# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLES (PADD)

RÉUNION PUBLIQUE 23/03/2023



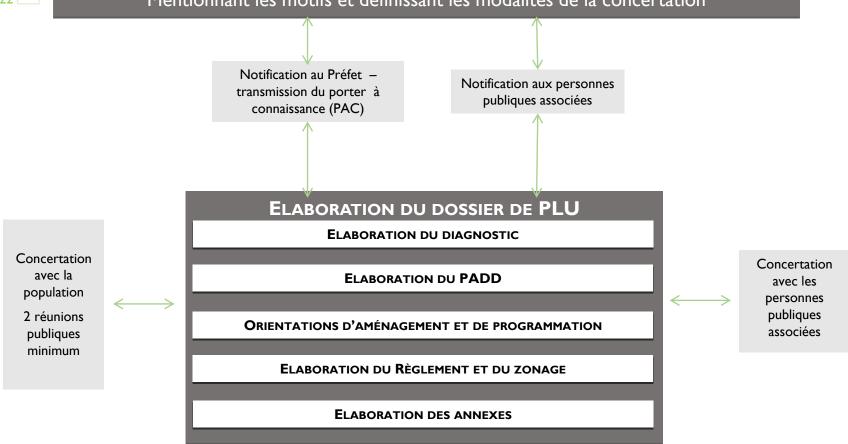




Partie 1 : la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)



# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL QUI PRESCRIT LA RÉVISION DU PLU Mentionnant les motifs et définissant les modalités de la concertation







Partie 2 : Contexte réglementaire

#### La loi Montagne

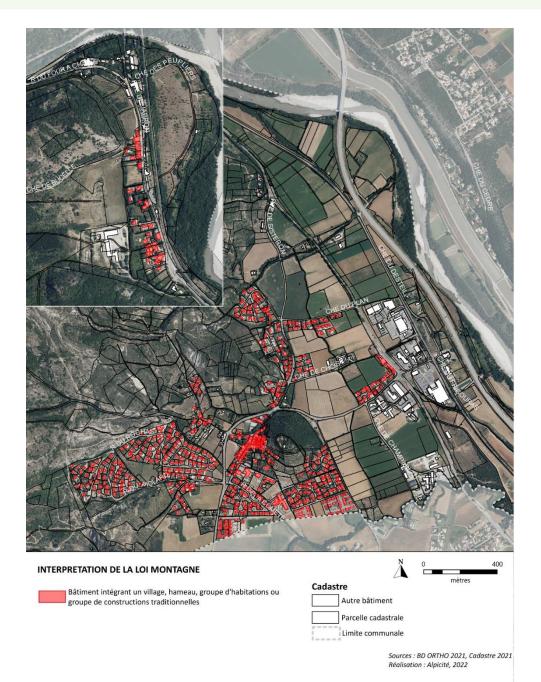
La <u>loi Montagne</u> n°85-30 du 9 janvier 1985 reconnait la spécificité des zones de montagne et des difficultés de conditions de vies.

#### Méthodologie:

 Définition des hameaux et groupes d'habitations (groupe de 5 constructions (hors dépendances) à dominante d'habitation distantes de moins de 50 mètres les unes des autres sans rupture physique)

Dans le cas de Peipin, la loi Montagne permet d'identifier :

- Le village ;
- Le chemin de Choisy;
- Le chemin du Plan :
- L'impasse de Carupe ;
- Le lotissement La Pierre;
- Le Grand Champ;
- Les Bons Enfants;
- Les Granges;
- Le Piolard;
- La route de Château-Arnoux.



#### **SRADDET de la région PACA**

Les principales contraintes identifiées sont :

- Démographiques : à l'échelle du bassin alpin, + 30 000 habitants à l'horizon 2030 et + 65 000 habitants à l'horizon 2050 :
- Possibilité de justifier +100 habitants à l'horizon
   2030, voire +115 habitants (+10% car pôle local)
- Consommation des espaces agricoles naturels et forestiers : diviser par 2 le rythme de la consommation
- Référence 2006-2014 : **11,6** ha de consommés : réduire à 5,8 ha environ à l'horizon 2030
- Référence 2011-2021: **4,3 ha** de consommés : réduire à 2,1 ha environ à l'horizon 2030
- Atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030.
- Peipin est identifié comme centre local / de proximité.
- Objectif d'optimiser et renouveler le foncier économique existant dans les zones d'activités économiques
- L'axe Sisteron-Château-Arnoux identifié comme espace d'appui au développement économique



#### **Evolution du cadre légal : loi Climat et résilience**

- Loi Climat et résilience du 22 goût 2021 :
  - Fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050;
  - Impose, à l'échelle nationale un rythme de l'artificialisation des sols dans les 10 années suivant la présente loi, qui soit inférieur à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date, à l'échelle nationale.

