



Ville de

PEYNIER

Demande de permis d'Aménager /
Lotissement «La treille»



PA1.

Maîtrise d'ouvrage / **COMMUNE DE PEYNIER**
9 Cours Albéric Laurent, 13790 Peynier

Opération / **COMMUNE DE PEYNIER /**
DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
lotissement «La Treille»

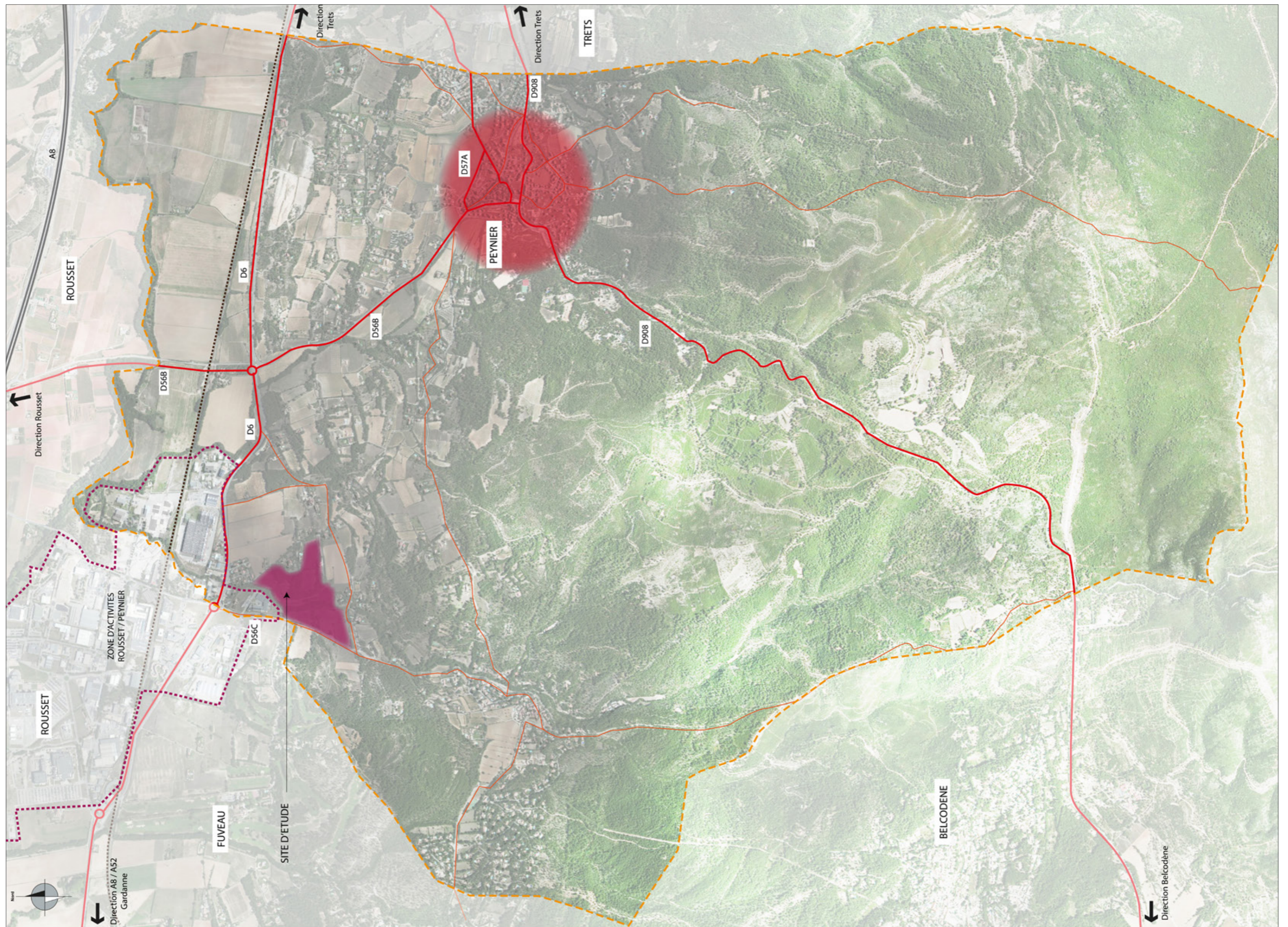
Date / **NOVEMBRE 2017**

Pièce /

PA1 - PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

Bureaux d'études /





PA2.

