

Plan local d'urbanisme
Projet d'Aménagement et
de Développement Durable



Peyrin



SEPTEMBRE 2011

 CITADIA





[PORTEE ET CONTENU DU PADD





L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003)
- Diverses lois en matière d'environnement

Pièce obligatoire du PLU, le PADD est un nouveau document imposé par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'urbanisme.

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme :

«Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.»

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

1. *« **L'EQUILIBRE** entre le **renouvellement urbain**, un **développement** urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la **préservation des espaces** affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;*
2. ***LA DIVERSITE des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;*
3. ***UNE UTILISATION ECONOMIE ET EQUILIBREE DES ESPACES naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*





[LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE





SYNTHESE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial préalable, enrichi par la concertation publique, a fait émerger plusieurs points essentiels, caractéristiques de la commune et de son armature territoriale.

	CONSTATS	ENJEUX
Les caractéristiques sociodémographiques	<ul style="list-style-type: none">• Une croissance démographique continue mais freinée depuis 1995	<ul style="list-style-type: none">• Densifier la trame urbaine et favoriser le renouvellement urbain• Favoriser une diversité des formes urbaines afin d'optimiser l'utilisation du potentiel foncier• Elargir la gamme de logements• Adapter l'offre de logements afin de maintenir les jeunes ménages• Penser l'offre de logement en rapport avec le développement urbain durable (adapter aux changements sociaux)
Les caractéristiques socio-économiques	<ul style="list-style-type: none">• Une population composée de jeunes actifs malgré un phénomène de vieillissement constaté sur la population	
Le logement	<ul style="list-style-type: none">• Une prédominance des résidences principales, des propriétaires occupants et des maisons individuelles associées à une forte consommation de l'espace• Une offre en logements locatifs et aidés faible mais en progression• Une offre en logements peu diversifiée• Un parc immobilier relativement récent• Une faible enveloppe foncière disponible	
Le tissu économique	<ul style="list-style-type: none">• Une faible enveloppe foncière disponible• La ZA de Valdonce abrite des entreprises du secteur secondaire• Projet Peypin-Bedelin : une nouvelle ZA et un centre commercial de 500m²• Des commerces de proximité regroupés dans le centre du village et Auberge Neuve• Faible poids du secteur agricole.	
Le fonctionnement urbain	<ul style="list-style-type: none">• Des équipements répartis principalement sur Auberge Neuve et le centre du village• De nombreuses voies au gabarit insuffisant• Une dépendance quasi totale à la voiture	<ul style="list-style-type: none">• Adapter les équipements au scénario de développement choisi par la commune• Favoriser un développement urbain qui permet de s'affranchir d'une forte dépendance de la voiture• Renforcer l'attractivité du cœur



	CONSTATS	ENJEUX
Milieu physique	<ul style="list-style-type: none">• Des contraintes topographiques fortes pour l'urbanisation• Un grand paysage dominé par les massifs du Garlaban, de la Sainte Baume, et la chaîne de l'Etoile	
Ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none">• La mise en œuvre d'un Plan Local Energie Environnement	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les démarches d'économie d'énergies dans les opérations futures• Assurer la protection des ressources en eau et de leur qualité
Biodiversité et milieu naturel	<ul style="list-style-type: none">• Une richesse écologique reconnue à travers divers périmètres de protection environnementale (ZNIEFF II, Natura 2000)• Des éléments de rupture de corridors écologiques (routes départementales)• Un seul et unique secteur agricole	<ul style="list-style-type: none">• Préserver la trame verte qui constitue un élément identitaire de la commune• Préserver les corridors écologiques• Maintenir les coupures d'urbanisation
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none">• Un vaste couvert végétal hétérogène selon les unités du relief• Un centre ancien abritant un « petit » patrimoine et un ensemble bâti ancien symbolisant l'identité villageoise• Un patrimoine bâti historique à préserver (Château de Valdonne...)• Des sensibilités paysagères identifiées par la DTA	<ul style="list-style-type: none">• Maintenir les points de vue remarquables vers les grands éléments du paysage• Préserver l'identité du centre ancien bâti en favorisant les règles d'urbanisme• Préserver les zones sensibles paysagères et environnementales de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, et éviter l'urbanisation diffuse qui altère les paysages
Prévention des pollutions, nuisances et risques	<ul style="list-style-type: none">• Des risques « mouvements de terrain » réhibitoires (PPR)• Des zones inondables en bordure du Merlançon et Grand Pré• Un aléa feux de forêt qui concerne une grande partie du territoire communal• Deux sites pollués dont une ICPE classée SEVESO II	<ul style="list-style-type: none">• Limiter l'exposition aux risques naturels (mouvements de terrain, incendies, inondations)



LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX

Les réflexions, engagées lors de l'élaboration du diagnostic, ont permis de mettre en lumière les trois enjeux du développement communal, qui sont le fondement des orientations générales du P.A.D.D. :

Enjeux 1 : LA PRESERVATION DE L'IDENTITE COMMUNALE ET DE SON ATTRACTIVITE

Celle-ci passe par la pérennisation des activités économiques, garantes de l'attractivité de la commune, et par la volonté de **stabiliser sa croissance démographique** afin de conserver son caractère villageois et propice à l'aménagement d'équipements de superstructure et d'infrastructures en conséquent. .

Enjeux 2 : LA STRUCTURATION DES ESPACES DEJA URBANISES

Celle-ci passe par la mise en place d'une politique d'optimisation du foncier, de renouvellement urbain et la promotion de formes d'habitat plus économes en espaces et en ressource.

Enjeux 3 : LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La protection du paysage (la trame verte et bleue) et du cadre de vie des habitants, garant de l'attractivité résidentielle, tout en limitant son exposition face aux risques naturels et technologiques présent sur la commune.



L'élaboration du P.A.D.D. dans le cadre du PLU offre à la commune la possibilité de mieux affirmer son projet urbain. En effet, ces orientations sont l'occasion de traduire les ambitions des élus, dans le respect du cadre réglementaire, et d'intégrer dans la réflexion les attentes de la population en matière de cadre de vie. Ainsi, les différentes orientations thématiques déclinées dans le P.A.D.D. viennent répondre à la volonté de la collectivité de conforter la qualité du cadre de vie grâce à une croissance urbaine maîtrisée dont l'ambition est de répondre : aux besoins résidentiels catégoriels ; au développement des services ; à la nécessité de privilégier des formes économes sur le plan foncier ; à la préservation des équilibres entre environnement et urbanisation...

Ainsi les orientations d'aménagement et d'urbanisme esquissées s'organisent autour de **plusieurs grandes orientations**.

AXE 1 : Principes de protection et de mise en valeur de l'environnement,

AXE 2 : Principes de développement et de renouvellement urbain,

AXE 3 : Principes de fonctionnement urbain.



[ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME





AXE 1 : PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le massif du Garlaban, la plaine du Merlançon, sont des paysages dessinés par une topographie chahutée... Autant d'éléments qui tissent la toile de fond remarquable de l'environnement dans lequel s'inscrit la commune de Peypin. Les ressources, milieux naturels et paysages, à préserver d'éventuelles atteintes de l'urbanisation, sont à la fois un point de départ et une finalité du PLU. La protection doit s'accompagner d'une valorisation du patrimoine naturel, car l'attractivité de la commune dépend aussi de la promotion de la qualité de vie à laquelle l'environnement contribue.

Ainsi, l'élargissement de l'enveloppe foncière constructible et la diversification de l'offre de logements doivent être conjugués à une maîtrise de l'étalement urbain. En effet, au travers des impacts paysagers et environnementaux susceptibles d'être soulevés par une expansion urbaine mal contrôlée, c'est l'avenir de la commune qui est en jeu : une éventuelle rupture des équilibres entre habitat, activités économiques et environnement naturel hypothéquerait le développement futur du territoire, mais aussi les conditions de vie de la population.

OBJECTIF 1 : PRESERVER ET VALORISER LA BIODIVERSITE

- Protéger et gérer les grands espaces naturels boisés de la commune recensés ou non comme périmètres de protection ou d'inventaire.
- Assurer le maintien des continuités écologiques d'échelle régionale ou communale afin de préserver les connexions entre les grands massifs.
- Protéger la trame bleue du territoire en veillant à soustraire les vallons principaux (Merlançon et Grand Pré) de toute urbanisation et / ou sources de pollution.
- Soutenir le maintien d'une entité agricole sur la commune, notamment à la Doria et sur le secteur du Pic de Veyrand.
- Maintenir des poches de biodiversité au cœur du tissu urbain comme la préservation de pinèdes et / ou d'arbres ou alignements remarquables.

