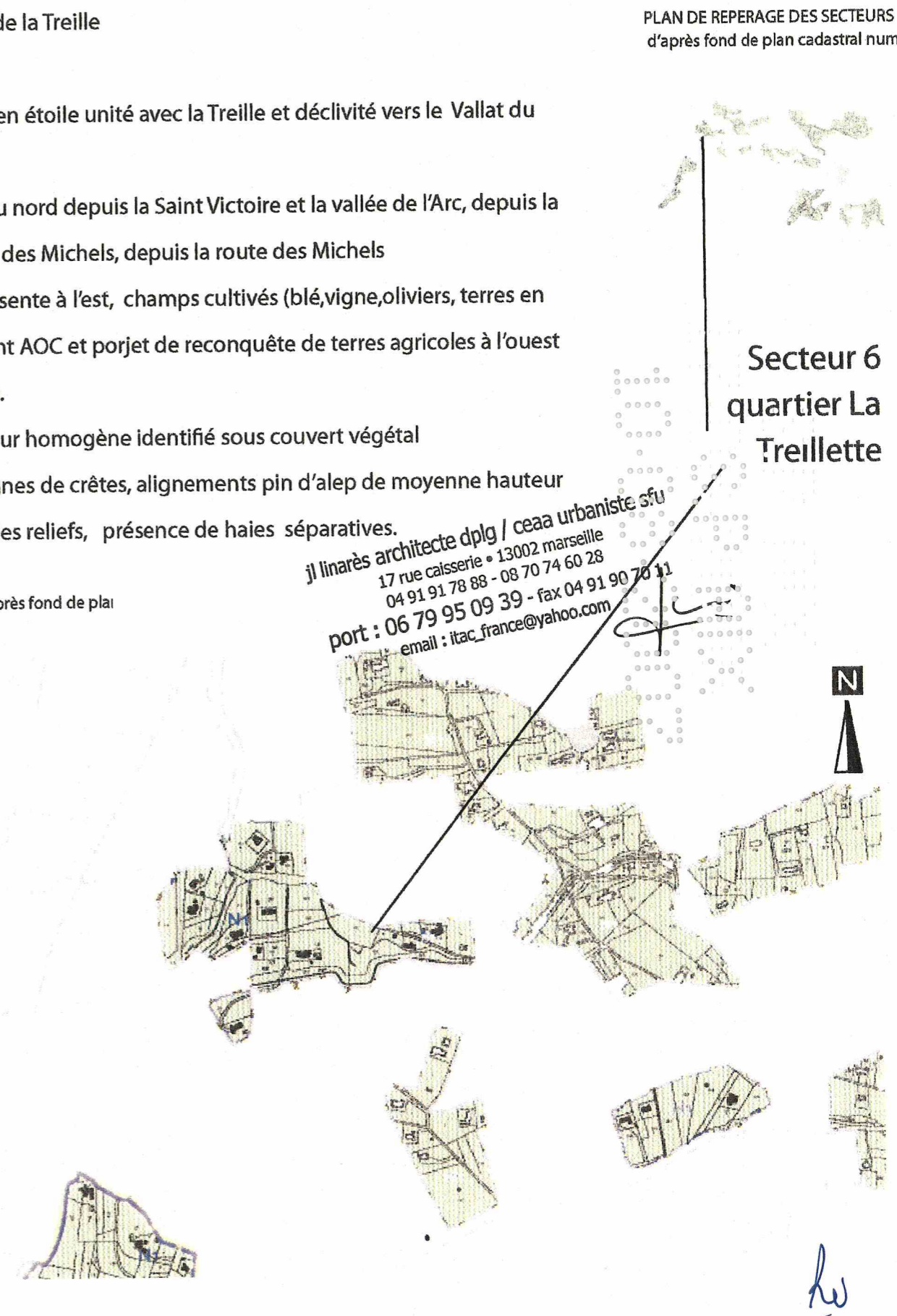
Covisibilité : forte au nord depuis la Saint Victoire et la vallée de l'Arc, depuis la rd 56c et le hameau des Michels, depuis la route des Michels

Agriculture: très présente à l'est, champs cultivés (blé,vigne,oliviers, terres en friches et classement AOC et projet de reconquête de terres agricoles à l'ouest et au sud aux Pinets.

Habitat diffus: secteur homogène identifié sous couvert végétal

Couvert végétal: lignes de crêtes, alignements pin d'alep de moyenne hauteur et chênes verts sur les reliefs, présence de haies séparatives.

PLAN DU SECTEUR d'après fond de plan



PLAN DE REPERAGE DES SECTEURS d'après fond de plan cadastral numé

Secteur 6 quartier La Treille