



Ville de **Peynier**

MAS SAINTE ANNE

Présentation du projet communal

Octobre 2024



**Opération d'intérêt général portant sur la création et l'exploitation
d'une infrastructure touristique d'hébergement, de restauration
et de valorisation des produits locaux**



COREAM 38b rue Pavillon
13100 AIX EN PROVENCE
jm.magnin@coream-conseil.fr

Atelier Randupson urbanistes
randupson@gmail.com

La Commune de Peynier a acquis le Mas Sainte-Anne avec pour objectif d'y développer une infrastructure touristique de qualité, concourant à la dynamique économique du territoire.

Ce Mas, dont la construction fut achevée en 1758, comme l'atteste une date portée sur la plaque de cheminée du salon, a été parfaitement préservé jusqu'à ce jour.

C'est ce qui en fait un bâtiment patrimonial remarquable que la Commune de Peynier souhaite préserver et valoriser en l'ouvrant au public au plus près de cet état de conservation.

La taille de ce bâtiment est, de plus, bien à l'échelle d'un projet adapté aux dimensions du Village. C'est pourquoi le projet culturel et touristique de la Commune doit se « glisser » dans le bâtiment tel qu'il est.

Ce ne sont pas les lieux qui s'adaptent au projet mais le projet qui doit s'adapter au lieu.

C'est bien par cette approche que la Commune imagine ce projet.

Patrimoine, Tourisme et Culture sont liés dans ce projet.

Ce Mas est l'écrin dans lequel le visiteur sera accueilli pour lui faire mieux connaître la culture de ce terroir provençal riche de son histoire, de ses habitants, de ses productions notamment dans le domaine agricole.

Le Mas tel qu'il a conçu et utilisé par les générations qui l'ont occupé conservera ses usages traditionnels mais dans une vocation élargie :

- l'accueil, les repas, les activités au rez-de-chaussée,
- le repos confortable dans les étages nobles,
- les services dans les annexes,
- la détente dans les jardins.



La Commune a vocation à initier et à accompagner un tel projet, mais pas à l'élaborer ni à l'exploiter.

Elle doit faire appel pour cela à des professionnels de l'hébergement et de la restauration dans un montage partagé prenant en compte les spécificités d'une collectivité locale.

SOMMAIRE DU DOSSIER

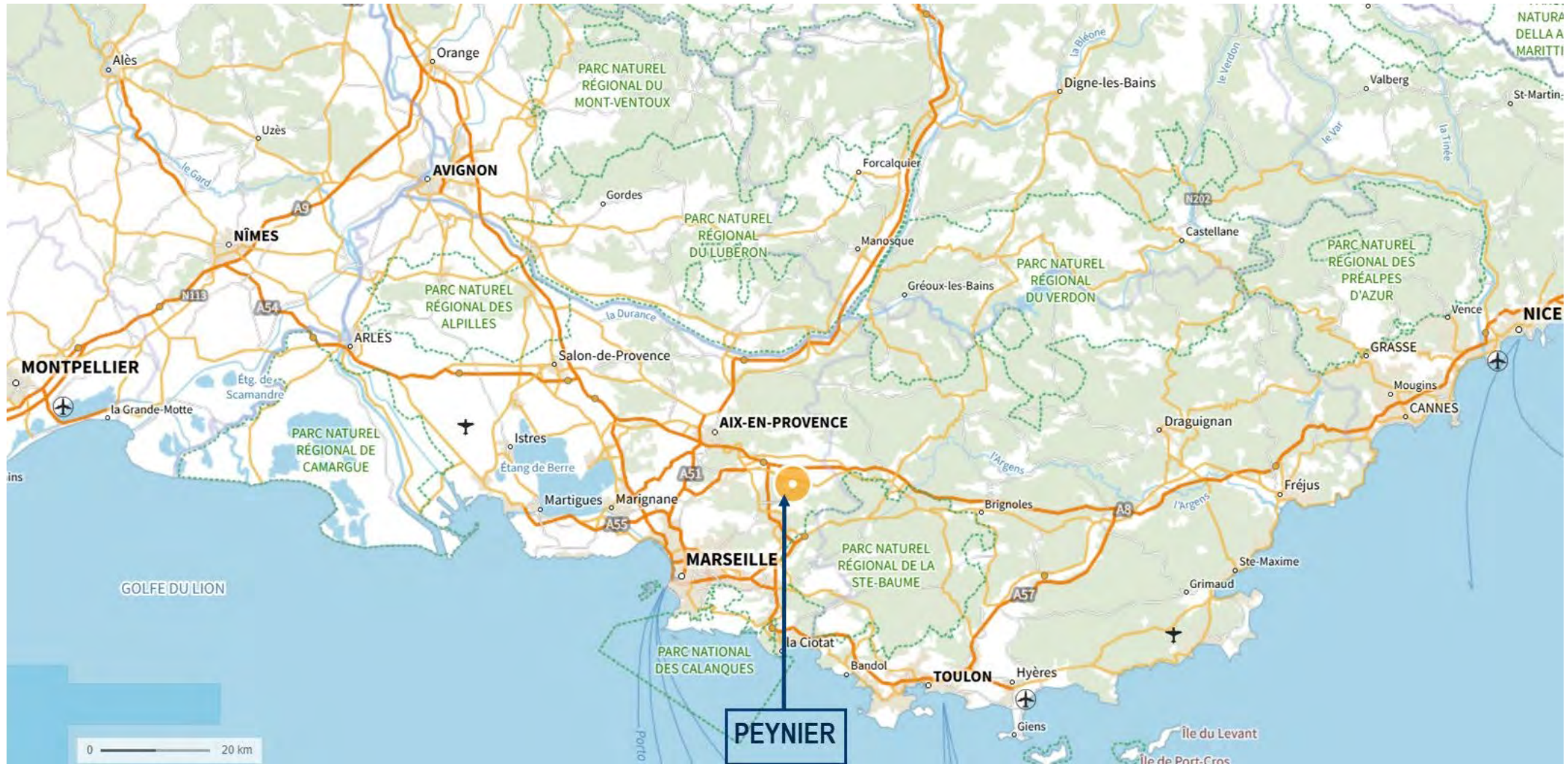
1. Une situation géographique au fort potentiel touristique
2. Le Grand Paysage de la Montagne Sainte-Victoire....et Cézanne
3. L'espace économique métropolitaine
4. Peynier a une longue histoire à raconter
5. Le Mas Sainte-Anne : entre le centre historique et les espaces résidentiels
6. Les actions d'aménagement engagées par la Commune
7. Le Mas : description et potentialités
8. Cadastre – Urbanisme – Emprise définitive
9. Programme pour l'utilisation des locaux
10. Programme technique pour l'évolution du bâtiment
11. Montage juridique et financier du projet partenarial

Liste des documents fournis avec le présent Dossier de Présentation



1- Une situation géographique au fort potentiel touristique

Peynier se situe à égale distance de Montpellier et de Nice, entre Lubéron et Méditerranée, à 17 kms d'Aix en Provence, à 1/4h de l'échangeur de l'autoroute A8, à 1/2h de la gare tgv de l'Arbois, à 45 mn de l'aéroport Marseille Provence.

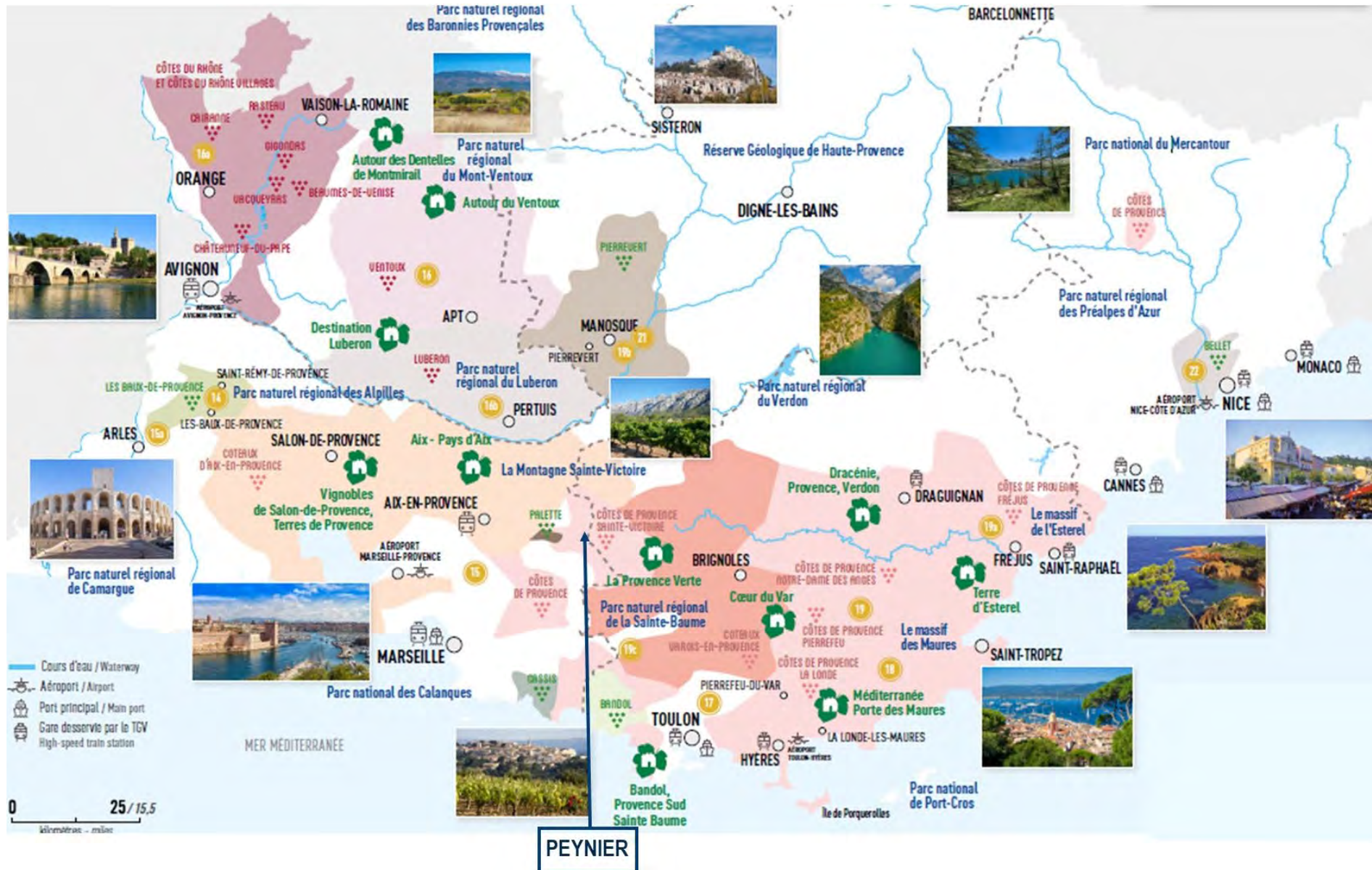


Cette position au cœur des vignobles de Provence, à proximité des grands Parcs Naturels Régionaux (Mont-Ventoux, Verdon, Alpilles, Sainte Beaufort) et du Parc National des Calanques en font un lieu de séjour exceptionnel pour découvrir la Région dans toutes ses richesses : naturelles, agricoles, patrimoniales, historiques...