Maîtrise d'ouvrage / **COMMUNE DE PEYNIER**
9 Cours Albéric Laurent, 13790 Peynier

Opération / **COMMUNE DE PEYNIER /**
DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
lotissement «La Treille»

Date / **NOVEMBRE 2017**

Pièce /

**PA2 - NOTICE / DESCRIPTION DU TERRAIN ET DU
PROJET D'AMÉNAGEMENT**

Bureaux d'études /



PRÉAMBULE

Le terrain est implanté au Nord-Ouest du centre de la commune de Peynier, dans le secteur du Verdalaï - La Treille. Le lotissement est délimité : Au nord par la RD6 / A l'ouest par la RD56C / A l'est par le chemin de la Corneille / Au sud par le chemin de la Treille, par lequel le terrain est accessible. Le site, d'une superficie de 14,53 hectares s'inscrit en Zone 1AUt, et partiellement en Zone N (Vallat du Verdalaï) du PLU en vigueur de la commune de Peynier.

1 / DESCRIPTION DU TERRAIN

La zone d'étude, d'une superficie de 14,53 hectares, borde, dans sa partie nord, la départementale D6 et la Zone industrielle qui s'est établie sur les communes de Peynier et de Rousset. Cette forte anthropisation contraste avec un grand paysage verdoyant et identitaire visible depuis le site : le Massif du Regagnas au sud, la Barre du Cengle et la montagne Sainte Victoire au nord, ceinturent la haute vallée de l'Arc et ses affluents. Le Verdalaï, affluent direct de l'Arc, traverse le site d'étude du nord au sud créant ainsi une continuité boisée lisible relayée çà et là par des haies témoins de l'ancien tramage agricole du secteur. Ainsi, des parcelles ouvertes alternent avec des bosquets qui ferment peu à peu le paysage.



La ripisylve du Verdalaï et son cortège de chênes pubescents qui dévale vers le fond de vallée.



Les bosquets de pins d'Alep, pionniers, qui se développent sur les friches agricoles.



Les grandes plaines créent de larges ouvertures sur le grand paysage et offrent un vis-à-vis saisissant avec la montagne Ste Victoire.



Bosquets et clairières se succèdent pour créer un paysage bucolique.

1.1 / Schéma de principe de la structure paysagère du terrain



1.2 / Les principales formations végétales existantes

Les boisements de pins d'Alep



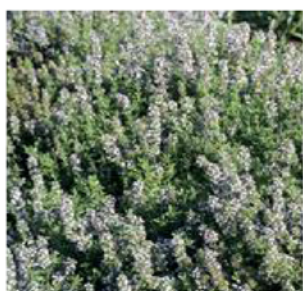
Pin d'Alep
Pinus halepensis



Chêne vert
Quercus ilex



Chêne kermès
Quercus coccifera



Romarin
Rosmarinus officinalis



Ciste cotonneux
Cistus albidus



Orchis pyramidal
Anacamptis pyramidalis

La ripisylve du Verdalaï



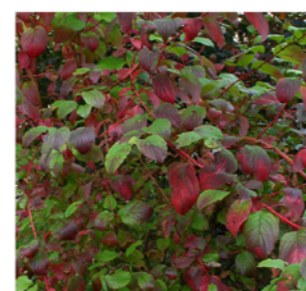
Chêne blanc
Quercus pubescent



Érable champêtre
Acer campestre



Filaire à f. étroites
Phillyrea angustifolia



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Garance voyageuse
Rubia peregrina



Alliaire officinale
Alliaria petiolata

Les garrigues



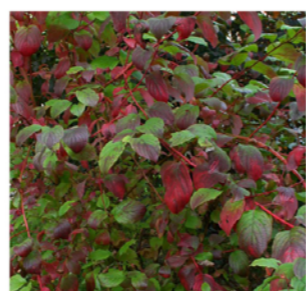
Orchis pourpre
Orchis purpurea



Ajonc à petites fleurs
Ulex parviflorus



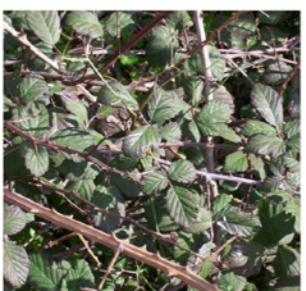
Thym
Thymus vulgaris



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Aubépine monogyne
Crataegus monogyna