Délais pour les documents de planification et d'urbanisme pour se mettre en compatibilité avec les principes de la loi :

• SRADDET: 2 ans ½ (2024)

SCOT: 5 ans (2026)PLU: 6 ans (2027)

En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- 2011-2021: une division par 2 de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 (compatibilité avec la loi Climat et Résilience).
- En cas d'extension, nécessité de justifier « que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés ».

Sanction prévue en cas de non compatibilité en 2027 avec la loi Climat et résilience

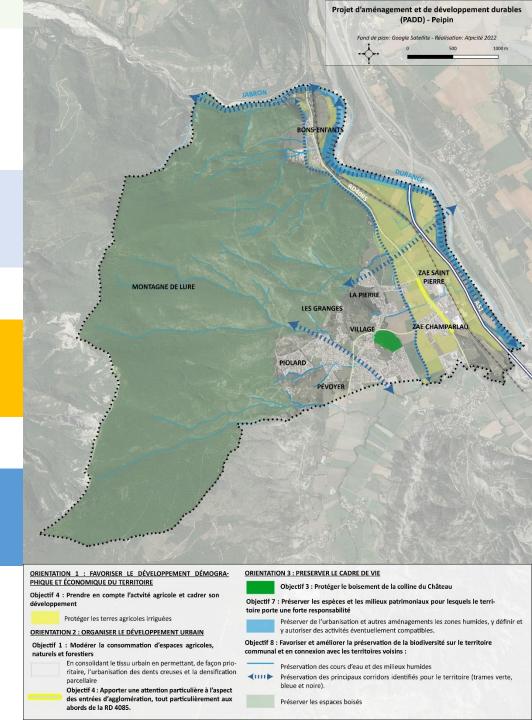
 Plus d'autorisation d'urbanisme délivrée dans les zones AU. Partie 3 : Le projet d'aménagement et de développement durables

# Les trois grandes orientations du PADD

Favoriser le développement démographique et économique du territoire

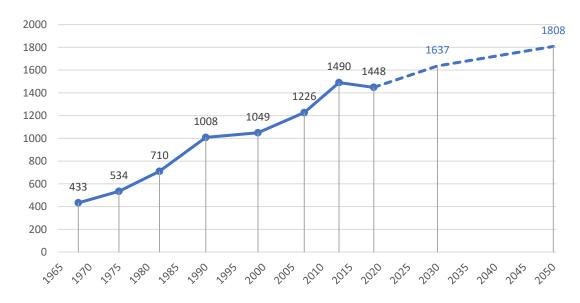
Organiser le développement urbain

Préserver le cadre de vie



## Démographie

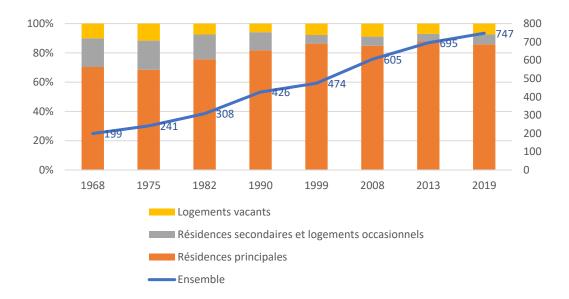
- Un développement démographique important entre les années 1970 et 1990 avec le développement de l'habitat pavillonnaire.
- Une inversion de la tendance a été enregistrée pour la première fois entre 2013 et 2019, engendré par un solde naturel négatif.
- Un vieillissement de la population, avec une augmentation des plus de 60 ans et une diminution importante des 0-14 ans.
- Une taille des ménages (2,13 occupants par ménage) légèrement inférieure à la moyenne nationale.
- Une sédentarité de la population, (forte proportion de propriétaires occupants).
- Une tendance à la diminution de la part de propriétaires au profit de celle des locataires sur la dernière décennie.



