

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune de Peipin

Version modifiée suite au débat en conseil municipal du 20/12/2022

RF SOUS-PRÉFECTURE DE FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 22/12/2022 004-210401451-20221220-DE_2022_056-DE

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
Les objectifs de la municipalité	4
Favoriser le développement démographique et économique du territoire	5
Organiser le développement urbain.....	8
Préserver le cadre de vie	11

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables présente le projet communal pour la douzaine d'années à venir. Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

LES OBJECTIFS DE LA MUNICIPALITE

A partir des besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, la commune a élaboré un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) assurant les conditions d'un équilibre harmonieux et pérenne de l'utilisation de son espace, tout en répondant aux besoins de son territoire. Ce projet s'articule autour de 3 grandes orientations :

- 1. Favoriser le développement démographique et économique du territoire**
- 2. Organiser le développement urbain**
- 3. Préserver le cadre de vie**

Ces orientations sont développées en plusieurs objectifs qui les précise. Chaque objectif est lui-même décliné en une série d'actions pour permettre leur réalisation. Le PADD compte ainsi trois objectifs. Une partie de ces objectifs et actions sont cartographiés.

ORIENTATION 1

Favoriser le développement démographique et économique du territoire



LES CONSTATS

Située à mi-chemin entre Sisteron et Château-Arnoux-Saint-Auban, la commune de Peipin a connu un développement démographique important entre les années 1970 et 1990 avec le développement de l'habitat pavillonnaire. Si la croissance démographique se poursuit dans les décennies suivantes, une inversion de la tendance a été enregistrée pour la première fois entre 2013 et 2019 (TCAM de -0,5%), engendré par un solde naturel négatif. En 2019, Peipin compte 1448 habitants.

On observe un vieillissement de la population, avec une augmentation des plus de 60 ans et une diminution importante des 0-14 ans. La taille des ménages (2,17 occupants par ménage) est ainsi légèrement inférieure à la moyenne nationale. On observe une certaine sédentarité de la population, depuis longtemps installée dans leur logement, ce qui s'explique par la forte proportion de propriétaires occupants. Une tendance à la diminution de la part de propriétaires au profit de celle des locataires s'observe cependant sur la dernière décennie.

En 2019, Peipin compte 747 logements, dont 6,6% de résidences secondaires et logements occasionnels et 7,5% 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 m² 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.

Concernant les activités économiques, Peipin est une commune polarisante en matière d'emploi (elle compte 106 actifs pour 100 emplois), mais seul un quart des actifs peipinois travaille sur la commune en 2017. Du fait de son caractère de polarité, 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. La proximité de ces zones d'activités avec la proximité de l'échangeur autoroutier de Château-Arnoux-Saint-Auban est un atout pour ces zones.

Le centre village accueille également quelques activités de commerces et services de proximité. Les entreprises du secteur d'activité « commerce, transport, hébergement et restauration » dominent l'économie locale. Les activités touristiques sont peu développées sur la commune. Le nombre d'exploitations agricoles est faible, toutefois la commune possède de bonnes à excellentes terres agricoles dans la plaine alluviale de la Durance, qu'il convient de préserver. Une part importante des terres agricoles sont irriguées ou irrigables (à proximité de la Durance), et doivent donc être préservées de l'urbanisation en cohérence avec le SRADDET de la région PACA.

L'enjeu de la création de logements semble important pour le maintien de la population actuelle mais surtout pour l'accueil de jeunes ménages. De même, une demande de foncier pour de l'activité économique a été identifiée.

RF
SOUS-PRÉFECTURE DE FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 22/12/2022
004-210401451-20221220-DE_2022_056-DE



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 Pévoyet.
- Permettre la réalisation d'un projet résidentiel au croisement entre la route des Granges et la route Châteauneuf Val Saint-Donat ;
- Mettre en œuvre une densité minimale nette de 15 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

ORIENTATION 2

Organiser le développement urbain



LES CONSTATS

Le village de Peipin occupait une faible superficie avant 1970. A partir des années 1970, Peipin a connu un fort étalement urbain. Aujourd'hui, le tissu urbain de Peipin est caractéristique des communes péri-urbaines, avec un noyau ancien très réduit et une urbanisation majoritairement composée de quartiers résidentiels, réalisés au gré des opportunités foncières sans planification d'ensemble, où l'habitat pavillonnaire prédomine. Il en résulte un tissu urbain aéré et fragmenté en plusieurs quartiers non contigus.