OBJECTIF 2 : REDUIRE LA VULNERABILITE DE LA COMMUNE FACE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Réduire le risque incendie en stoppant le développement de l'habitat diffus sur les franges des espaces boisés et en améliorant la défense incendie des secteurs les plus sensibles.
- Lutter contre le risque inondation en interdisant toute nouvelle construction aux abords des grands cours d'eau (Merlançon et Grand Pré) ou des vallons secs.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en assurant un pourcentage d'espaces verts cohérent et une maîtrise des eaux pluviales à la parcelle.
- Prendre en compte le risque mouvements de terrain lié au passé minier de la commune, via l'interdiction de construire dans les zones les plus sensibles et par la mise en œuvre d'aménagements spécifiques.
- Assurer la sécurité des personnes et des biens, par rapport aux risques technologiques, notamment autour du site SEVESO « seuil bas » de l'usine « Carlo Erba Réactifs » en interdisant le développement d'habitation aux alentours.

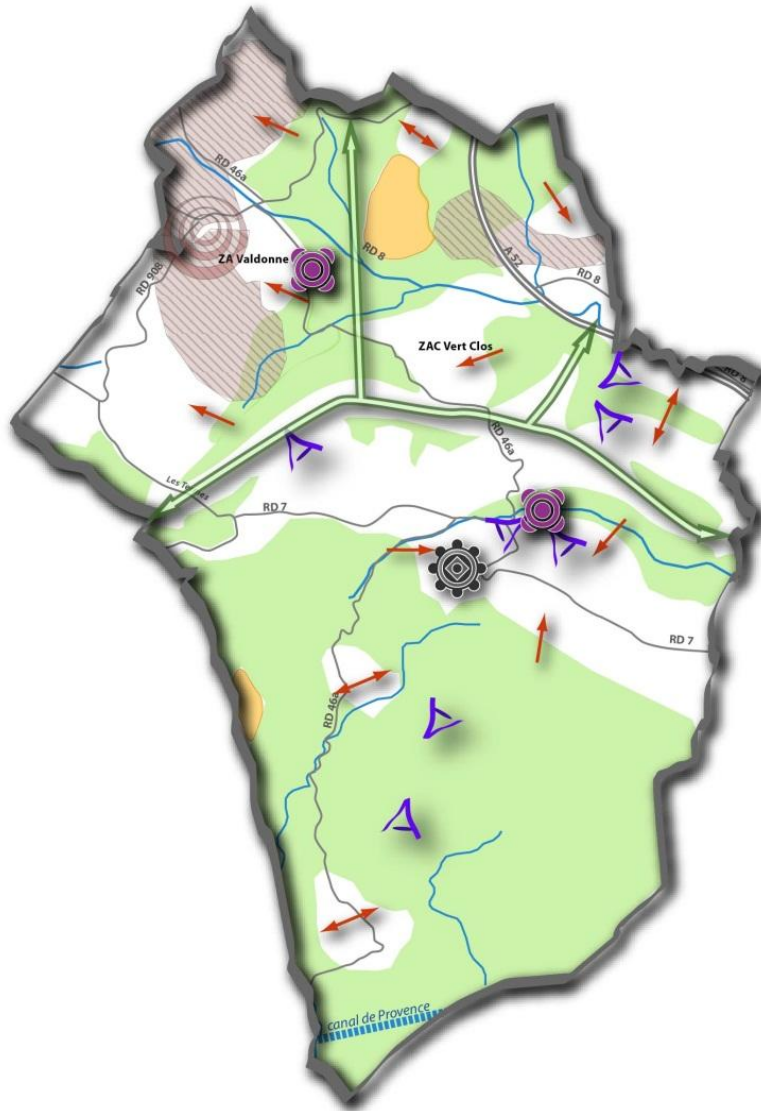


OBJECTIF 3 : AFFIRMER L'IDENTITE DE LA COMMUNE EN VALORISANT SON PAYSAGE ET SON PATRIMOINE

- Préserver les perspectives visuelles sur les massifs en limitant le développement linéaire de l'urbanisation.
- Favoriser la création d'itinéraires de découvertes des massifs et du patrimoine minier.
- Préserver les abords des vieux châteaux et sa dominante boisée.
- Préserver et mettre en valeur le château de Valdonne et ses abords (vergers notamment).
- Maintenir les formes urbaines compactes dans le tissu urbain villageois (vieux Peypin, village, Auberge-Neuve).
- Préserver les places piétonnes et alignements d'arbres de hautes tiges participant de la qualité des espaces publics.