Evolution de la population de Peipin entre 1968 et 2019 et perspectives démographiques horizon 2030 dans un scénario compatible SRADDET Sources : INSEE, POP T1, SRADDET PACA.

## Parc de logements

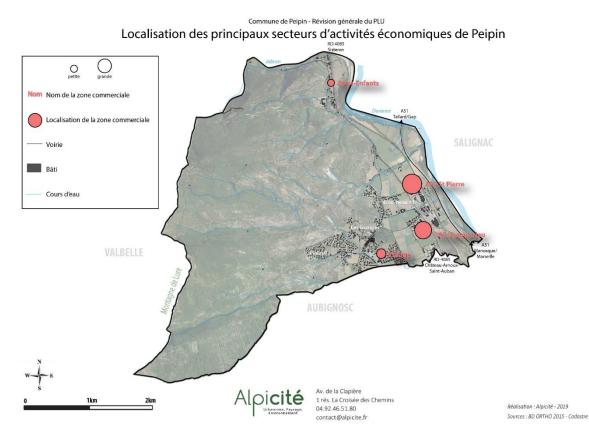
- En 2019, 747 logements:
  - o 86% de résidences principales;
  - 7% de résidences secondaires et logements occasionnels;
  - o 7% de logements vacants.
- Aucune pression significative des acquéreurs en résidence secondaire n'a été identifiée sur le marché de l'immobilier, qui affiche un prix du m<sup>2</sup> relativement accessible, mais supérieur à celui de Sisteron et Château-Arnoux-Saint-Auban.
- Le taux de logements vacants peut indiquer une inadaptation de certains logements aux besoins de la population.
- Le parc de logement est principalement constitué de maisons de grande taille.



Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968 Source : INSEE, LOG T1.

### Activités économiques

- Peipin est une commune polarisante en matière d'emploi, mais seul un quart des actifs peipinois travaille sur la commune en 2019.
- Peipin est identifié « centre local et de proximité » par le SRADDET.
- Le territoire compte deux zones d'activités économiques (ZAE) : la ZAE de Champarlau et la ZAE de Saint-Pierre.
- Quelques activités de commerces et services de proximité en centre-village.
- Un seul exploitant agricole sur la commune mais de bonnes à excellentes terres agricoles dans la plaine alluviale de la Durance. Une part importante des terres agricoles sont irriguées ou irrigables (à proximité de la Durance).



1

# Favoriser le développement démographique et économique du territoire



# LES OBJECTIFS

Permettre une croissance démographique de 100 à 115 habitants supplémentaires à l'horizon 2034

Favoriser l'accueil de jeunes ménages et prendre en compte le vieillissement de la population, par une diversification du parc de logements (type et taille de logements, statut d'occupation)

- → Permettre la création de lots à bâtir dans le secteur du Piolard ;
- Permettre la réalisation d'un projet intégrant de l'habitat senior dans le secteur du Pévoyer;
- → Mettre en œuvre une densité minimale nette de 20 logements/ha en moyenne sur les futures opérations résidentielles, à l'échelle du territoire communal ;
- Permettre le changement de destination de constructions agricoles traditionnelles vers de l'habitat.

#### Conforter les zones d'activités économiques de Saint Pierre et de Champarlau

- → Pour Saint Pierre, il s'agit de prendre en compte un projet d'installation de commerce ;
- Pour Champarlau, il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques par une extension de la zone d'activités le long du chemin de Champarlau.

#### Prendre en compte l'activité agricole et cadrer son développement

- → Préserver les espaces exploités à des fins agricoles ou pouvant potentiellement l'être ;
- → Protéger les terres agricoles irriguées.