Face à la problématique de l'étalement urbain en France, de récentes lois et documents de rangs supérieurs ont mis en place un cadre réglementaire visant à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les règles du document de planification régionale, le SRADDET de la région PACA, fixent pour objectif de diviser au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. Cette réduction s'effectue au regard de la période des 10 dernières années précédant l'arrêt du document, ou lorsque le territoire souhaite privilégier cette option, au regard de la période 2006-2014 (période de référence du SRADDET). Entre 2006 et 2014, 11,6 ha ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine à Peipin.

A titre de comparaison, la loi Climat et Résilience, avec laquelle le SRADDET se rendra compatible prochainement, impose également une division par deux de l'artificialisation des sols, mais prend pour référence la période 2011-2021. Entre 2011 et 2021, 1,3 ha d'espaces agricoles ou naturels ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine.

Les enveloppes urbaines de Peipin comptent 1,7 ha de dents creuses, toutes localisées dans des secteurs mixtes ou à vocation résidentielle (il n'y a pas de dent creuse dans les zones d'activités).

Le territoire de Peipin est soumis à la loi Montagne. Les éventuelles secteurs de développement urbain devront donc s'implanter en continuité du village ou des groupes d'habitation, ou bien bénéficier d'une dérogation pour une implantation en discontinuité. En dehors du village, plusieurs groupes d'habitation ont été identifiés, dans les secteurs du Piolard, Les Granges, Font Nouvelle et Bons Enfants.

Concernant les réseaux, l'eau potable provient du Puits Saint-Pierre, situé en rive droite de la Durance. Le rendement du réseau est de 81%. La capacité du réseau est suffisante pour la population actuelle. La station d'épuration des eaux usées de Peipin a 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 a été identifiée sur le territoire, au regard de sols argileux et de la présence d'aléas de mouvements de terrain. La révision du PLU est l'occasion pour la commune d'actualiser les données relatives aux différents réseaux et de mettre en place des schémas directeurs. Aussi, un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, un schéma directeur d'alimentation en eau potable et un schéma de défense incendie sont en cours de réalisation.

RF
SOUS-PRÉFECTURE DE FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 22/12/2022
004-210401451-20221220-DE_2022_056-DE



LES OBJECTIFS

Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

- En prenant en compte le gisement de locaux vacants (résidentiels et économiques) sur le territoire ;
- 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 5,3 ha :
 - 2,3 ha pour le développement de l'activité économique
 - 3,0 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.

ORIENTATION 3

Préserver le cadre de vie



LES CONSTATS

Peipin possède un niveau d'équipements publics adaptés à la démographie de la commune (une crèche, une école maternelle et élémentaire, une bibliothèque/médiathèque, une salle polyvalente, divers équipements sportifs et une agence postale communale). Plusieurs professionnels de la santé sont également implantés sur le territoire, toutefois la commune est confrontée à un problème de désertification médicale.

Concernant les déplacements, le territoire de Peipin est traversé par deux axes à grande circulation : l'autoroute A51 et la RD 4085, toutes deux soumises à l'application de la loi Barnier. La traversée du territoire par la voie ferrée reliant Marseille à Gap/Briançon est également à prendre en compte.

Les transports en commun étant peu développés et les actifs travaillant majoritairement dans des communes voisines, les déplacements en voiture individuelle sont fortement prédominants. On observe toutefois la présence de nombreux cheminements piétons sur l'ensemble de la commune, notamment au niveau du centre et des différents hameaux. Si aucune piste cyclable n'a été aménagée à ce jour à Peipin, un projet de vélo-route (V862 - Val de Durance) concerne la commune limitrophe de Salignac.

Le patrimoine bâti participe à la qualité du cadre de vie : à Peipin, sont notamment identifiés comme tel l'ancienne mairie, l'église et la chapelle de Peipin, les puits, les bâtisses de grandes familles, les anciennes granges et les pigeonniers.

