

# **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la commune de Peipin**

Version en date du 02/05/2024

## SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation	5
Secteur Pévoyé	6
Éléments de contexte	6
Éléments de programmation	7
Qualité urbaine et environnementale	8
Mixité fonctionnelle et sociale	8
Desserte du secteur	8
Réseaux	9
Secteur Piolard	10
Éléments de contexte	10
Éléments de programmation	11
Qualité urbaine et environnementale	12
Desserte du secteur	12
Mise en valeur des continuités écologiques et préservation des milieux naturels	13
Trame bleue et des milieux rivulaires associés	13
Corridors de la trame verte	15

## PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les orientations d'aménagement au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Ce document se voit renforcé par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et devient les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le Code de l'urbanisme les définit :

### Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »*

### Article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

### Article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

### Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme

*« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Peipin prévoit des orientations « sectorielles » concernant les secteurs dits du Pévoyet et du Piolard, et des orientations « thématiques » relatives à la mise en valeur des continuités écologiques.

## ÉCHEANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Conformément à l'article L. 151-6-1, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles doit être réalisé.

Les secteurs du Pévoyer et du Piolard seront **entièrement ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU** afin de proposer au plus vite une offre diversifiée de logements comprenant des lots à bâtir, des logements collectifs et une résidence seniors.

Document de travail

## SECTEUR PEVOYER

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies pour le secteur du Pévoyer situé en entrée de ville Sud en arrivant par la route de Châteauneuf-Val-Saint-Donat. Il s'agit d'un vaste terrain agricole (prairie) en continuité de lotissements généralement desservis en impasse. Sa proximité avec le centre-village en fait un lieu opportun pour la construction de logements. L'aménagement de la zone permet de relier différents lotissements construits indépendamment, et de marquer le caractère urbain et d'inciter les automobilistes à ralentir avant d'arriver dans le centre-village.

Les orientations mise en place poursuivent plusieurs objectifs :

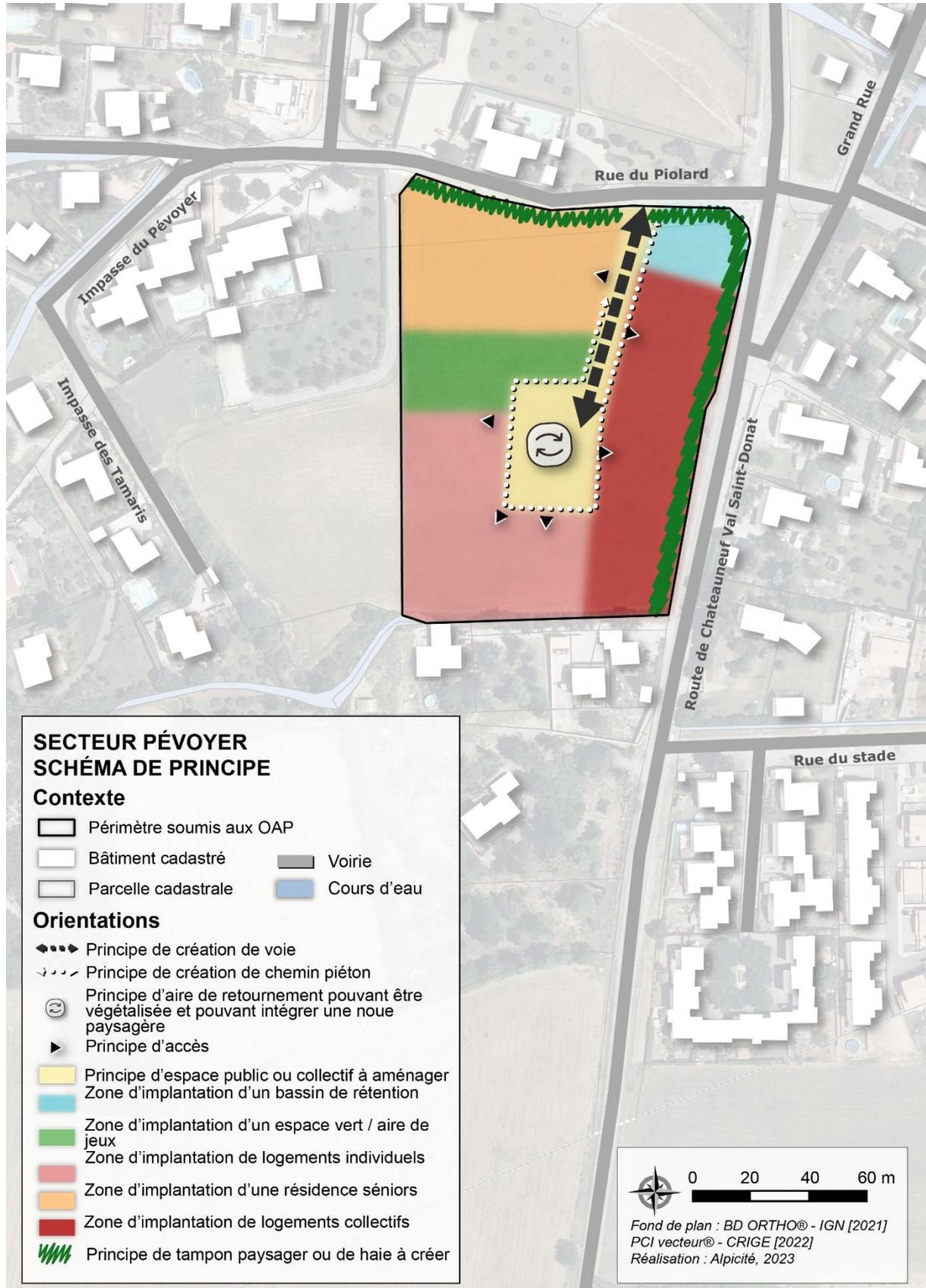
- assurer l'insertion paysagère de la nouvelle zone à urbaniser en entrée de ville ;
- assurer la desserte de l'ensemble des constructions ;
- veiller à la modération de la consommation d'espaces, en assurant une densité minimale de construction tout en restant en cohérence avec le tissu urbain environnant.