Prendre en compte les activités économiques disséminées sur le territoire

Favoriser le développement démographique et économique du territoire

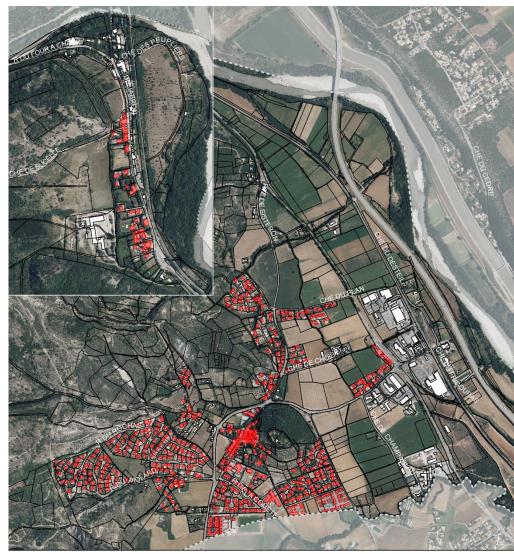
Organiser le développement urbain

Préserver le cadre de vie



# Organisation urbaine

- A partir des années 1970, Peipin a connu un fort étalement urbain.
- Un tissu urbain caractéristique des communes péri-urbaines :
  - un noyau ancien réduit ;
  - une urbanisation majoritairement composée de quartiers résidentiels, réalisés au gré des opportunités foncières sans planification d'ensemble, où l'habitat pavillonnaire prédomine.
  - En résulte un tissu urbain aéré et fragmenté en plusieurs quartiers non contigus.
- Application de la loi Montagne en dehors du centre-village, plusieurs groupes d'habitations ont été identifiés, dans les secteurs du Piolard, Les Granges, Font Nouvelle et Bons Enfants.



# Bâtiment intégrant un village, hameau, groupe d'habitations ou groupe de constructions traditionnelles Cadastre Autre bâtiment Parcelle cadastrale Limite communale

#### Potentiel constructible

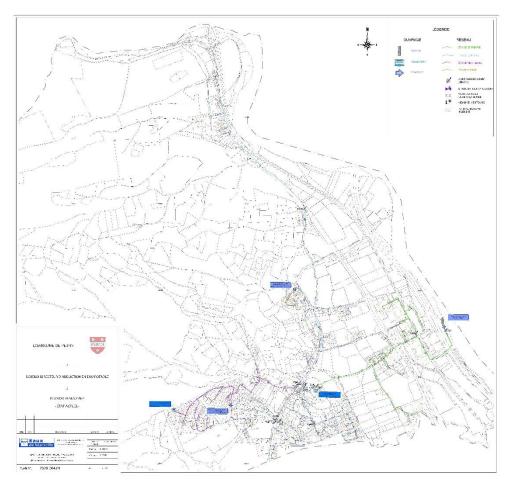
- Potentiel constructible du PLU en vigueur : 32.7 ha
- 1,7 ha de dents creuses, toutes localisées dans des secteurs mixtes ou à vocation résidentielle (absence de dent creuse dans les zones d'activités).
- Potentiel constructible en compatibilité avec le SRADDET de la région PACA: objectif de diviser au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. En prenant pour référence la période 2006-2014 (période de référence du SRADDET), 11,6 ha ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine à Peipin.
- Estimation du potentiel constructible en compatibilité avec la loi Climat et Résilience : en prenant pour référence la période 2011-2021, 1,3 ha d'espaces agricoles ou naturels ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine.





#### Réseaux

- L'eau potable provient du Puits Saint-Pierre, en rive droite de la Durance.
- Rendement du réseau de 81%. Une capacité du réseau suffisante pour la population actuelle.
- Une station d'épuration d'une capacité nominale de 3000 EH. En 2017, la station est aux normes et la capacité nominale non atteinte.
- Une problématique de gestion des eaux pluviales identifiée au regard de sols argileux et de la présence d'aléas de mouvements de terrain.
- Sont en cours de réalisation :
  - o un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ;
  - un schéma directeur d'alimentation en eau potable;
  - o un schéma de défense incendie.



Plan réseau AEP Sources : projet de SDAEP, SEM. 2

# Organiser le développement urbain



# LES OBJECTIFS

Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- → En prenant en compte le gisement de locaux vacants sur le territoire ;
- → En permettant du renouvellement urbain sur l'ancien hangar des services techniques aujourd'hui en friche (impasse de Carupe)
- → En consolidant le tissu urbain en permettant, de façon prioritaire, l'urbanisation des dents creuses et la densification parcellaire ;
- → En limitant la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine à 5,0 ha :
  - 2,3 ha pour le développement de l'activité économique ;
  - 2,7 ha pour le développement résidentiel.