Les parties urbanisées s'inscrivent entre la rivière de la Durance et sa plaine alluviale et la montagne de Lure à l'ouest. La colline du centre-village sur laquelle se trouve les vestiges du château offre une perspective remarquable sur la montagne de Lure. Cette même colline est plantée d'oliveraies qualitatives. La commune possède par ailleurs un taux de boisement important, estimé à 71%.

Concernant les risques naturels, Peipin est doté d'un plan de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles. Une cartographie informative des phénomènes naturels existe également, et recense 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). D'autres risques, notamment technologiques, sont recensés : le risque de transport de matière dangereuse par canalisation, le risque lié à des installations industrielles, le risque de rupture de barrage (Serre-Ponçon), le risque de feu de forêts et le risque sismique.

Concernant les enjeux écologiques, deux sites Natura 2000 concernent la Durance (Directive Oiseaux et Habitats) et un troisième, situé en limite communale, concerne la montagne de Lure. Trois zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) concernent également la montagne de Lure, le Jabron et la Durance. Les enjeux écologiques sur le territoire communal sont en particulier liés aux cours d'eau et leurs rives avec notamment la Durance et le Jabron, présentant des habitats d'espèces à enjeux et un rôle fonctionnel très important. Les fossés d'irrigation, souvent caractérisés par une flore hygrophile, ainsi que les autres zones humides, représentent également des milieux importants pour la biodiversité de la commune (habitats d'espèces et rôle fonctionnel). Indirectement, ces fossés, de par leur fonction, permettent le développement de prairies de fauche bien diversifiées en espèces, pouvant présenter pour certaines, un caractère humide et constituant, pour l'ensemble, un territoire de chasse pour différentes espèces faunistiques. 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...)	RF
SOUS-PRÉFECTURE DE FORCALQUIER	
Contrôle de légalité	
Date de réception de l'AR: 22/12/2022	
004-210401451-20221220-DE_2022_056-DE	

Les enjeux de fonctionnalités écologiques sont également notables notamment sur l'axe de la Durance et ses abords mais aussi 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).



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 oliveraies

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 tels que par exemple, l'ancienne mairie, l'église, la chapelle de Peipin, les puits, les bâtisses de grandes familles, les anciennes granges, ou encore les pigeonniers.

Protéger les alignements qualitatifs de platanes le long de la RD 4085, route de Sisteron, place du Bon Vent et place de la Mairie

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, y définir et y autoriser des activités éventuellement compatibles.
- Préserver les prairies à haute valeur pour la biodiversité au niveau de la plaine.