La 1^{ère} richesse agricole de la Provence est sa viticulture.

La carte ci-dessous montre l'importance et la diversité des appellations ainsi que la proximité avec d'autres terroirs réputés.

Ici le terroir bénéficie de l'appellation AOP Côte de Provence Sainte-Victoire.



Cette carte illustre à grands traits la richesse du patrimoine naturel, historique et muséal de la Région.

Il faut ensuite aller chercher sous chaque nom ce qu'il recèle dans sa proximité.



PEYNIER

2- Le Grand Paysage de la Montagne Sainte-Victoire...et Cézanne

La signature du Pays d'Aix, c'est le Grand Paysage de la Montagne Sainte Victoire et par là même, celle de son peintre Paul Cézanne, qui l'a rendue célèbre dans le monde entier.



A l'image de ce qui avait été fait en 2006 avec Cézanne en Provence, 2009 avec Picasso Cézanne et 2013 avec Le Grand Atelier du Midi à l'occasion de la Capitale Européenne de la Culture, Aix en Provence ambitionne de proposer une exposition d'envergure internationale en 2025.



De telles expositions, comme également le Festival International d'Art Lyrique, attirent un public national et international qui rayonne sur tout le Pays d'Aix., souvent à la recherche d'hébergements authentiques et tranquilles.

Le Mas Sainte-Anne pourra les accueillir.

Ce n'est qu'un exemple parmi le foisonnement d'évènements culturels et économiques qui se tiennent dans la région chaque année.

Peynier est aux premières loges pour profiter du spectacle, comme l'illustrent les 2 photos ci-dessous.

La Montagne est connue pour offrir des vues et des couleurs totalement différentes suivant le lieu, la saison, l'heure du jour où on la regarde.



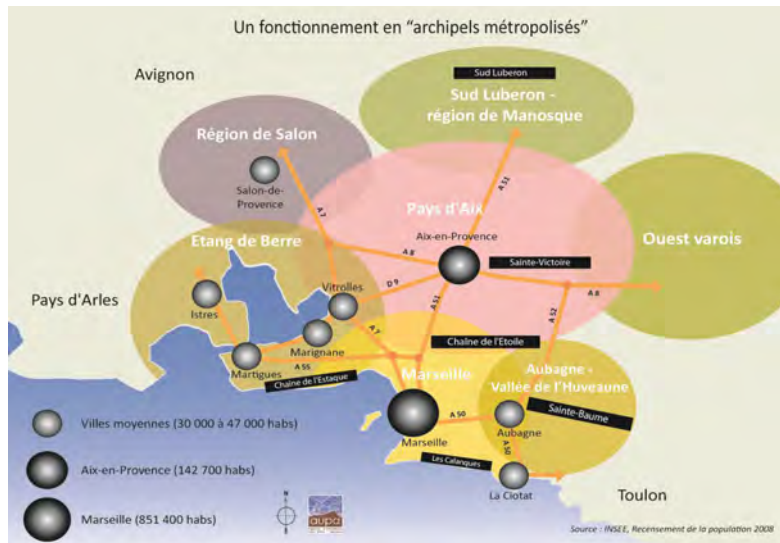
Depuis le village et la campagne de Peynier, on en voit le flanc tout entier, depuis la falaise de la Croix de Provence qui domine Aix, jusqu'au vignes de Puylobier où cet immense roc rejoint la plaine.

Depuis Aix, on peut rejoindre Peynier par la Route Cézanne, au pied de la Montagne en passant par le village du Tholonet. Une des célèbres peintures de Paul Cézanne (à droite) a immortalisé ce paysage (ci-dessous).

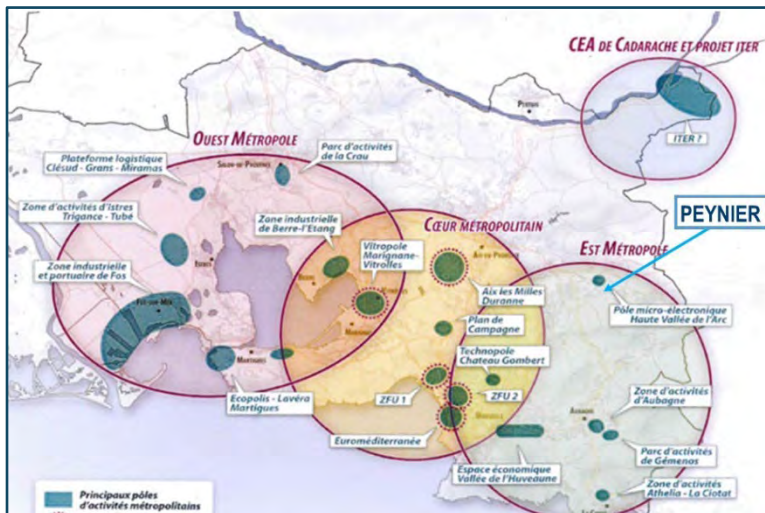


3- L'espace économique métropolitain

L'espace métropolitain au sens large est constitué de sous-espaces qui, tout en paraissant isolés, entretiennent des liens importants et essentiels à leur fonctionnement.



Dans cet espace, la Métropole Aix Marseille Provence qui regroupe la quasi-totalité des Communes du Département des Bouches-du-Rhône (hormis le Pays d'Arles) peut être divisée en 3 grands pôles d'activités (carte ci-dessous).



Le pôle d'activités de la Haute Vallée de l'Arc

Il est réparti sur les 3 Communes de Peynier, Rousset et Fuveau compte plus de 350 entreprises réparties sur 170 hectares employant plus de 7 000 personnes.

Il est principalement dédié à la micro-électronique dans la mesure où la société STMicroelectronics, fabricant franco-italien de semi-conducteurs, qui y est installée depuis 1979, compte à elle seule 2 800 emplois salariés.

Cette société a engendré l'implantation, dans la zone, d'entreprises sous-traitantes ou ayant des activités proches dans la haute technologie.

De nombreux emplois très qualifiés sont ainsi présents générant un flux d'échanges entre différents sites répartis en France et dans le monde.

Ces flux génèrent une importante activité pour l'hôtellerie et la restauration dans le secteur.

STMicroelectronics dont le CA était en 2022 de 16,1 milliards d'euros pour une production sur le site 5 milliards de puces par an, a engagé un important programme de développement.

Elle a acheté en janvier 2024, le site de 17 hectares de son ex-voisin et concurrent Atmel LFoundry pour y réaliser un centre européen de tests de plaquettes de silicium qui exploitera les 12.000 m² de salles blanches existantes (pièces sous atmosphère contrôlée). Une campagne de recrutement est en cours.



Photo des locaux repris par STMicroelectronics

De nombreux habitants de Peynier et notamment des cadres, sont employés dans une des entreprises de ce pôle d'activité.

4- Peynier a une longue histoire à raconter

La Commune de Peynier est pleinement impliquée dans la vie économique de son territoire.

Dans ce territoire, elle dispose d'atouts spécifiques

- un environnement urbain villageois de **3 794 habitants** (estimation 2024),
- un cadre de vie paisible et de qualité,
- un développement maîtrisé autour d'un centre historique vivant et préservé.

Il est intéressant d'avoir quelques repères historiques pour lire l'histoire du village dans ses pierres.

Le village est groupé (en forme de goutte d'eau), avec son Eglise du XI^{ème} siècle au sommet de la pente.

Le Château, à proximité, est bâti sur les anciens remparts. Le tracé de l'enceinte initiale se lit dans le parcellaire, en particulier autour de l'église



Le cadastre napoléonien des années 1820, qui montre la structure du village et de ses environs, quelques décennies après la construction du Mas Sainte-Anne.

Le domaine du Mas Sainte-Anne est entouré en jaune sur le plan ci-contre.

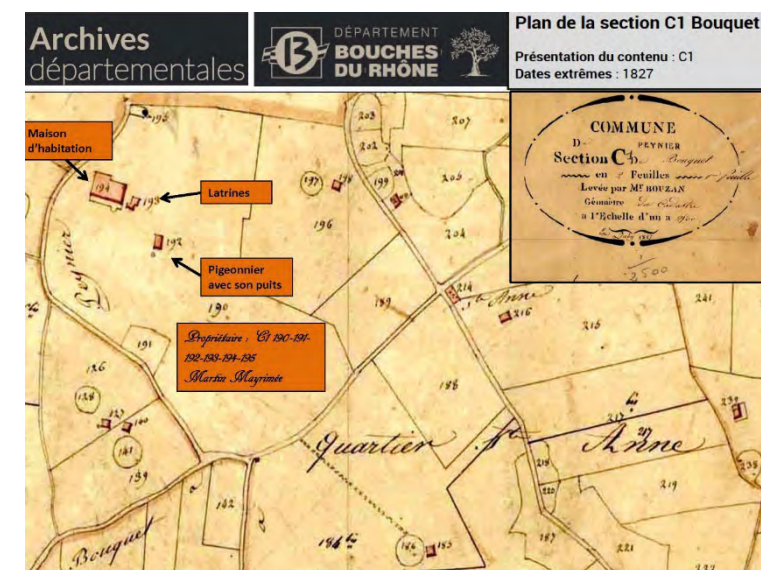
Le Mas date du XVIII^{ème} siècle et plus précisément de 1758 comme indiqué précédemment.

La population de Peynier est alors de l'ordre de 900 habitants,

L'extrait des archives départementales ci-dessous, montre comment était constitué le Mas.

Les parcelles propriété de la Commune aujourd'hui comprennent la maison d'habitation avec une petite partie des terres.

Toutes ces constructions sont encore présentes.