Améliorer le réseau viaire local par la réalisation d'élargissements de voirie

Définir un développement cohérent au regard des capacités d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement des réseaux collectifs et au regard de leur couverture sur le territoire.

Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement.

Limiter les conflits d'usage et prendre en compte des nuisances sonores.

Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées d'agglomération, tout particulièrement aux abords de la RD 4085.

Favoriser le développement démographique et économique du territoire

Organiser le développement urbain

Préserver le cadre de vie

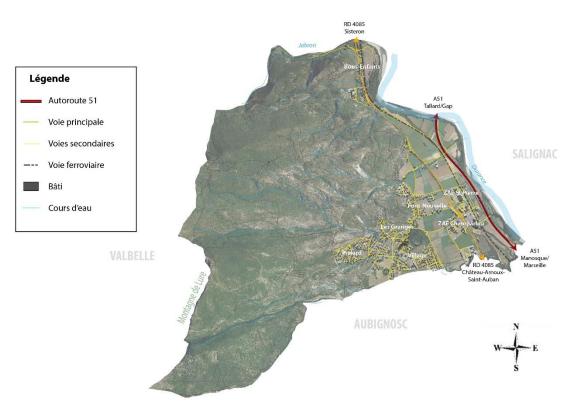


#### **Equipements publics et transports**

- Equipements publics adapté à la démographie de la commune.
- Plusieurs professionnels de la santé implantés sur le territoire, toutefois la commune est confrontée à un problème de désertification médicale.
- 2 axes à grande circulation : l'autoroute A51 et la RD 4085, soumises à l'application de la loi Barnier.
- Traversée du territoire par la voie ferrée reliant Marseille à Gap/Briançon.
- Des transports en commun peu développés et des déplacements en voiture individuelle fortement prédominants.
- Absence de piste cyclable ; un projet de vélo-route (V862 - Val de Durance) concerne la commune limitrophe de Salignac.

Commune de Peipin - Révision générale du PLU

#### Axes routiers et ferroviaires sur la commune de Peipin



1 2 km

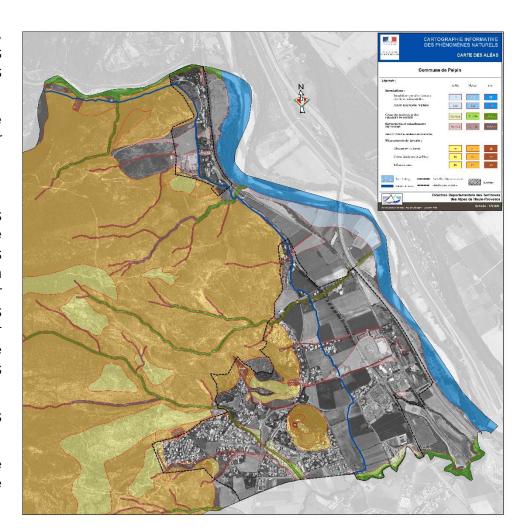
Alpicité

Av. de la Clapière 1 rés. La Croisée des Chemins 04.92.46.51.80 contact@alpicite.fr

Réalisation : Alpicité - 2019 Sources : BD ORTHO 2015 - BD TOPO

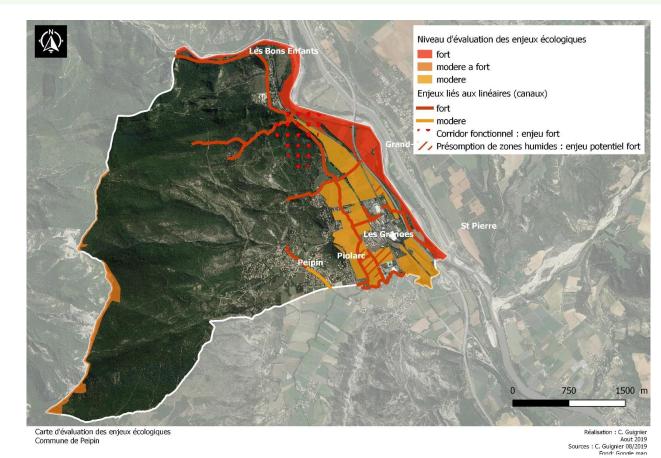
#### Patrimoine, risques naturels et sismiques