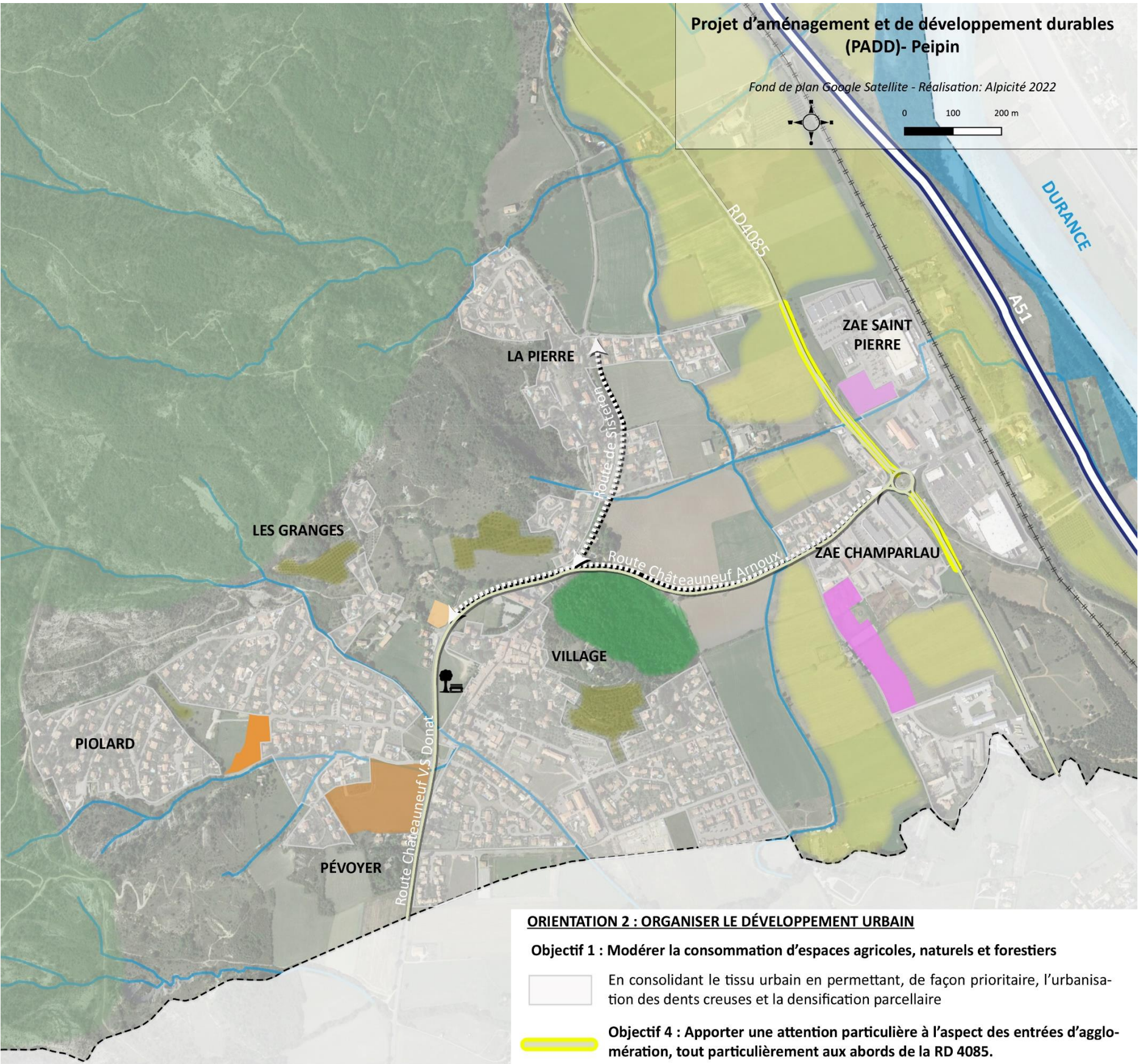
Favoriser et améliorer la préservation de la biodiversité sur le territoire communal et en connexion avec les territoires voisins :

- 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 ;
SOUS-PRÉFECTURE DE FORCALQUIER
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 22/12/2022
004-210401451-20221220-DE_2022_056-DE

- ¹ Préserver les structures végétales particulières (abords des canaux, haies, arbres isolés, bosquets) qui cadrent les espaces agricoles et pastoraux ;
- ¹ 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



ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 2 : 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 résidentiel au croisement entre la route des Granges et la route Châteauneuf Val Saint-Donat
- Permettre la réalisation d'un projet intégrant de l'habitat senior dans le secteur du Pévoyer

Objectif 3 : 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.

Objectif 4 : Prendre en compte l'activité agricole et cadrer son développement

- Protéger les terres agricoles irriguées

ORIENTATION 2 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 1 : Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- En consolidant le tissu urbain en permettant, de façon prioritaire, l'urbanisation des dents creuses et la densification parcellaire

Objectif 4 : Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées d'agglomération, tout particulièrement aux abords de la RD 4085.

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

Objectif 1 : Permettre la création d'un jardin public aux abords du centre-village