A l'occasion des travaux de réhabilitation du Château, l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives INRAP, a conduit en 2018 un diagnostic sur les bâtiments du Château et le jardin. Un rapport a été remis à la Commune en février 2029 dans lequel est rappelé par Nathalie Nicolas le contexte historique de la construction du village. Les textes ci-dessous en sont issus.

2.1. Contexte archéologique

La commune de Peynier, située à 20 kilomètres au sud-est d'Aix-en-Provence, est limitée par l'Arc, au nord, et la crête de Régagnas au sud (fig. 2).

Sur cette dernière, au lieu-dit la Sérignane, une nécropole du premier âge du Fer composée de 24 tumuli a été fouillée au début du XX^e siècle. D'autres tumuli ont été identifiés depuis (Mocci, Nin 2006 : 601-603).

De nombreux indices d'habitat antique ont été recueillis en prospection pédestre en particulier au nord de la commune, au camping de la Garenne, au lieu-dit Saint-Victor, et près de la bastide Saint-Jean. L. Monguilan a photographié les murs arasés d'une villa gallo-romaine au lieu-dit la Grande Bastide. Le principal habitat antique est celui localisé à l'ouest du village, près du chemin du Bâtard. Il a livré du mobilier céramique du 1^{er} siècle apr. J.-C.



2.2. Le castrum médiéval et l'église paroissiale

Le tracé de l'enceinte initiale se lit dans le parcellaire, en particulier autour de l'église paroissiale (fig. 3).

L'abside de l'église paroissiale Saint-Julien pourrait fossiliser soit l'une des tours de la première enceinte, soit même le donjon du castrum mentionné au début du XI^e siècle. Le soubassement de son abside est en effet mis en œuvre avec des moellons équarris disposés en assises régulières, alors que des petits moellons, aux joints creux, incertains, sont employés dans la partie haute transformée en tour-clocher. L'accès à l'église s'effectue depuis une porte aménagée à la base de cette nouvelle tour (Belheine et alii 2000 : 34). Or, si le château médiéval est déjà partiellement détruit en 1504 (fortalicium disruptum, d'après AD13, 396 E 286bis), sa destruction totale est actée à la fin du XVIII^e siècle au profit de l'agrandissement de l'église paroissiale (AD13, 147 E DD 9).

Les remparts du second Moyen-âge ne sont pas localisés. La tour située rue des Remparts pourrait être l'une des tours de flanquement de l'enceinte médiévale. De plan carré, son soubassement est appareillé en moellons réguliers assemblés à joints fins. Il est admis que ces remparts, dans la partie sud du village, dont l'emprise est semi-circulaire, étaient situés non pas en périphérie des habitations actuelles, mais approximativement dans l'axe de l'îlot en forme de croissant (fig. 3).

2.3. Le château (milieu 16^{ème} - 18^{ème} siècle)

Le château moderne est situé à l'extérieur ou à cheval sur la seconde enceinte villageoise (fig. 3, parcelle 306). Il est constitué de deux ailes dont la première, flanquée de deux tours au plan semi-circulaire outrepassé, donne sur l'avenue Mireille, alors que l'aile méridionale donne sur une vaste esplanade avec un parterre à la française encore conservé sur la moitié de la parcelle, comme en témoignent les photos aériennes encore en 1969 (fig. 4).

La façade principale de la première aile (décrépée dans les années 1970) présente six travées de fenêtres rectangulaires surmontées d'arcs segmentaires, dont la dernière est composée de fenêtres plus étroites, au contact de la tour sud-est (fig. 5).



Cette façade très ouverte est dotée d'un portail appareillé qui se trouve de plain-pied avec le niveau de l'avenue. La porte cochère est couverte d'un arc segmentaire, souligné par un tore continu et par une clef saillante, surmonté d'un édicule à aileron. Cette aile se développe sur trois étages carrés, alors que l'aile méridionale n'en compte que deux, au-dessus du niveau de caves. Cette différence altimétrique a nécessité l'aménagement d'un mur de soutènement du côté de l'avenue Mireille, soutenant vraisemblablement d'importants remblais. À l'intérieur est aménagé un escalier d'honneur à larges volées et dont le palier repose sur un arc en anse de panier majestueux.

Le plus ancien document mentionnant le château est l'inventaire des biens de Guillaume de Matheron, seigneur de Peynier, en 1557 (AD13, 147 E DD1). Les registres notariés de Trets consistent des fournitures de matériaux pour les travaux réalisés par Louis de Matheron en 1563-1564, notamment des carreaux de pavement provenant de Trets (AD13, 396 E 522). Le château est alors composé de trois niveaux avec une cave, et une salle basse au rez-de-chaussée ; des appartements nobles situés au 2^e étage (chapelle, salle, cuisine, des chambres) et encore trois chambres au 1^{er} étage. Le jardin à tout lieu d'être localisé proche du château, ayant comme confrons les murailles du village et un chemin. D'après une estimation réalisée en 1656, la superficie de ce jardin est de l'ordre de 370 m² (AD13, 147 E FF1). Les deux fenêtres à croisée et la demi-croisée scandant le dernier étage de la façade nord de la première aile, pourraient appartenir à ce premier état de construction (fig. 5).

Alexandre 1^{er} de Thomassin fonde la branche des marquis de Peynier en 1601. Jean-Baptiste de Thomassin, conseiller du Roi, acquiert la seigneurie de Peynier en 1696. Son arrière-petit-fils, Louis de Thomassin (1727-1807) est également conseiller au Parlement d'Aix, dont il devient Président en 1748. On lui attribue les travaux de la seconde phase, circa 1733-1745. Le paiement des ouvriers est scrupuleusement consigné dans un livre de raison (Bibl. Méjanes, Ms 1780). Les grandes fenêtres et les toitures, probablement refaites, datent de cette époque. Les plafonds et les hottes de cheminées sont également décorés de gypseries.

Le dernier paiement des maçons intervient en 1761, alors que d'autres travaux sont réalisés à l'extérieur : en particulier le pavement de la cour d'honneur en 1761, ou les aménagements paysagers comme en témoigne l'achat de caisses en bois pour planter des arbres en 1762 (Bibl. Méjanes, Ms 1782). Les plates-bandes à la française sont aménagées de part et d'autre d'une allée centrale où sont plantés des mûriers. La superficie du parc est alors portée à 2500 m², sa surface actuelle.

À côté du portail en fer forgé situé côté avenue de la Libération, le millésime « 1769 » gravé sur l'un des piliers appareillés entérine sans doute la fin des travaux.

L'inventaire des biens d'Antoine de Thomassin, dressé en 1809, permet d'apprécier l'organisation intérieure du château, et la liste de son mobilier (AD13, 396 E 823) avant qu'il ne soit dispersé par le marquis de Forbin d'Oppède (circa 1850).

Au cours de la seconde moitié du XX^e siècle, jusqu'en 2018, le château a accueilli des établissements d'enseignement.

5- le Mas Sainte-Anne : lien entre le centre historique et les espaces résidentiels

La Commune vient d'achever la réhabilitation du Château dans lequel ont été installé l'Hôtel de Ville et les Associations.

Elle engage maintenant l'aménagement de la Place et de la liaison douce avec le Mas.

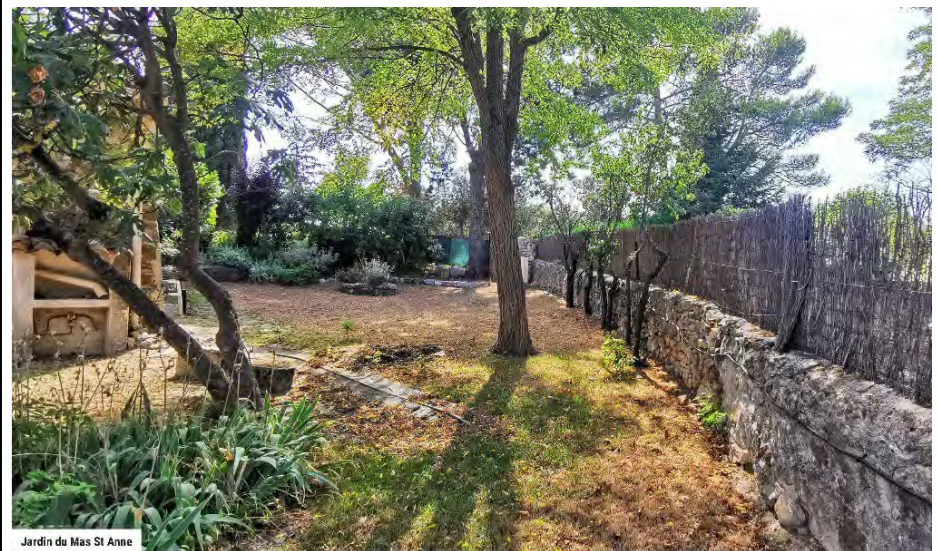


Le bâtiment qui abritait l'ancienne poste est démoli.

Il sera remplacé par un square paysagé présenté ci-contre (Etude CAUE).

Ce sont ainsi d'importants investissements qui sont engagés par la Commune avec l'aide financière du Conseil Départemental des Bouches du Rhône.





Sur la photo de l'état actuel, on voit l'ancien mur (caractéristique du secteur) qui sera préservé.