AXE 1 : PRINCIPE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT



Préserver et valoriser la biodiversité

- Préserver les grands espaces boisés recensés ou non comme périmètre de protection et d'inventaire
- Espaces agricoles
- Trame bleue : réseau hydraulique
- Continuités écologiques

Réduire la vulnérabilité de la commune face aux risques naturels et technologiques

- Gérer le risque incendie
- Prendre en compte le risque mouvements de terrain
- Assurer la sécurité des biens et des personnes autour du site SEVESO
- Site pollué : (ancienne carrière utilisée comme décharge camp boui)

Affirmer l'identité de la commune en valorisant son paysage et son patrimoine

- Préserver les ouvertures visuelles
- Patrimoine bâti (le vieux château et le château de Valdonne)

0 0.5 km



Coception : Citadia





AXE 2 : PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

La réalisation des objectifs du Programme Local de l'Habitat est un des objectifs principaux du Plan Local d'Urbanisme. Les logements aidés constituent une part importante de l'effort qui doit être accomplie par la commune. En outre, l'habitat pavillonnaire privilégié jusqu'à présent ne semble pas répondre aux nouveaux besoins : augmentation des familles monoparentales ; difficultés d'accessibilité financière des jeunes au logement...

Pour faire face à la nouvelle donne démographique et aux tensions du marché, de nouvelles typologies et des logements aidés doivent être privilégiés dans les secteurs à enjeux, sans pour autant exclure l'habitat pavillonnaire qui pourra être favorisé dans les zones de faibles densités.

La commune de Peypin dispose d'atouts qui sont les leviers d'une dynamique économique locale précieuse. Ces ressources territoriales constituent à la fois une source de revenus liée à la fiscalité mais aussi un vivier d'emplois. Cependant, les risques de mouvement de terrain semblent rédhibitoires pour le développement de la Zone d'Activités de Valdonne, qui doit par ailleurs faire l'objet de plusieurs aménagements pour améliorer son fonctionnement. Bien qu'attractive pour les entreprises, la commune de Peypin ne dispose plus aujourd'hui d'enveloppe foncière pour encourager le développement d'activités consommatrices d'espace. Le développement des services doit être privilégié dans une perspective d'équilibre avec le développement de logements.

OBJECTIF 1 : AFFIRMER UN SCENARIO DE MAITRISE DU DEVELOPPEMENT

- Assurer la construction de 30 logements par an, dont 18 logements sociaux, pour répondre aux objectifs du PLH.
- La projection démographique d'ici 2022 serait estimée à environ 460 habitants supplémentaires, soit 5 850 habitants suivant un taux de variation de 2,1%.

OBJECTIF 2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

- Promouvoir les opérations de logements répondant aux besoins des petits ménages et des jeunes.
- Accroître le parc locatif en favorisant des programmes facilitant les parcours résidentiels.
- Développer le parc social en imposant un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 20 logements dans le respect des objectifs du SCOT.

OBJECTIF 3 : ASSEOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

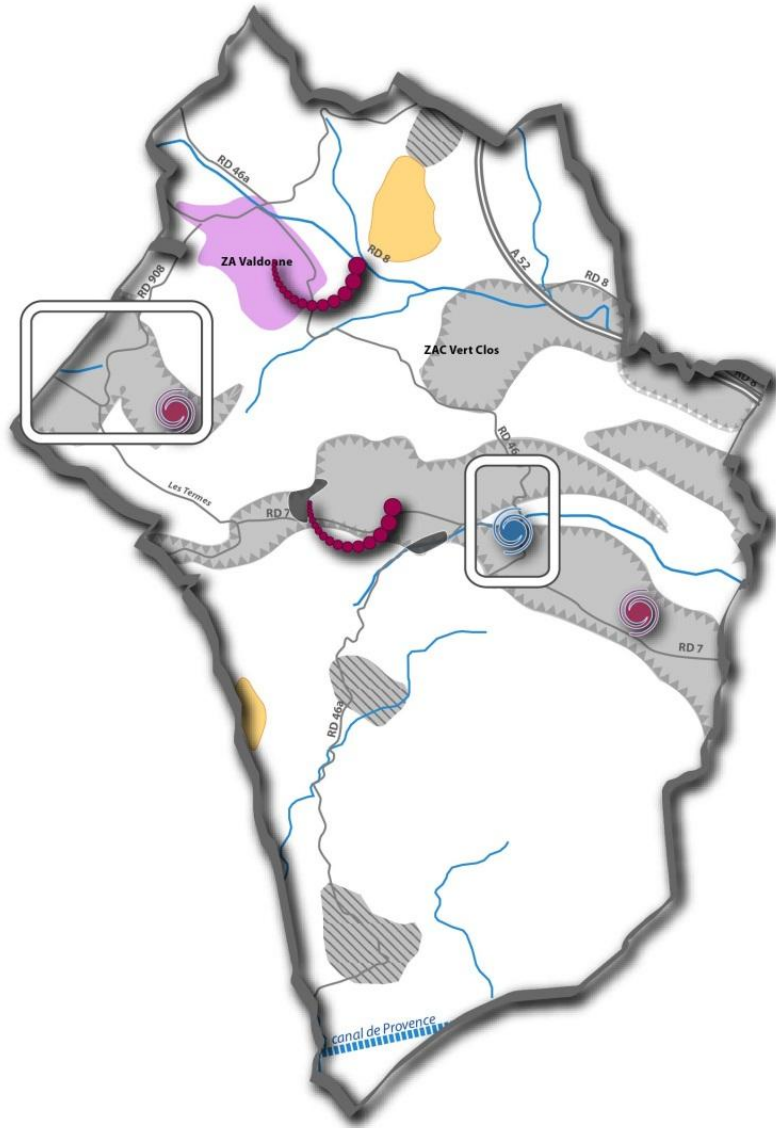
- Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes (exploiter le développement des dents creuses tout en préservant les formes urbaines du centre historique).
- Proscrire le développement du mitage sur les zones d'urbanisation diffuses.
- Promouvoir des formes urbaines plus compactes, notamment sur Bédelin, pour assurer une diversité de logements.
- Limiter les extensions urbaines aux seuls secteurs de l'Escaillon et du Jas de Valèze. Leur ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une modification ultérieure du PLU.