Objectif 2 : Préserver les oliveraies

Objectif 3 : Protéger le boisement de la colline du Château

Objectif 4 : 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

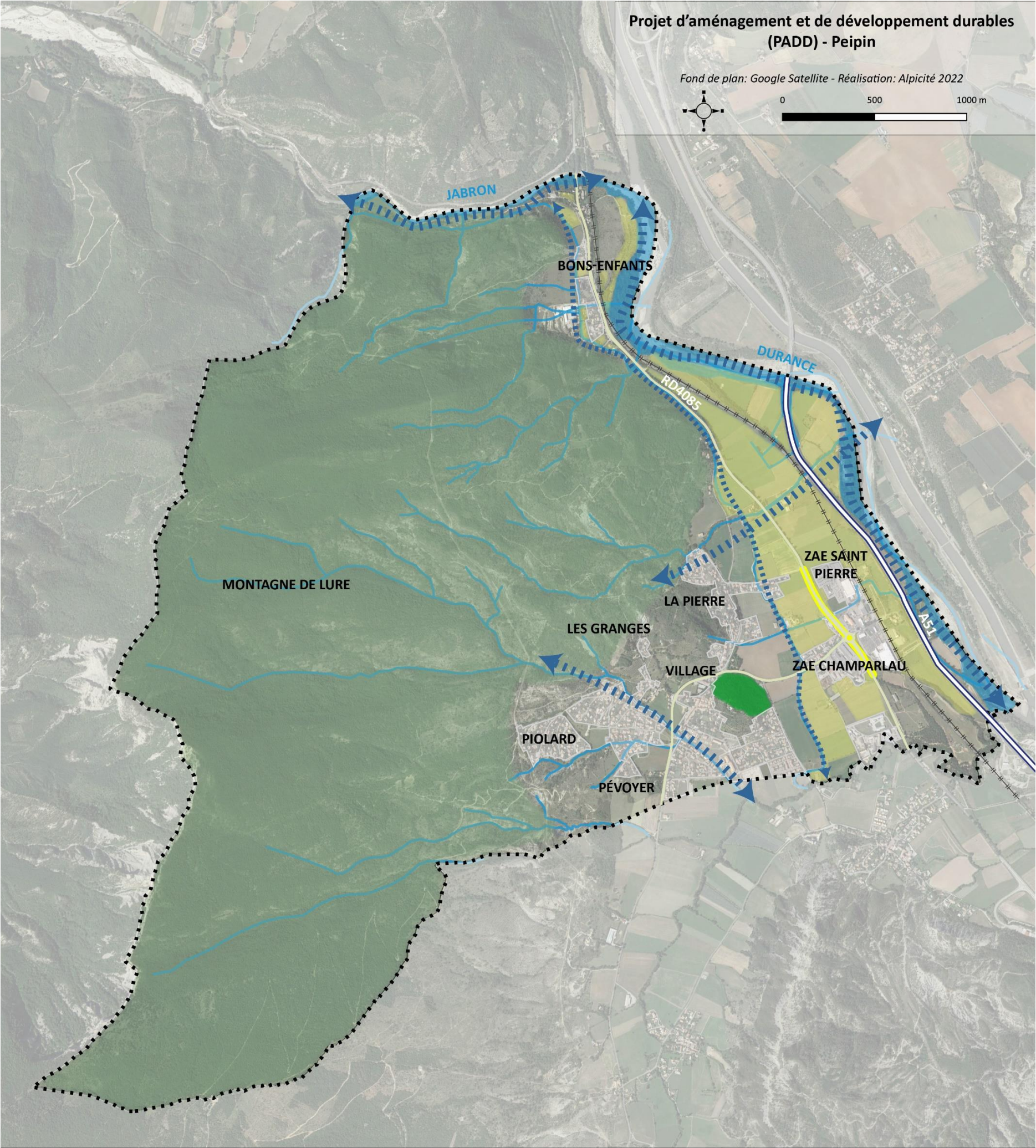
Objectif 7 : Préserver les espèces et les milieux patrimoniaux pour lesquels le territoire porte une forte responsabilité

Préserver de l'urbanisation et autres aménagements les zones humides, y définir et y autoriser des activités éventuellement compatibles.

Objectif 8 : Favoriser et améliorer la préservation de la biodiversité sur le territoire communal et en connexion avec les territoires voisins :

Préservation des cours d'eau et des milieux humides

Préserver les espaces boisés



ORIENTATION 1 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Objectif 4 : Prendre en compte l'activité agricole et cadrer son développement

Protéger les terres agricoles irriguées

ORIENTATION 2 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 1 : Modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

En consolidant le tissu urbain en permettant, de façon prioritaire, l'urbanisation des dents creuses et la densification parcellaire

Objectif 4 : Apporter une attention particulière à l'aspect des entrées d'agglomération, tout particulièrement aux abords de la RD 4085.

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

Objectif 3 : Protéger le boisement de la colline du Château

Objectif 7 : Préserver les espèces et les milieux patrimoniaux pour lesquels le territoire porte une forte responsabilité

Préserver de l'urbanisation et autres aménagements les zones humides, y définir et y autoriser des activités éventuellement compatibles.

Objectif 8 : Favoriser et améliorer la préservation de la biodiversité sur le territoire communal et en connexion avec les territoires voisins :

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