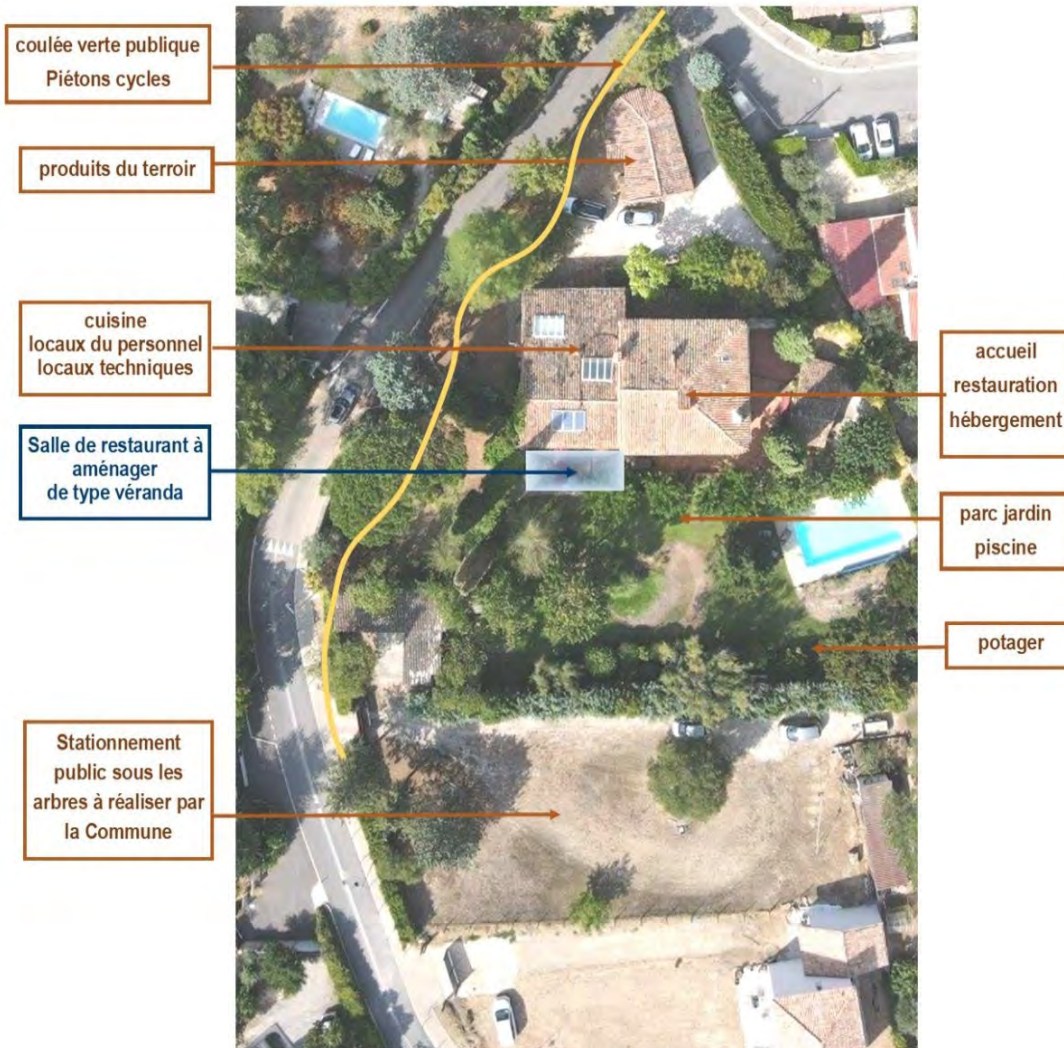
La coulée verte piétons cycles cheminera le long de ce mur comme dessiné sur le plan.



6- Les actions d'aménagement engagées par la Commune

Les grands principes d'aménagement programmés (pour la partie publique) et souhaités (pour la partie objet du BEA) sont schématisés ci-dessous.

Comme l'a précisé la délibération du Conseil Municipal, la décision de préemption a été réalisée par la Commune de Peynier, en vue des actions d'aménagement répondant aux objets suivants définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme :



- Réaliser des équipements collectifs :
 - o équipement d'infrastructure : mise en œuvre d'un cheminement piéton cycle en application d'une servitude d'emplacement réservé n°14 au PLU sur le terrain et gestion des eaux pluviales,
 - o équipement culturel : lieu de mémoire du peintre marseillais Vincent Roux qui fut propriétaire du mas de 1950 à 1968 et y installa son atelier,
 - o équipement de loisirs : aménagement d'un mini parc public, à l'échelle du site, au bénéfice des résidents du centre historique très proche,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti :
 - o patrimoine non bâti : mise en valeur et renforcement de l'espace vert protégé inscrit au PLU, préservation de cet îlot de fraîcheur proche du centre historique,
 - o patrimoine bâti : préservation de l'ensemble bâti remarquable datant de 1758, caractéristique du bâti traditionnel provençal et mise en sécurité (notamment électrique),
- Favoriser le développement du tourisme : accueil touristique sur les thèmes du patrimoine, de l'art de vivre en Provence, de la mise en valeur des produits régionaux.



7- Le Mas : description et potentialités

Le Mas, ses annexes et son Parc sont décrits par des photos (pages 13 à 19) puis par des relevés de géomètre (pages 20 à 27). Ces plans sont également fournis en pdf et dwg.



- L'aile Ouest du Mas en r+1 accueille aujourd'hui chaufferie, débarras, studio, bureau, mezzanine. Elle doit être transformée.
- Le volume et l'aspect extérieur seront conservés mais l'intérieur pourra être totalement recomposé.
- Le toit devant être déposé pour être désamianté et isolé, un plancher haut pourra être créé sur la totalité du niveau. Les hauteurs sous plafond du r+1 seront alors adaptées.
- Il paraît cohérent d'installer dans ce volume :
 - Les cuisines et leurs réserves,
 - Les locaux du personnel,
 - Les locaux techniques,

- Le bâtiment principal du Mas, en r+2, est la partie la plus noble et la mieux conservée. Il sera utilisée au plus près de son état actuel .
- Au rez-de-chaussée , une table d'hôtes sous forme de 3 salles et d'un salon bibliothèque,
- Au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage : 5 chambres d'hôtes,
La terrasse au sud pourra être équipée d'une verrière permettant de protéger la terrasse et de créer une salle de restaurant.

FACADE SUD



Terrasse et Parc seront mis en valeur pour les activités du Mas

Toutes dispositions d'aménagement et d'exploitation devront être prises pour que les activités à l'extérieur soient sans nuisances notamment sonores pour le voisinage résidentiel

La piscine devra être mise aux normes

**FACADE SUD
TERRASSE - PARC**





Photos ci-dessus : pièces en façade sud - A droite l'actuelle cuisine
Photos ci-dessous en façade nord : salon avec cheminée et salle à manger (porte donnant accès à la cave située à l'arrière du bâtiment)

**REZ DE CHAUSSEE
PARTIE PRINCIPALE**





Les 5 chambres ont conservé leur authenticité architecturale et notamment dans les sols et les plafonds.

Les salles de bain ont été aménagées au fil du temps avec des matériaux qui leur donnent une certaine singularité.

**ETAGES
PARTIE PRINCIPALE**





Cette aile ouest du bâtiment comprend :

- côté sud : un salon avec bureau en mezzanine (photos de droite),
- côté nord : la chaufferie et la buanderie (photos de gauche)

AILE OUEST



Ce bâtiment à usage de garage et atelier est plus récent a été construit dans l'esprit du lieu.

On voit, à droite, l'accès direct vers le Village.



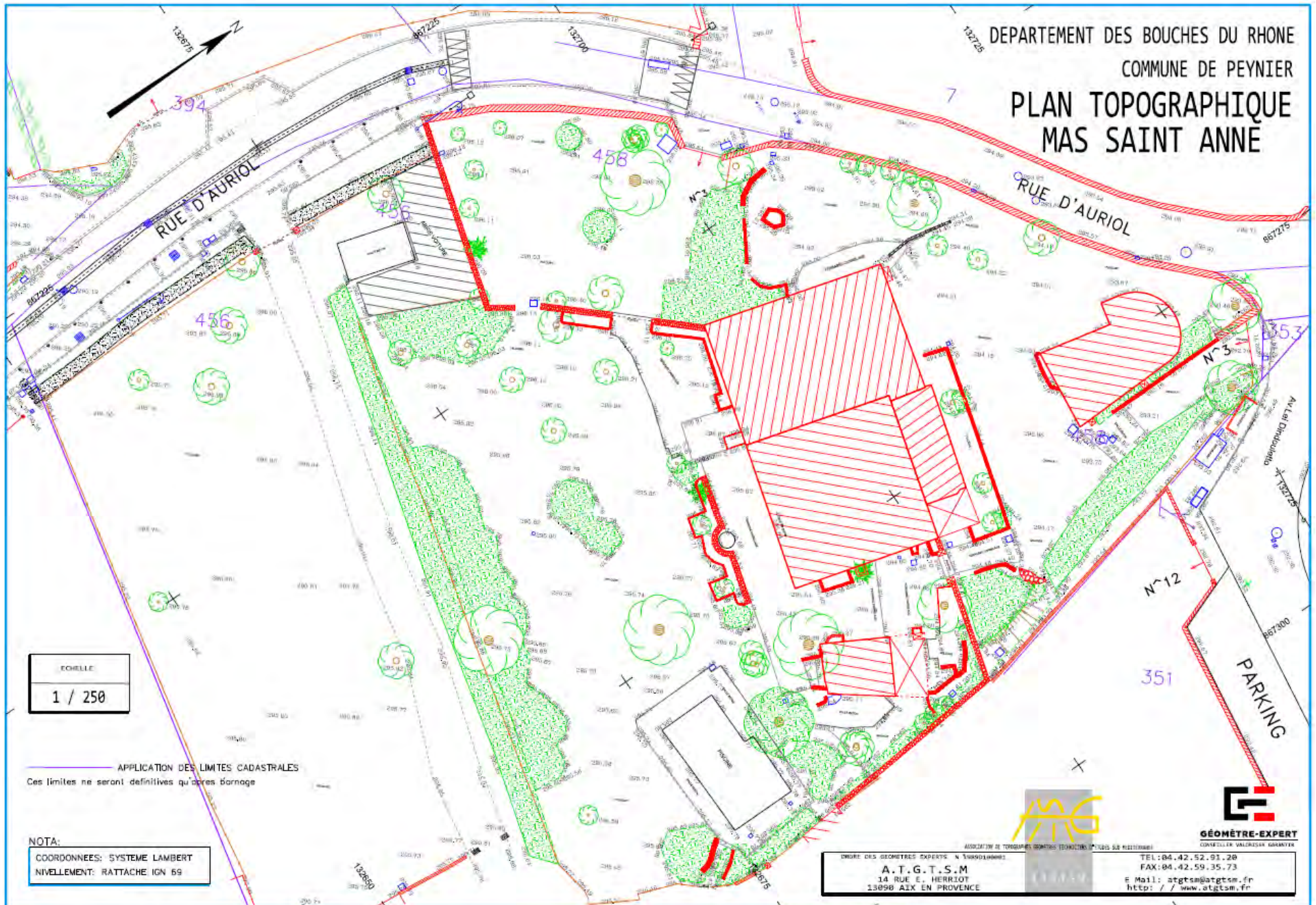
ATELIER GARAGE - CAVE

Sous l'appentis que l'on voit sur la photo ci-dessous, adossé au mas, se trouve la cave.





DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE PEYNIER
**PLAN TOPOGRAPHIQUE
MAS SAINT ANNE**



ECHELLE
1 / 250

APPLICATION DES LIMITES CADASTRALES
Ces limites ne seront definitives qu'après bornage

NOTA:
COORDONNEES: SYSTEME LAMBERT
NIVELLEMENT: RATTACHE IGN 69

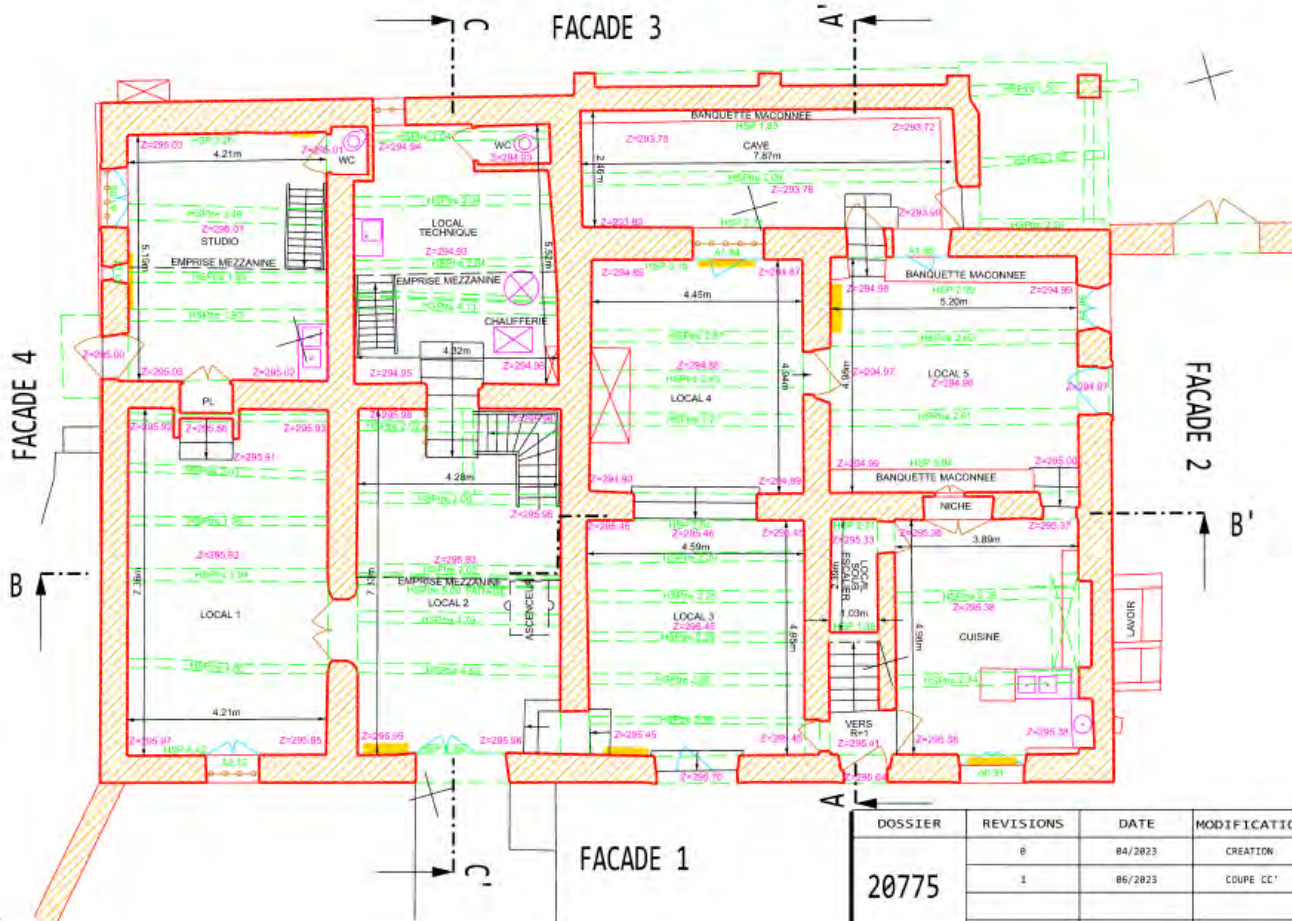
ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES BORNES TECHNIQUES (F. VIGIUS SAU MISTRELLAS)
ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS A TONKINGHAM
A.T.G.T.S.M
14 RUE E. HERRIOT
13090 AIX EN PROVENCE
TEL: 04.42.52.91.20
FAX: 04.42.59.35.73
E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
http://www.atgtsm.fr



DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE PEYNIER

PLAN D'INTERIEUR REZ DE CHAUSSEE MAS SAINT ANNE

NOTA
COORDONNEES SYSTEME RDP93 0014
ORIENTEMENT RATTACHE 0006



- ABRIS COMPTEUR
- RADIATEUR
- POUTRE & PLAFOND
- BATIMENT
- MENUISERIE
- HSP 3.14 HAUTEUR SOUS PLAFOND
- HSP 4.01 HAUTEUR SOUS POUTRE
- Z=6.21 ALTITUDE
- EQUIPEMENT SANITAIRE

ECHELLE
1 / 100

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
20775	0	04/2023	CREATION		
	1	06/2023	COUPE CC'		

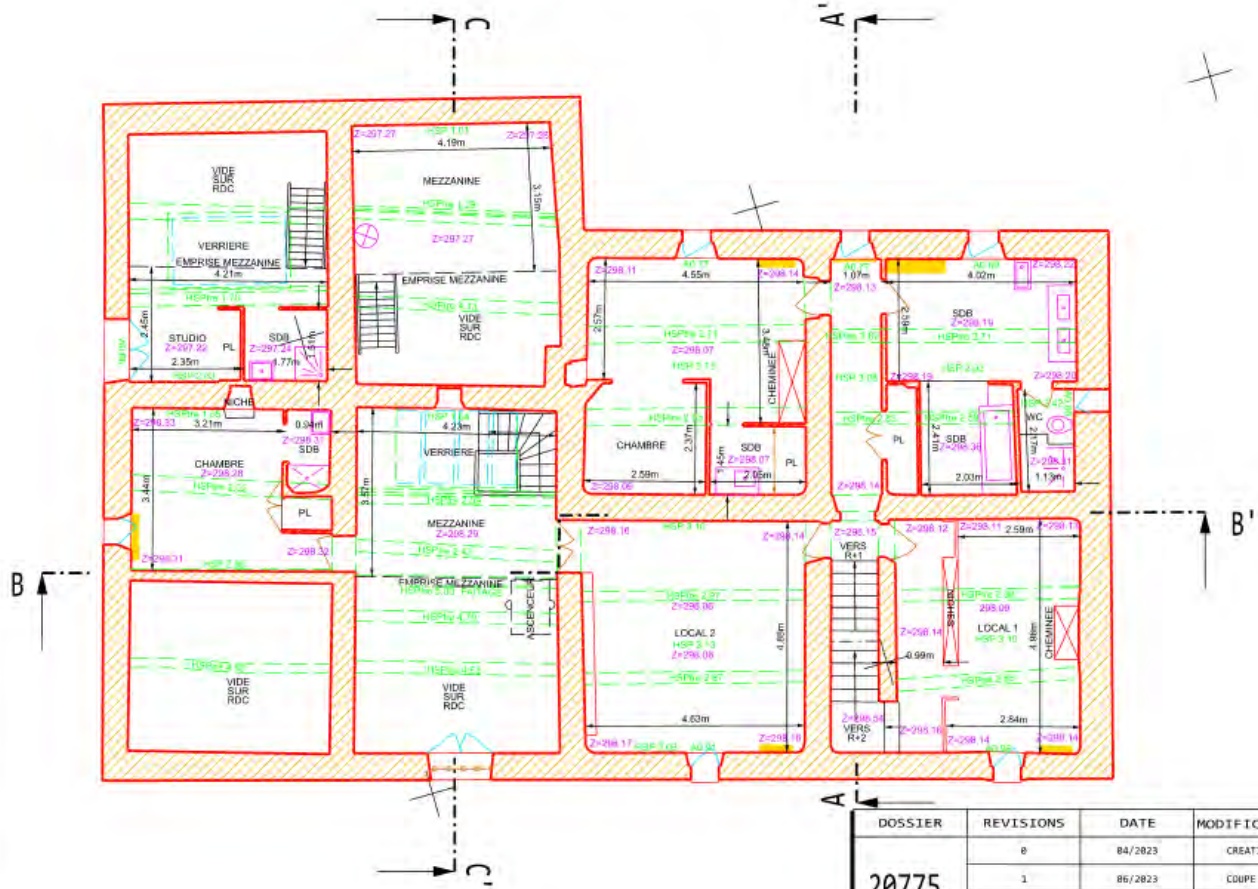


ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES, GÉOMÈTRES, TECHNICIENS ET ÉTUDIANTS DU SUD-MEDITERRANEE
GROUPE DES GÉOMÈTRES EXPERTS N° 33090300001
A.T.G.T.S.M
14 RUE E. HERRIOT
13098 AIX EN PROVENCE
TEL: 04.42.52.91.20
FAX: 04.42.59.35.73
E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
http://www.atgtsm.fr

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE PEYNIER

PLAN D'INTERIEUR R+1 MAS SAINT ANNE

NOTA:
COORDONNEES SYSTEME IGRD 004
PROJ. UTM: NUTIC84.00M



-  MBRIS COMPTEUR
-  RADIATEUR
-  POUTRE & PLAFOND
-  BATIMENT
-  MENUISERIE
-  HSP 1.0 HAUTEUR SOUS PLAFOND
-  HSP 0.0 HAUTEUR SOUS POUTRE
-  Z=0.21 ALTITUDE
-  EQUIPEMENT SANITAIRE

ECHELLE
1 / 100

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
20775	0	04/2023	CREATION		
	1	06/2023	COUPE CC'		



GÉOMÈTRE-EXPERT
COMPÉTITION VALORISER GARANTIR










ASSOCIATION DE TROUSSEES GÉOMÈTRES (UNION DES GÉOMÈTRES DES BOUCHES DU RHONE)
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS N° 33050200001
A.T.G.T.S.M
14 RUE F. HERRIOT
13090 AIX EN PROVENCE
TEL: 04.42.52.91.20
FAX: 04.42.59.35.73
E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
http: // www.atgtsm.fr

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE PEYNIER

PLAN D'INTERIEUR R+2 MAS SAINT ANNE

NOTA
COORDONNEES SYSTEME REPERE COAT
ANULLEMENT ATTACHE ENRME



-  ABRIS COMPTEUR
-  RADIATEUR
-  POUTRE & PLAFOND
-  BATIMENT
-  MENUISERIE
-  HAUTEUR SOUS PLAFOND
-  HAUTEUR SOUS POUTRE
-  ALTITUDE
-  EQUIPEMENT SANITAIRE