Rubus sp



Romarin
Rosmarinus officinalis



Cornouiller mâle
Cornus mas

Les clairières



Brachypode rameux
Brachypodium retusum



Aphyllante de Montp.
Aphyllantes monspeliensis

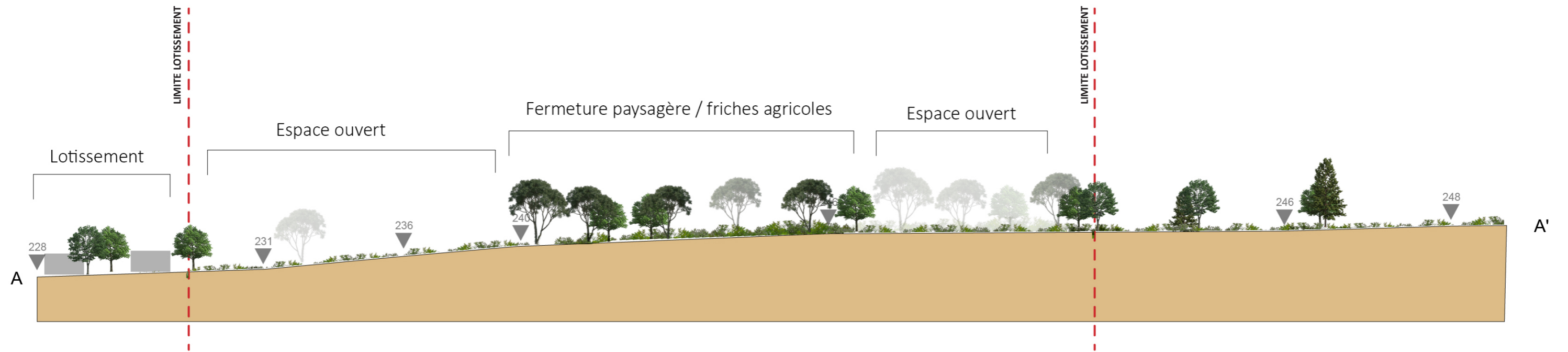


Brachypode de Phénicie
Brachypodium phoenicoïdes

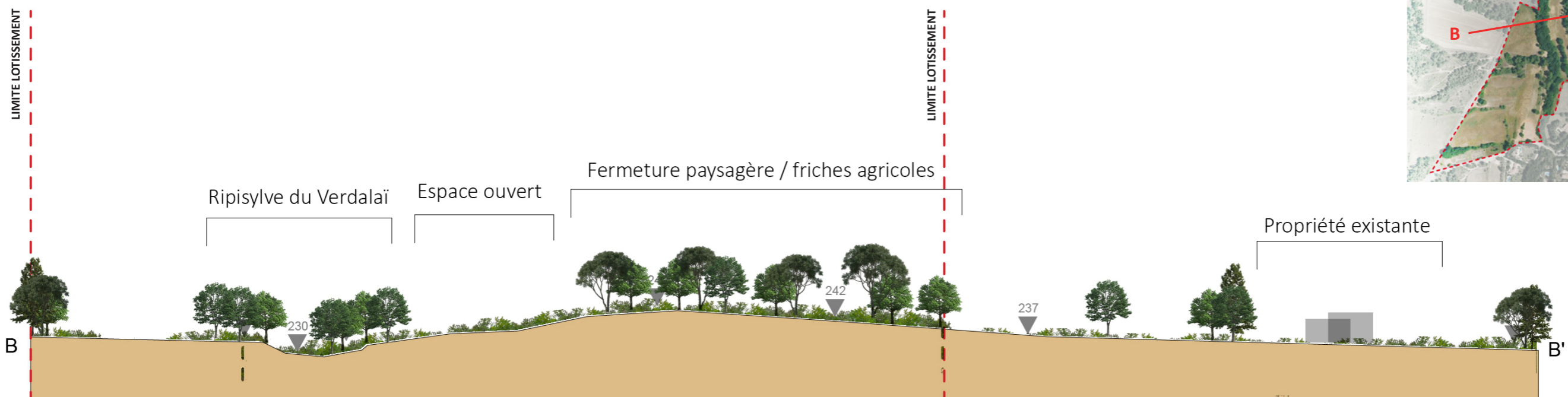
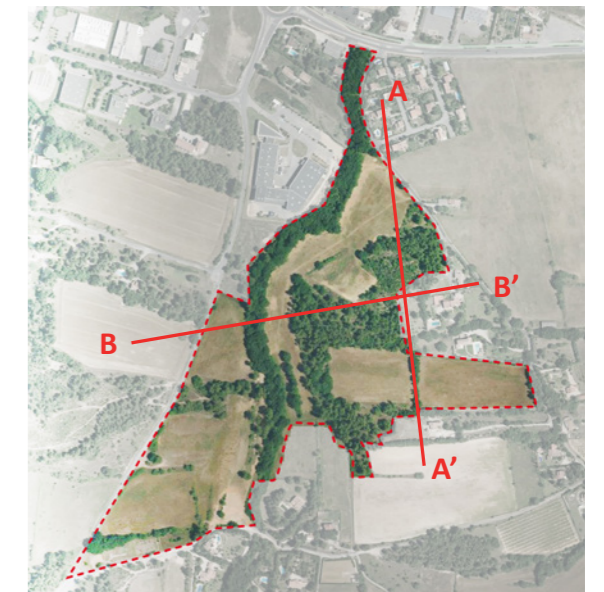


Argyrolobe de Linné
Argyrolobium zanonii

1.3 / Coupes de principe du terrain existant



La topographie générale du site offre une position dominante sur la vallée de l'arc (pente douce du sud au nord vers le fond de vallée). Dans un transect est/ouest, le site est marqué par un vallonnement doux entre le Verdalaï et les plaines encore cultivées. Le point haut, enfriché, culmine à 246 m de hauteur et offrira «logiquement» un point de vue sur le grand paysage de la Sainte Victoire. A contrario, la ripisylve, encaissée et fraîche offre un espace d'intimité et une continuité écologique à valoriser dans le projet.