OBJECTIF 4 : PERENNISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES


- Conforter et développer la ZAE de Valdonne en optimisant le potentiel foncier résiduel, sous contrainte avec le site SEVESO II et les prescriptions du PPR Mouvements de terrain.
- Promouvoir la mixité des fonctions urbaines à l'instar du projet Bédelin,
- Pérenniser les commerces de proximité au village via l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée artisanaux et commerciaux.
- Favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles peypinoises.
- Développer l'offre d'hébergement touristique particulièrement déficitaire sur la commune.







AXE 2 : PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN







Diversifier l'offre de logement

-  Proposer un parc de logement équilibré et adapté

Asseoir un développement urbain limitant la consommation d'espace

-  Utiliser l'opportunité foncière à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes
-  Limiter l'étalement urbain
-  Conforter les pôles de centralités
-  Zone de reserve foncière

Pérenniser et développer les activités économiques

-  Favoriser le maintien et le développement des espaces agricoles
-  Conforter la ZAE de Valdonne
-  Pérenniser les commerces de proximité
-  Développer l'offre d'hébergement touristique



AXE 3 : PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN

La structure multipolaire urbaine de la commune, sa topographie ne facilitent pas les déplacements. Ce faisant, accessibilité, sécurité, modes doux doivent être traités dans le cadre le PLU afin d'apporter des réponses aux dysfonctionnements actuels mais aussi pour permettre à la commune d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation sans accentuer les difficultés ponctuelles déjà constatées.

OBJECTIF 1 : REDUIRE LES IMPACTS DES FLUX DE TRANSIT

- Sécuriser les tronçons accidentogènes de la RD7 via notamment l'aménagement de certains accès et / ou carrefours.
- Proscrire le développement de nouveaux accès individuels sur les voies supportant un flux de transit.
- Traiter certaines sections par des aménagements paysagers intégrant l'accessibilité piétonne et cyclable.

OBJECTIF 2 : AMELIORER LA SECURITE DES DESSERTES LOCALES

- Permettre l'élargissement de certaines voies de gabarit insuffisant.
- Renforcer le réseau d'eau potable et développer le maillage des bornes incendies.
- Favoriser la mise en œuvre d'aires de retournement sur les voies en impasses existantes.
- Privilégier, pour les futures opérations, un réseau de desserte connecté avec les voies existantes.

OBJECTIF 3 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN ET DES MODES DOUX

- Promouvoir des opérations plus compactes le long des axes desservis par les transports en commun.
- Encourager l'aménagement de liaisons piétonnes et / ou cyclables lors de toute requalification de voies.
- Imposer la réalisation d'aménagements spécifiques aux modes doux pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

OBJECTIF 4 : ASSURER LA PERENNITE DES RESSOURCES

- Permettre la création ou l'extension du réseau d'eau potable via notamment la réalisation de nouveaux réservoirs pour garantir l'alimentation en eau potable.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables en privilégiant l'essor du solaire en toiture ou sur l'ancienne carrière du camp de Bouï.
- Proscrire le développement d'installation de nature à porter atteinte à la qualité des eaux.