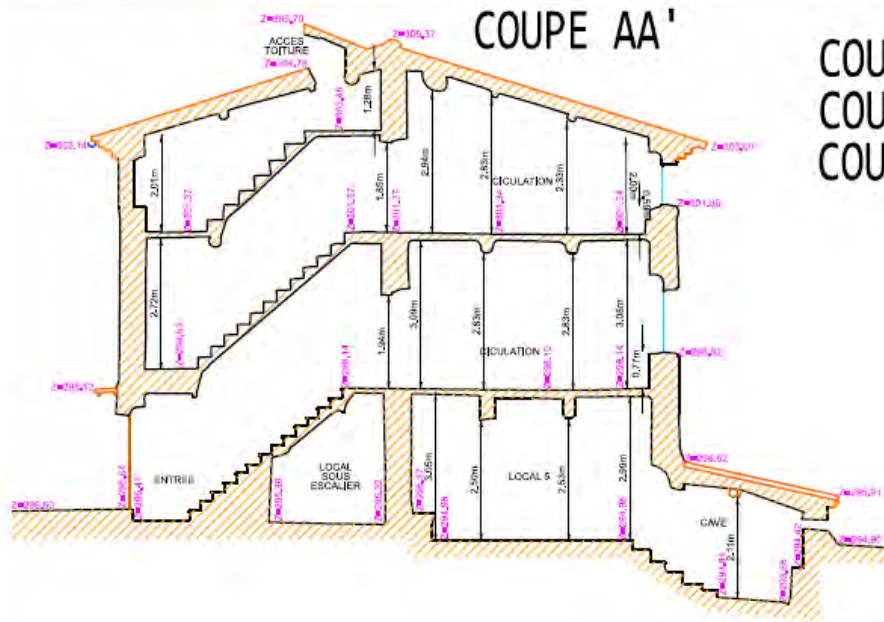
ECHELLE
1 / 100

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
20775	0	04/2023	CREATION		

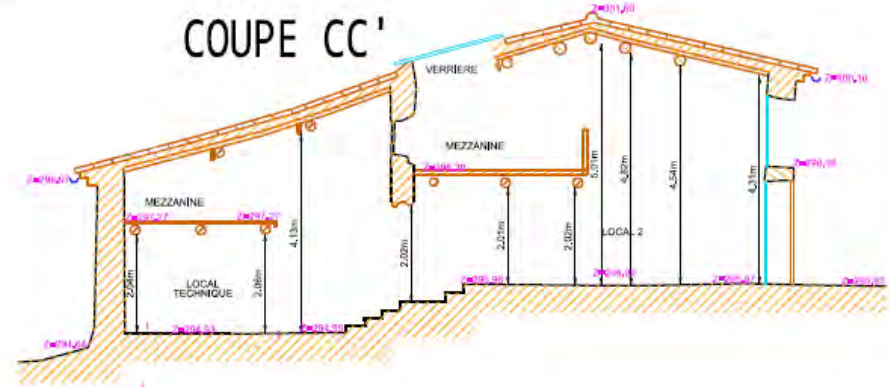


ASSOCIATION DE TECHNICIENS GÉOMÈTRES EXPERTS TITULAIRES DU PROFESSIONNEL
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS N° 33000100001
A.T.G.T.S.M
14 RUE E. HERRIOT
13090 AIX EN PROVENCE

TEL: 04.42.52.01.20
FAX: 04.42.59.35.73
E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
http: // www.atgtsm.fr

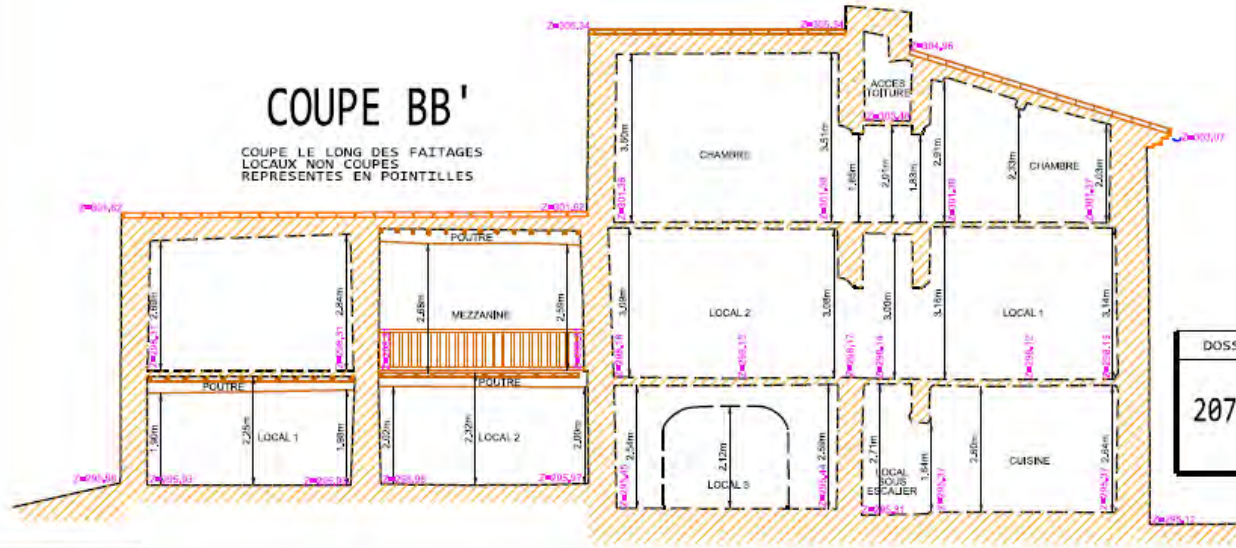


COUPE AA'
COUPE BB'
COUPE CC'



COUPE BB'

COUPE LE LONG DES FAITAGES
LOCAUX NON COUPES
REPRESENTES EN POINTILLES



NOTA
MEUBLEMENTS RATTACHE EN 0

ECHELLE
1 / 100

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
20775	0	04/2023	CREATION		
	I	06/2023	COUPE CC'		



ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS N° 13990100001
A.T.G.T.S.M.
 14 RUE E. HERRIOT
 13090 AIX EN PROVENCE
 TEL: 04.42.52.91.20
 FAX: 04.42.59.35.73
 E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
 http: / / www.atgtsm.fr

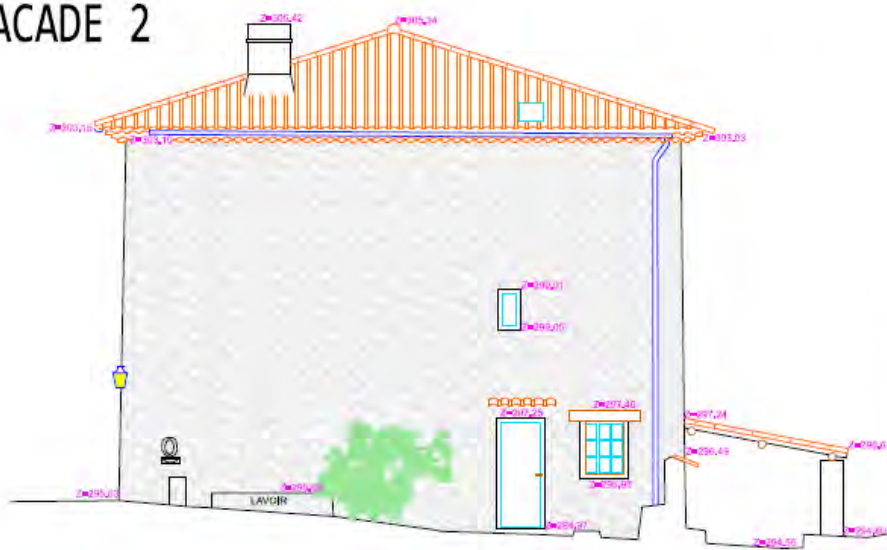
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
 COMMUNE DE PEYNIER

PLAN DES FACADES
 MAS SAINT ANNE

FACADE 1



FACADE 2



ECHELLE
 1 / 100

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
20775	0	04/2023	CREATION		

ASSOCIATION DE TOPOGRAPHES GEOMETRES TECHNICIENS D'ALSACE DU NORD-EST

A.T.G.T.S.M
 14 RUE E. HERRIOT
 13090 AIX EN PROVENCE

GÉOMETRE-EXPERT
 CONSEILLER VALÉRIEN GARANTIE

TEL: 04.42.52.91.20
 FAX: 04.42.59.35.73
 E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
 http://www.atgtsm.fr

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
 COMMUNE DE PEYNIER

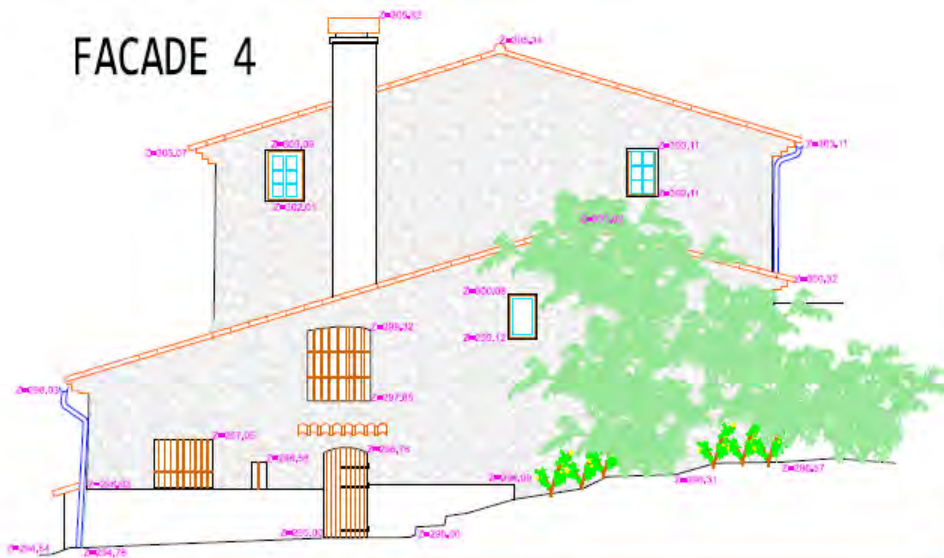
PLAN DES FACADES MAS SAINT ANNE

FACADE 3



NOTA:
 NE PAS DIMENSIONNER LES COTES EN CM

FACADE 4



ECHELLE
 1 / 100

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
20775	8	04/2023	CREATION		



ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS N° 13503100001
A.T.G.T.S.M.
 14 RUE E. HERRIOT
 13090 AIX EN PROVENCE