2 / DESCRIPTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1 Notice urbaine et paysagère

Le Verdalaï et sa ripisylve représentent un atout majeur dans la structuration spatiale et usuelle du projet. C'est tout d'abord une « colonne vertébrale boisée » alimentée partiellement en eau créant ainsi un milieu écologique spécifique : population dense de chênes pubescents, trame arbustive et herbacée très diversifiée, ...

C'est aussi un atout pour la qualité du cadre de vie des futurs usagers du secteur et un vecteur d'usages essentiel : découverte du patrimoine naturel, promenade, parcours sportifs, loisirs en lien avec la nature. De ce fait, le vallon pourra intégrer une dimension d'espace public de grande ampleur en élargissant son influence par la plantation d'espèces adaptées à son écologie (frênes, saules, Aulnes, ...). Le point culminant du secteur d'étude, aujourd'hui fermé par une végétation pionnière particulièrement dense doit, lui aussi, s'inscrire comme une composante majeure du nouveau quartier par la création d'un espace public commun, s'appuyant sur la trame arborée existante. Le milieu devra être rouvert afin de dégager des panoramas de qualité vers le plateau du Cengle, la Montagne Sainte victoire et, plus largement, sur la haute vallée de l'Arc.

La trame bâtie devra utiliser la topographie naturelle du site afin de ne pas perturber cette plateforme d'observation sur le grand paysage.

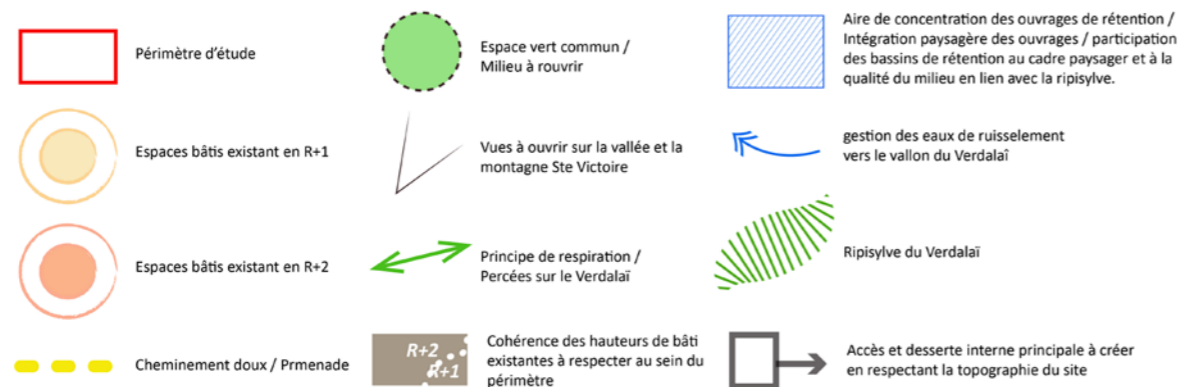
Le secteur d'étude s'inscrit dans un site déjà largement anthropisé : bâtiment tertiaire au nord-ouest, lotissements au nord-est, habitat diffus au sud et à l'est. Les caractéristiques propres de ces espaces bâtis (hauteurs, emprises du parcellaire, qualités architecturales) seront prisent en compte afin d'intégrer au mieux le projet dans le paysage. Les boisements ainsi que les haies résiduelles (15/20m de hauteur) sont des éléments structurants à utiliser comme « filtres » boisés entre le périmètre et son proche environnement.