- <u>Patrimoine bâti identifié</u>: l'ancienne mairie, l'église et la chapelle de Peipin, les puits, les bâtisses de grandes familles, les anciennes granges et les pigeonniers.
- Perspectives remarquables sur la montagne de Lure depuis la colline du centre-village sur laquelle se trouve les vestiges du château.
- Des oliveraies qualitatives.
- Risques naturels: un plan de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles et une cartographie informative des phénomènes naturels qui identifient les risques d'inondation (par débordements des rivières torrentielles et par inondation de plaine), de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels, de ravinement et ruissellements sur versant et de mouvements de terrain (glissements de terrain, chutes de pierres et de blocs et effondrements).
- <u>Autres risques naturels</u>: le risque de feu de forêts et le risque sismique.
- <u>Risques technologiques</u>: risque de transport de matière dangereuse par canalisation, risque de rupture de barrage (Serre-Ponçon).



## Enjeux écologiques

- 2 sites Natura 2000 concernent la Durance (Directive Oiseaux et Habitats) et un troisième, situé en limite communale, concerne la montagne de Lure.
- 3 ZNIEFF concernent la montagne de Lure, le Jabron et la Durance.
- Des enjeux écologiques liés aux cours d'eau et leurs rives (Durance et Jabron), présentant des habitats d'espèces à enjeux et un rôle fonctionnel très important.
- Les fossés d'irrigation représentent également des milieux importants pour la biodiversité de la commune.



- En limite communale ouest, au niveau de la montagne de Lure, les habitats de plus haute altitude sont aussi d'intérêt particulier, notamment pour l'avifaune et l'entomofaune (Aigle royal, Crave à bec rouge, Apollon...).
- Des enjeux de fonctionnalités écologiques :
  - o sur l'axe de la Durance et ses abords
  - o au niveau de la plaine agricole, sur l'axe nord/sud et est/ouest (liens entre les coteaux de la Montagne de Lure et la Durance).

3

#### Préserver le cadre de vie



# LES OBJECTIFS

Permettre la création d'un jardin public aux abords du centre-village

Permettre la création d'une nouvelle cantine avec espace périscolaire

Préserver les olivergies

Protéger le boisement de la colline du Château

Prendre en compte les mobilités douces dans les secteurs d'extension urbaine.

- → Développer un cheminement doux entre le monument aux morts et le rond-point de la RD 4085
- Développer un cheminement doux aux abords de route de Sisteron, depuis l'embranchement avec la route de Châteauneuf-Val-Saint-Donat jusqu'au chemin du Plan
- → Développer le stationnement vélo

#### Protéger le patrimoine bâti

- → Porter une attention particulière à l'aspect patrimonial du centre ancien et de ses abords ;
- → Protéger les éléments de patrimoine ponctuels.

Protéger les alignements qualitatifs de platanes

#### Préserver le cadre de vie



#### Préserver les espèces et les milieux patrimoniaux pour lesquels le territoire porte une forte responsabilité

- Préserver de l'urbanisation et autres aménagements les secteurs à forts enjeux pour la préservation d'espèces patrimoniales (la Durance, le Jabron et leurs abords, la montagne de Lure...), y définir et y autoriser des activités éventuellement compatibles
- → Préserver de l'urbanisation et autres aménagements les zones humides.
- → Préserver les prairies à haute valeur pour la biodiversité au niveau de la plaine.

# Favoriser et améliorer la préservation de la biodiversité sur le territoire communal et en connexion avec les territoires voisins

- → Préserver une trame écologique fonctionnelle, de milieux de vie et de déplacements pour les espèces terrestres et aquatiques :
  - maintien des fonctionnalités écologiques dont les grands espaces de réservoirs présentant des enjeux pour les habitats naturels, la faune et la flore sur l'ensemble de la commune;
  - préservation des cours d'eau et des milieux humides ;
  - préservation des principaux corridors identifiés pour le territoire (trames verte, bleue et noire).
- → Préserver les espaces boisés ;
- Préserver les structures végétales particulières (abords des canaux, haies, arbres isolés, bosquets) qui cadrent les espaces agricoles et pastoraux ;
- Ne pas favoriser la prolifération des espèces végétales exotiques envahissantes (notamment le Robinier faux acacia, l'Ailante et le Solidage géant).

#### Prendre en compte les risques naturels