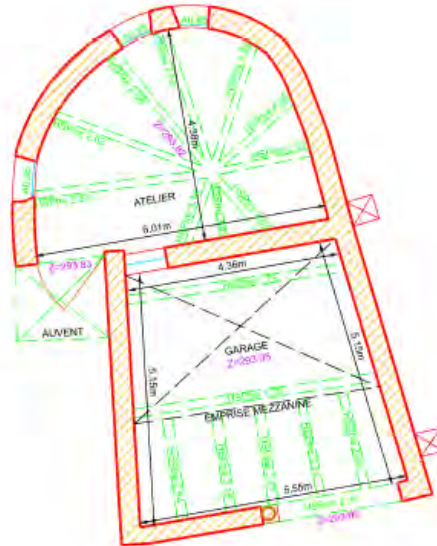
ASSOCIATION DE GÉOMÈTRES EXPERTS FRANÇAIS DE MÉTIER
 TEL: 04.42.52.91.20
 FAX: 04.42.59.35.73
 E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
 http://www.atgtsm.fr

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE PEYNIER

PLAN D'INTERIEUR REZ DE CHAUSSEE MAS SAINT ANNE



GARAGE



POOL HOUSE



	ABRIS COMPTEUR
	RADIATEUR
	POUTRE & PLAFOND
	BATIMENT
	MENUISERIE
	HAUTEUR SOUS PLAFOND
	HAUTEUR SOUS POUTRE
	ALTITUDE
	EQUIPEMENT SANITAIRE

ECHELLE
1 / 100

DOSSIER	REVISIONS	DATE	MODIFICATIONS	RESPONSABLE	SIGNATURE
20775	0	04/2023	CREATION		



ASSOCIATION DE TROMANÈS EXPERTS TECHNIQUES D'INTERIEUR PROTECTORAIRE

GÉOMÈTRE-EXPERT

ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS N° IMPROJON001
A.T.G.T.S.M
14 RUE E. HERRIOT
13090 AIX EN PROVENCE

20775

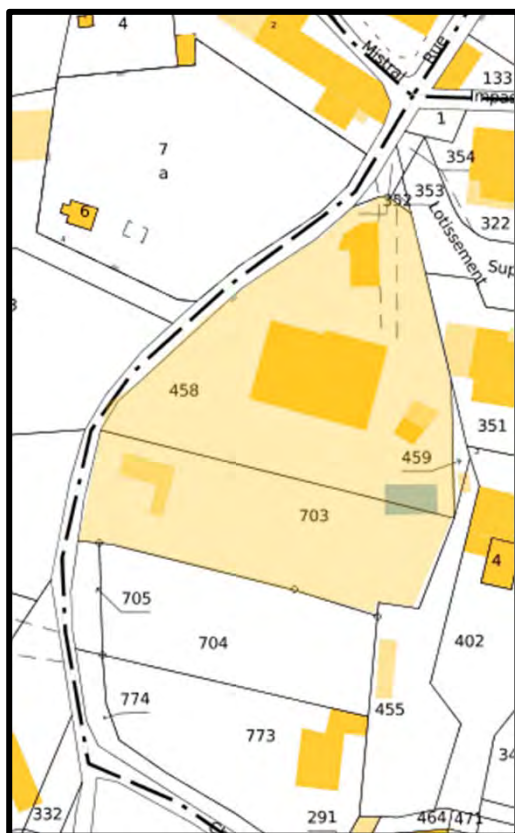
TEL: 04.42.52.91.20
FAX: 04.42.59.35.73
E Mail: atgtsm@atgtsm.fr
http: // www.atgtsm.fr

8- Cadastre – Urbanisme – Emprise définitive

La Commune est propriétaire des 3 parcelles AD n°704, 703 et 458.

Comme illustré précédemment, la Commune réalise un parking public paysagé sur la parcelle AD n°703, à usage du quartier et du projet Mas.

Le projet Mas, objet du futur BEA, portera sur les parcelles AD n°458 et 703 de 3 160 m² desquelles seront retirées les aménagements publics à réaliser par la Commune, principalement le cheminement piéton le long de la rue d'Auriol.



C'est pourquoi un document d'arpentage fixera précisément, à l'intérieur de ces 2 parcelles, les limites foncières précises sur lesquelles interviendra le futur BEA.

Plan Local d'Urbanisme

Le Mas et son terrain sont classés en zone UD au PLU dont le caractère et la vocation sont les suivantes :

- **Caractère et vocation de la zone**

La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat.

Elle concerne les secteurs essentiellement composés d'un tissu urbain pavillonnaire et de petits collectifs.

La zone UD a pour vocation de maintenir la diversité des formes urbaines du tissu urbanisé existant tout en permettant une certaine densification.



- **Usage des sols et destination des constructions**

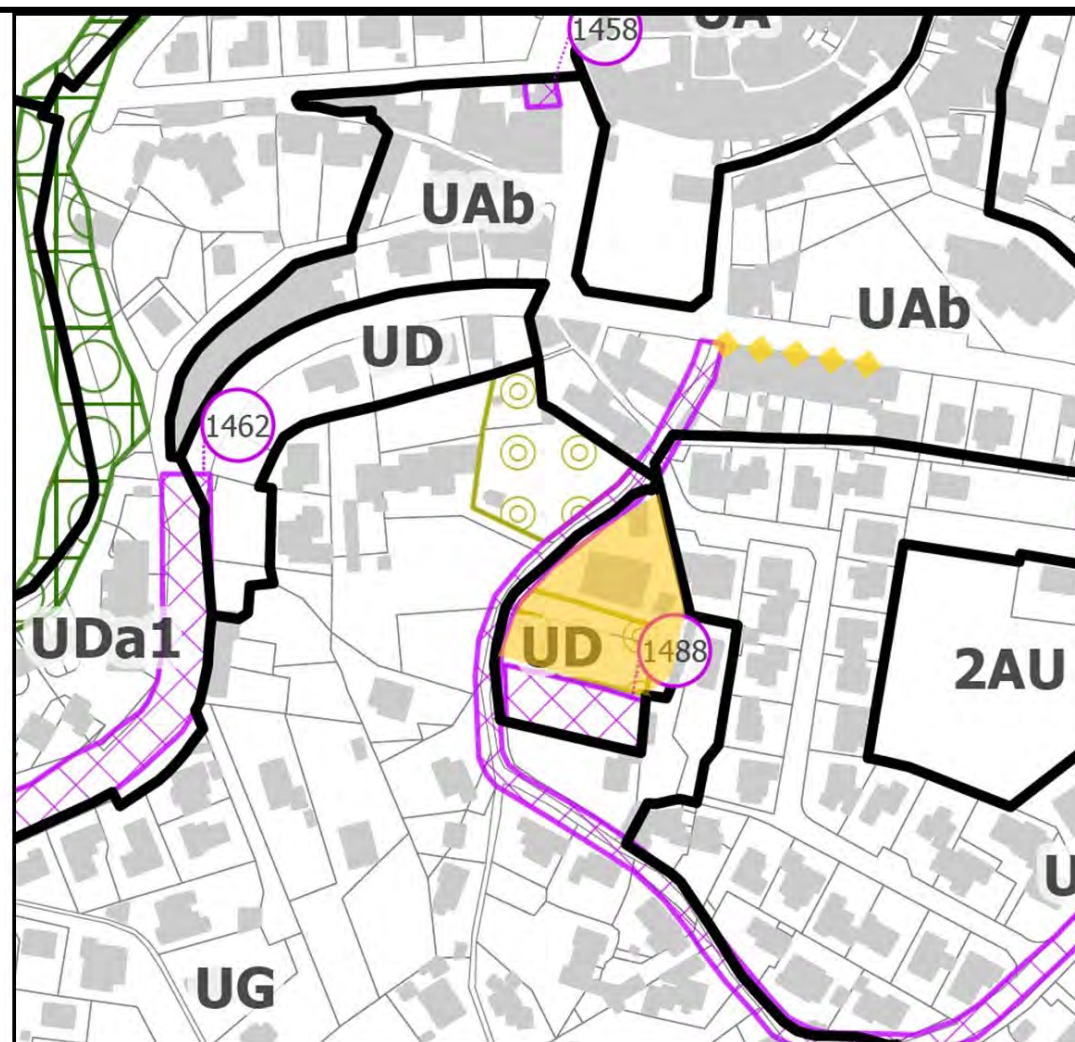
Destinations et sous-destinations autorisées :

Hébergement touristique

Restauration à condition qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec le voisinage résidentiel.

LEGENDE

-  Parcs et jardins
-  Emplacement réservé



PEYNIER	1 458	Equipement public	Aménagement d'un espace public et d'aires de stationnement	Commune
---------	-------	-------------------	--	---------

9- Programme pour l'utilisation des locaux

Le programme souhaité par la Commune est le suivant :

Hébergement touristique

5 chambres d'hôtes réparties dans les 2 étages du bâtiment principal.

La surface habitable existante sur ces 2 niveaux totalise **182 m²**, soit 36 m² moyen, ce qui est tout à fait confortable.

Restaurant bistronomique

Ce concept culinaire se définit ainsi entre bistro traditionnel et restaurant gastronomique :

- **la simplicité de la cuisine raffinée** : les menus sont souvent courts, mettant en avant des plats soigneusement élaborés avec le souci du détail et des ingrédients de qualité.
- **les produits locaux** : les chefs bistronomiques privilégient les produits locaux et de saison. Ils établissent des relations personnalisées avec les producteurs locaux pour garantir la fraîcheur et la qualité des ingrédients.
- **la carte des vins** : elle est soigneusement sélectionnée pour compléter les plats et offre souvent un bon rapport qualité-prix.
- **La créativité** : la bistronomie encourage la créativité culinaire. Les chefs sont libres d'expérimenter de nouvelles saveurs, techniques et présentations de plats tout en respectant les bases de la cuisine traditionnelle.
- **le rapport qualité-prix** : bien que la bistronomie propose une expérience gastronomique de haute qualité, elle reste généralement plus abordable que les restaurants gastronomiques étoilés.

La disposition et la nature des lieux peut permettre de créer 2 ambiances et peut-être 2 niveaux de restauration (pas nécessairement à tous les services mais dans certaines circonstances) :

- au rez-de chaussée du bâtiment principal : 4 salons totalisant 90 m²,
- dans la verrière à créer sur la terrasse : 100 m² environ.