2.2 Composition et organisation du lotissement :

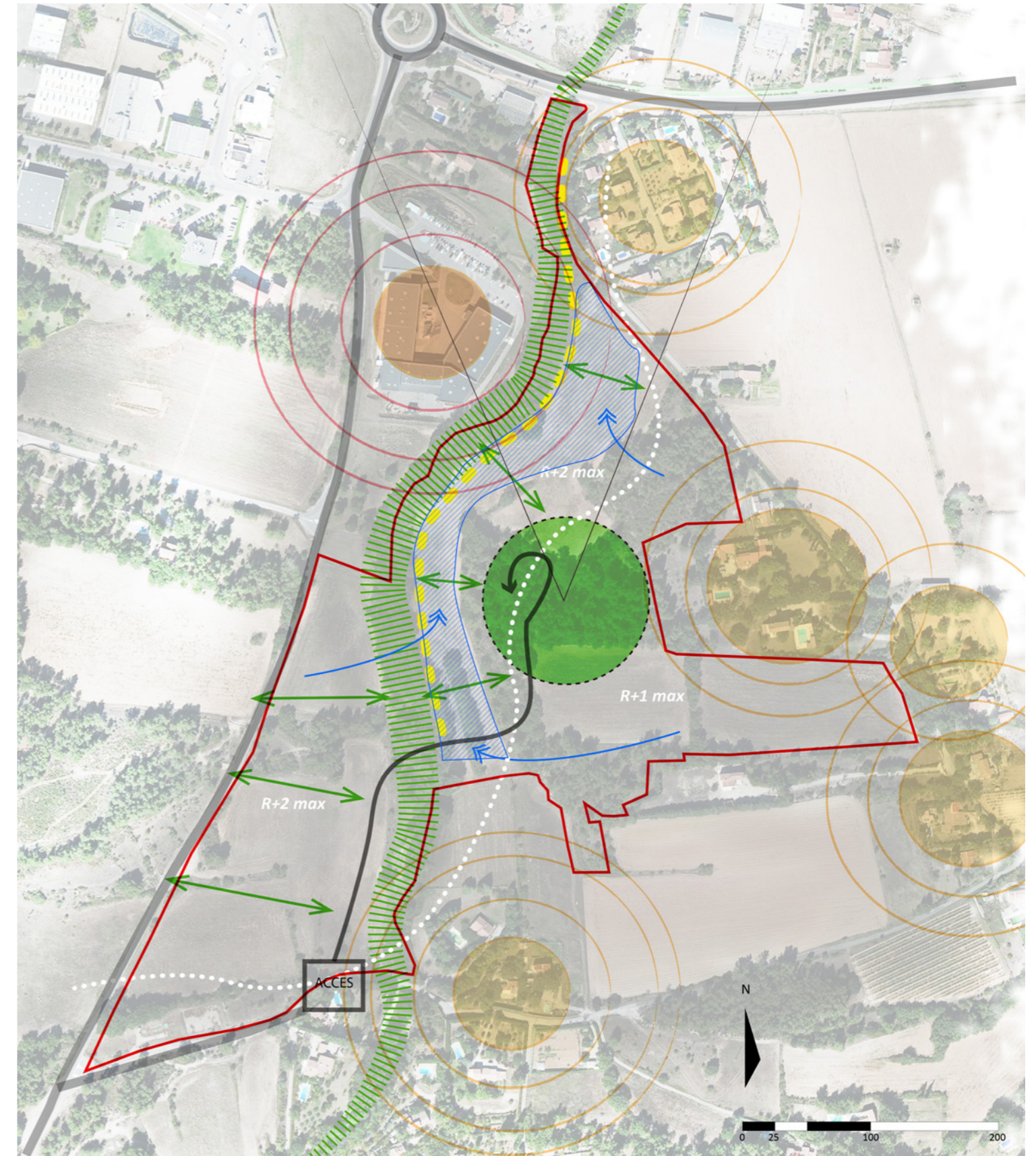
- Afin de favoriser une diversité fonctionnelle, le lotissement développera 6 lots offrant de l'activité (bureaux, artisanat) et de l'habitat (libre, accession maîtrisée, logement social, EPA-EHPAD, résidence Senior sociale) offrant différentes typologies urbaines et architecturales (petit collectif, individuel groupé, individuel).

Les hauteurs des futures constructions sont adaptées en fonction des caractéristiques du site (relief, constructibilité, interactions avec le contexte, ...) afin de tendre vers une intégration paysagère optimale.

- Le lotissement sera accessible depuis le chemin de la Treille. Une voie interne principale intégrant circulation automobile, piétonne, plantations et noue paysagère permettra de desservir l'ensemble des lots.



2.3 Schéma de composition urbaine et paysagère



2.4 / Palette végétale pressentie en fonction du traitement paysager à opérer

En prévision des aménagements à réaliser, une palette végétale adaptée au site devra être pensée. Celle-ci différera en fonction des qualités intrinsèques de chaque sol / milieu.

Ainsi, les accompagnements de voirie et les sites soumis aux pressions urbaines devront développer une végétation économe en eau, à dominante ornementale. A contrario, les espaces adjacents à la ripisylve pourront intégrer une dimension plus « naturelle » avec une strate arborée variée bénéficiant de la fraîcheur du vallon et d'un sol plus profond.

En accompagnement des bassins

Arbres en cépées



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Chêne vert
Quercus ilex



Laurier noble
Lauru nobilis



Orme champêtre
Ulmus minor



Charme-houblon
Ostrya carpinifolia



Érable champêtre
Acer campestre

Plantes macrophytes (bassins)



Plantain d'eau
Alisma plantago-aquatica



Iris des marais
Iris pseudacorus



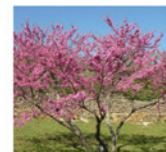
Renoncule pelté
Ranunculus peltatus



Massette à larges f.
Typha latifolia

En accompagnement des voiries / Espaces résiduels

Arbres



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Chêne vert
Quercus ilex



Laurier noble
Lauru nobilis



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Olivier de Prc
Olea europea



Érable de Montpel
Acer monspessulanum

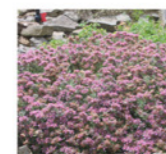
Strate couvre-sol



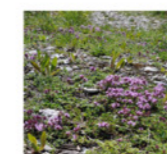
Ciste rose
Cistus x skanbergii



Dorycnie hirsute
Dorycnium hirsutum
'Fréjorgues'



Germandrée d'Ackerman
Teucrium ackermanii



Thym serpolet
Thymus serpyllum

Strate basse



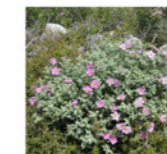
Gaura
Gaura lindheimeri 'alba'



Tulbaghie violette
Tulbaghia violacea



Agapanthe
Agapanthus africanus



Cistus sp



Immortelle d'Italie
Helichrysum italicum



Euphorbe sp



Valeriane
Centranthus ruber

Strate moyenne à haute



Abelia
Abelia x grandiflora



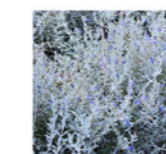
Dodonée visqueuse
Dodonea Viscosa Purpurea



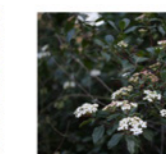
Sumac
Rhus viminalis



Saulé à f. de Romarin
Salix rosmarinifolia



Germandrée arbustive
Teucrium fruticans



Laurier tin
Viburnum tinus



Arbre au poivre
Vitex agnus-castus

Aménagement paysager des lots

Arbres



Charme-houblon
Ostrya carpinifolia



Frêne à fleurs
Fraxinus ornus



Érable champêtre
Acer campestre



Aulne glutineux
alnus glutinosa



Aulne de Corse
Alnus cordata



Olivier de Prc
Olea europea



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Amandier
Prunus amygdalus



Chêne vert
Quercus ilex



Laurier noble
Lauru nobilis



Érable de Montpellier
Acer monspessulanum

Arbres et arbustes



Abelia
Abelia x grandiflora



Arbre à perruque
Cotinus coggygia



Alaterne
Rahmnus alaternus



Cornouiller mâle
Cornus mas



Cornouiller blanc
Cornus alba



Laurier tin
Viburnum tinus



Troène du Japon
Ligustrum japonicum



Phillyrea sp



Oranger du Mexique
Choisya ternata



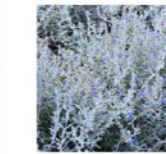
Arbre au poivre
Vitex agnus-castus



Troène de Chine
Ligustrum sinense



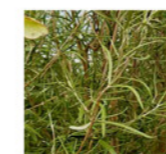
Viorne mancienne
Viburnum lantana



Germandrée arbustive
Teucrium fruticans



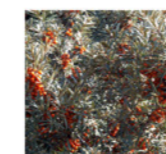
Myrsine africaine
Myrsine africana



Olearia virgata
Olearia Virgata



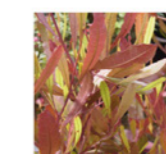
Photinia
photinia x fraseri
'red robin' nana



Argousier
Hippophæ rhamnoides



Chalef
Elæagnus X Ebbengei



Dodonée visqueuse
Dodonea Viscosa Purpurea



Euphorbe sp



Valeriane
Centranthus ruber



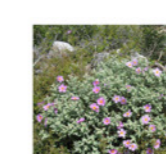
Gaura
Gaura lindheimeri 'alba'



Tulbaghie violette
Tulbaghia violacea



Agapanthe
Agapanthus africanus



Cistus sp



Immortelle d'Italie
Helichrysum italicum

PA5a.

Maîtrise d'ouvrage / **COMMUNE DE PEYNIER**
9 Cours Albéric Laurent, 13790 Peynier

Opération / **COMMUNE DE PEYNIER /**
DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
lotissement «La Treille»