La Commune souhaite un programme qualitatif, adapté au contexte du lieu.

Elle laisse au candidat, en fonction des études qu'il mènera, le soin d'élaborer une proposition adaptée à ce contexte.

Tranquillité du voisinage résidentiel

Comme cela est indiqué en page 28 au titre du règlement du PLUI, les activités de restauration sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance incompatible avec le voisinage résidentiel.

Les mariages et autres manifestations regroupant un nombre important de convives ne seront pas tolérés.

La capacité des installations devra être raisonnable,

La Commune sera extrêmement attentive à cet aspect dans les projets présentés.

Cours de cuisine

La dimension éducative sera prise en considération.

La Commune sera également attentive aux engagements que pourra prendre le candidat dans ce sens, notamment sur l'éducation au goût et aux bonnes pratiques alimentaires qui pourront être organisés auprès des jeunes publics (dans le temps scolaire ou autre).

Présentation et vente de produits du terroir

La Commune propose que le local indépendant à l'entrée du site (utilisé jusque-là en garage – atelier) soit aménagé pour être dédié à la présentation et à la vente de produits du terroir.

Il s'agit d'en faire un lieu de mise en valeur, orienté à la fois vers le village et vers la clientèle du Mas.

Son mode de gestion et ses horaires d'ouverture devront être discutés et adaptés.

10- Programme technique pour l'évolution du bâtiment

Les surfaces de l'existant indiquées dans le tableau ci-contre sont les surfaces habitables des pièces telles qu'elles figurent sur les plans du géomètre qui sont annexés.

Pour mettre en œuvre le programme décrit à l'article précédent, la Commune a identifié les modifications suivantes à apporter au bâtiment :

Aile Ouest : reprendre assez fondamentalement cette partie hormis ses murs périphériques à conserver pour :

- « Descendre » son plancher pour le mettre au niveau de celui du bâtiment principal,
- Refaire sa toiture pour gérer désamiantage, étanchéité, isolation thermique,
- En changer l'usage pour installer : la cuisine et ses les réserves, les locaux du personnel et leur vestiaire, les locaux techniques.

		Bâtiment principal (en R+2)				Aile Ouest (en R+1)			
		Etat des lieux		Programme		Etat des lieux		Programme	
				Dans l'existant	Extension			Dans l'existant	Adaptation R+1
RdC	Cuisine	19 m ²		Salons de restauration Bibliothèque	Salle de restaurant type verrière (emprise terrasse existante)	local 1	31 m ²	Cuisine, réserves Locaux du personnel, vestiaires, Locaux techniques	108 m ²
	local 3	23 m ²	local 2			32 m ²			
	local 4	22 m ²	studio			22 m ²			
	local 5	26 m ²	local technique			24 m ²			
	Total habitable	90 m²	90 m²			100 m²	Total habitable		
	cave	19 m ²		cave	19 m ²				
R + 1	chambre	22 m ²	5 chambres d'hôtes			chambre	14 m ²	Salle de réunion, séminaires	
	sdb compris couloir	24 m ²		mezzanine	15 m ²				
	local 1	25 m ²		studio mezzanine	11 m ²				
	local 2	23 m ²		mezzanine	15 m ²				
	Total habitable	93 m²		55 m²	55 m²	55 m²	53 m²		
R + 2	chambre	22 m ²							
	chambre	20 m ²							
	chambre	22 m ²							
	sdb compris couloir	24 m ²							
	Total habitable	89 m²	182 m²						
Total habitable programme				372 m²				216 m²	
Surface surface habitable programme hors cave						588 m²			
Atelier		Pool house							
garage	26 m ²	pool house	13 m ²						
atelier	18 m ²	local technique	12 m ²						
Total	44 m²	Total	25 m²						

L'audit énergétique réalisé sur le Mas est annexée. Le scénario d'amélioration à mettre en œuvre est le scénario 3 décrit dans l'étude.

A cette occasion et sans bouleverser l'équilibre des volumes, un plancher haut pourrait être créé pour des usages qui ne trouveraient pas leur place au rez-de-chaussée.

Terrasse : création d'une verrière à usage de salle de restaurant

Bâtiment principal : à conserver le plus possible dans son jus en traitant :

- L'accès aux étages, à minima par un nouvel escalier,
- En distribuant chambres et salles de bain.

11- Montage juridique et financier du projet partenarial

Une Opération d'intérêt général

Comme il est indiqué précédemment à l'article 6 – page 12, l'acquisition du Mas Sainte -Anne s'inscrit dans une continuité d'aménagements engagés de longue date par la Commune dans ce secteur et qui peut maintenant trouver son aboutissement au bénéfice de la population de Peynier.

La Commune souhaite le préserver, le mettre en valeur et l'ouvrir au bénéfice de l'intérêt général dans 3 thématiques principales :

- **Développement du tourisme** : accueil touristique sur les thèmes du patrimoine.
- **Réalisation d'équipements collectifs** :
- **Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.**

Le projet sur ce site doit permettre une action patrimoniale et culturelle forte à plusieurs titres :

LE MAS

Il constitue un ouvrage rare, très peu transformé, depuis sa construction il y a 2 siècles

La maison figure au cadastre Napoléon, alors que Peynier sortait à peine de son noyau médiéval C'est un ensemble d'esprit traditionnel de Provence très cohérent, plein de charme et de souvenir, sans faire un musée, le nouvel usage permettra de le préserver

Le projet de rénovation « en douceur » garantira la pérennité, avec une remise aux normes raisonnable

Le programme pour le nouvel usage sera établi à partir de l'existant, de ce que les lieux inspirent Ne pas « torturer » un bâtiment aussi délicat !

BIEN MANGER

La reconversion des lieux s'organise autour de la Table.

Le contexte est riche de producteurs locaux de grande qualité, de savoir-faire traditionnels à ne pas perdre, de demandes fortes pour bien vivre, manger bon, sain...

Le Mas Sainte Anne pourra rendre tout cela possible

Une cuisine-vitrine, avec volet formation

Une table renommée

Un plein air utilisé, salle à manger extérieure, terrasses

Des plantes démonstratives, aromatiques, légumes anciens...

LA MEMOIRE DE VINCENT ROUX, PEINTRE

Ce peintre Régional réputé a résidé au Mas de 1950 à 1968.

La Commune est dépositaire d'une importante collection de ses œuvres dont certaines pourraient être présentées ici, dans le contexte de leur création.

Sa biographie est annexée au présent document.

Pourquoi un Bail Emphytéotique Administratif BEA ?

La Commune de Peynier est devenue propriétaire des **parcelles AD n°458 et AD n°703** formants le domaine du Mas Sainte-Anne, d'une **superficie totale de 3 160 m²**, par acte notarié du 7 décembre 2022 faisant suite à l'exercice du droit de préemption urbain.

La vente a été conclue au prix de **1 0140 000 €**.

L'exercice du droit de préemption urbain oblige la Commune dans la destination et l'usage du bien qu'elle entend en faire. C'est ce qui est décrit dans le présent document.

Le Bail Emphytéotique Administratif BEA qui a été choisi, permet à la Commune de remplir au mieux l'objectif de promotion patrimoniale et fonctionnelle de ce site. Il permet de mettre en place avec le preneur un véritable partenariat pour coconstruire le projet.

Par ce bail, la Commune entend confier au preneur (ou emphytéote), **la réalisation d'une opération d'intérêt général consistant en la réhabilitation, le financement partiel, et l'exploitation d'une infrastructure d'hébergement, de restauration, de vente et dégustation de produits locaux.**

Sur le plan patrimonial, après un certain niveau d'intervention sur son bien, la Commune transfère au preneur le financement et la maîtrise d'ouvrage des investissements nécessaires à la mise en exploitation du bien dans l'objectif défini.

La Commune participe à l'exécution du contrat puisqu'elle est dotée d'un droit de regard sur le programme des investissements et la gestion de l'activité d'intérêt général.

Ce droit de regard lui permettra de s'assurer de la compatibilité des investissements réalisés par le preneur avec le caractère d'intérêt général des activités : restauration/chambres d'hôtes/vente de produits locaux.

Des outils de contrôle de l'exécution et de l'évolution de ce contrat sont mis en place aux fins de veiller notamment à la préservation du patrimoine de la Commune.

En contrepartie de sa contribution à la valorisation patrimoniale du bien, le preneur à bail dispose de droits réels sur la dépendance louée, tout en étant assujéti au respect des règles inhérentes à la domanialité municipale, ainsi qu'au caractère d'intérêt général du contrat, sur lesquelles la Commune conservera son contrôle.

Le projet de BEA est annexé au présent document. Il sera mis au point avec le preneur retenu à l'issue de la procédure.

Partenariat - Financement – Modalités opérationnelles

Les candidats remettront les documents énumérés au règlement de consultation comprenant notamment :

- un dossier technique sur la réhabilitation du site (infrastructures et bâtiment) dans les conditions répondant besoins de sa future exploitation,
- un dossier financier indiquant en particulier le coût prévisionnel de ces travaux et leur financement.

La Commune souhaite que le projet soit de capacité « raisonnable » en adéquation avec la qualité et la tranquillité du lieu.

Il doit le plus possible être contenu dans l'emprise du bâti existant. Il doit s'intégrer le plus harmonieusement possible à l'emplacement cœur de village du Mas, se fondre dans la tradition architecturale et paysagère locale.

Pour permettre d'atteindre un équilibre économique assurant la pérennité de l'exploitation, la Commune étudiera la possibilité, avant mise à disposition des lieux au lauréat, de réaliser sur le bâti, des travaux de mise à niveau structurelle et thermique.

Sur la base du projet retenu, un travail technique sera conduit conjointement entre l'équipe technique missionnée par la Commune et celle missionnée par le preneur, qui aboutira à la définition de ce programme de mise à niveau.

La Commune estime entre 3 et 6 mois le délai nécessaire à la réalisation de ce programme.

A la réception de celui-ci, l'ouvrage sera remis au preneur qui réalisera ses travaux conformément au contrat de bail.

Liste documents fournis avec le présent Dossier de Présentation

- **Avis de publicité**
- **Règlement de la consultation – Déroulement de la procédure**
- **Projet de BEA**
- **Plans de géomètre pdf**
- **Plans de géomètre dwg**
- **Audit énergétique du Mas**
- **Extraits des différents diagnostics**
- **Biographie du peintre Vincent Roux**