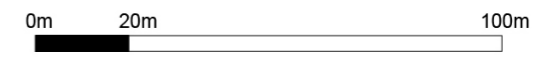
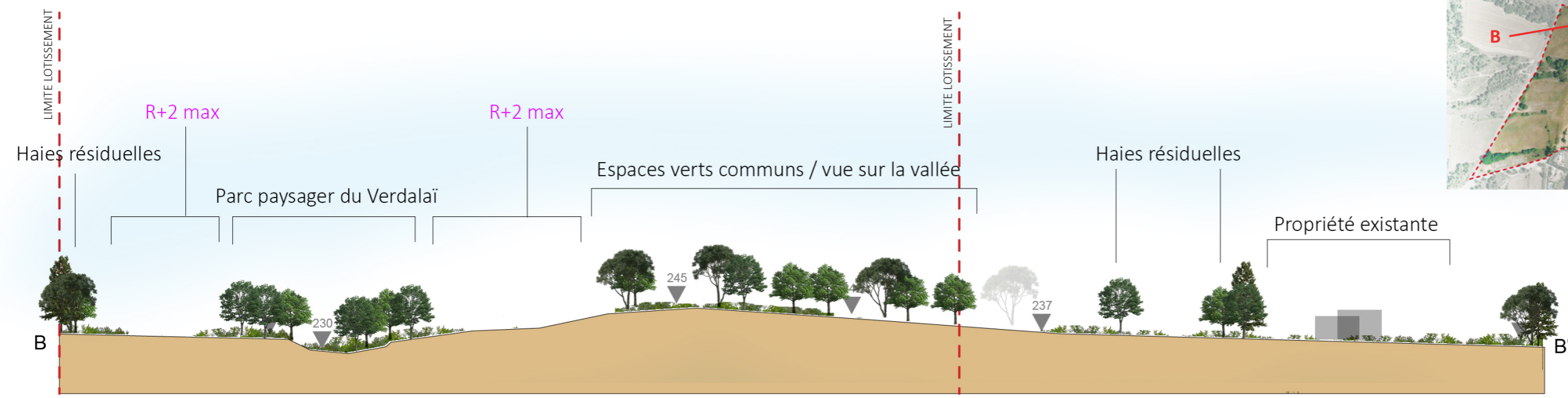
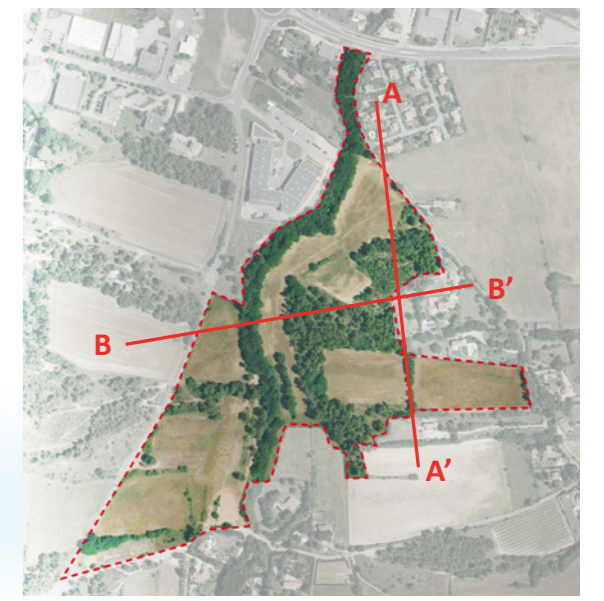
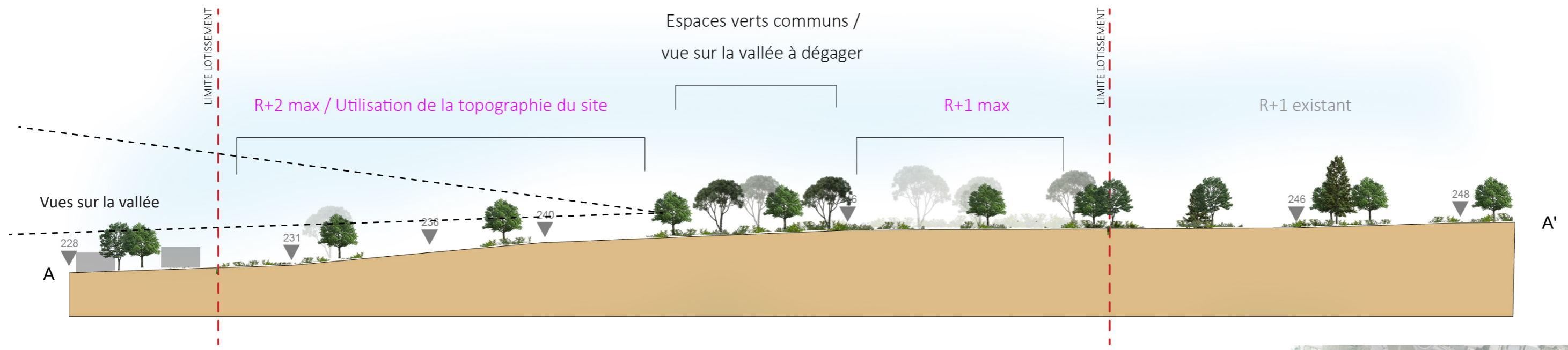
Date / **NOVEMBRE 2017**

Pièce /

**PA5a - DEUX VUES ET COUPES DE LA SITUATION DU
PROJET DANS LE PROFIL DU TERRAIN NATUREL**

Bureaux d'études /







Vue depuis la Route départementale 6



Vue depuis la route départementale 56 C

PA6.

Maîtrise d'ouvrage / **COMMUNE DE PEYNIER**
9 Cours Albéric Laurent, 13790 Peynier

Opération / **COMMUNE DE PEYNIER /**
DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
lotissement «La Treille»

Date / **NOVEMBRE 2017**

Pièce /

**PA6 - PHOTOGRAPHIE DU TERRAIN DANS SON
ENVIRONNEMENT PROCHE**

Bureaux d'études /





Vue depuis la D6

PA7.

Maîtrise d'ouvrage / **COMMUNE DE PEYNIER**
9 Cours Albéric Laurent, 13790 Peynier

Opération / **COMMUNE DE PEYNIER /**
DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER
lotissement «La Treille»

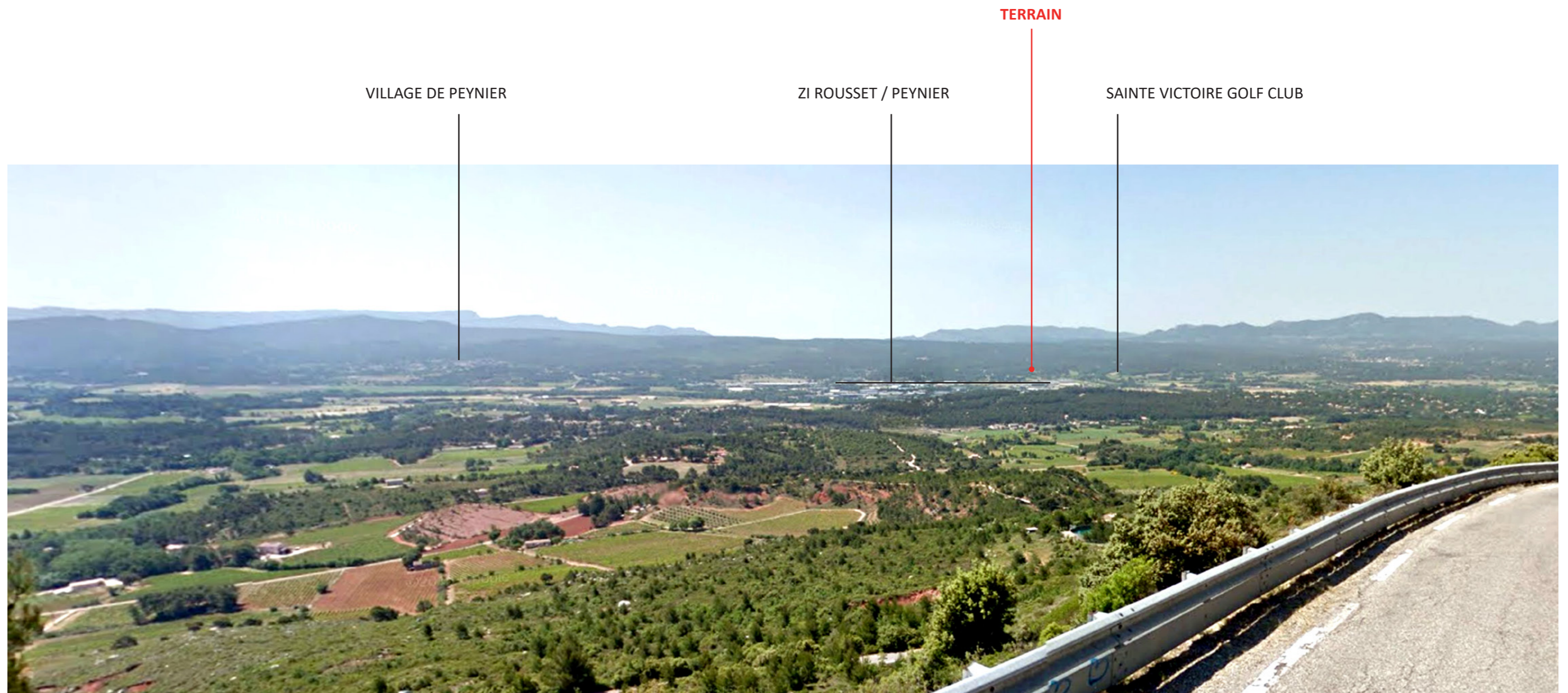
Date / **NOVEMBRE 2017**

Pièce /

**PA7 - PHOTOGRAPHIE DU TERRAIN DANS LE PAYSAGE
LOINTAIN**

Bureaux d'études /





Vue depuis «Le Pas de Magnan» (D56 C)