La surface totale du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation est de 1,52 ha.



## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le schéma d'aménagement définit les principes de compositions majeurs. Il complète le règlement sur des points précis.



## QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

Une densité minimale nette<sup>1</sup> de 20 logements/ha doit être respectée à l'échelle de la zone.

Les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs.

Afin d'améliorer la perception du projet à partir des routes principales (route de Châteauneuf-Val-Saint-Donat, rue du Piolard), et en portant une attention particulière au traitement de l'entrée de ville, des bandes paysagères végétalisées devront être créées, sans créer pour autant de masque uniforme sur les constructions existantes ou à venir. Cet aménagement ne devra pas avoir pour effet de réduire la visibilité au niveau de l'intersection entre la rue du Piolard et la RD 951.

Ces éléments respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement (implantation aux abords de la route de Châteauneuf-Val-Saint-Donat et de la route du Piolard), mais la végétation ponctuelle ou sous forme de haies est vivement recommandée comme trame interne au projet. Ils participeront également aux continuités écologiques.

La végétation prévue sur le projet devra être composée prioritairement d'essences locales. Les haies mono spécifiques sont interdites.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte techniquement justifiée) et composés majoritairement d'espaces verts.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur du Pévoyer associera des programmes de logements de différents types. La position de chaque programme est précisée sur le schéma de principe.

Le projet comprendra à la fois des logements collectifs, des logements individuels, ainsi qu'une résidence seniors sous forme d'habitat partagé. L'urbanisation de la zone sera phasée : ainsi, les logements collectifs et la résidence seniors devront être réalisés avant la construction des lots destinés au logement individuel.

Un espace libre commun non imperméabilisé sera également créé. Il devra comporter du mobilier urbain favorisant son utilisation (bancs, aire de jeux, etc.) et pourra également accueillir un compost collectif ou un jardin partagé pour les habitants du secteur.

## DESSERTE DU SECTEUR

L'accès à la zone devra se faire par la rue du Piolard comme indiqué sur le schéma de principe.

Pour la desserte interne de la zone, une nouvelle voie devra être créée. Celle-ci devra se terminer par une aire de retournement. Aucune autre voie de desserte ne sera admise. Les accès aux lots devront tous se faire depuis la nouvelle voie créée ou depuis l'aire de retournement.

---

<sup>1</sup> La densité nette est le nombre de logements par hectare au sein d'une opération, en excluant l'ensemble des espaces publics ou communs (voirie, aires de stationnement, bassins de rétention...). Le nombre de logements à produire sera arrondi à l'unité.

La voie de desserte interne devra être doublée sur la majeure partie du tronçon d'un cheminement piéton, d'une largeur minimale de 1,60 m, adapté aux personnes à mobilité réduite.

L'aire de retournement pourra être aménagée d'un espace public ou collectif végétalisé et pourra accueillir une noue paysagère.

## RESEAUX

La gestion des eaux pluviales doit se faire par l'implantation d'un bassin de rétention au nord-est du secteur et/ou d'une noue paysagère située sur l'aire de retournement. Ces aménagements devront être dimensionnés de manière à pouvoir accueillir les eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone.

A noter que les dispositions générales du règlement précisent les modalités d'excavations et d'exhaussement en bordure des routes départementales.

Document de travail

## SECTEUR PIOLARD

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été établies pour le secteur du Piolard situé le long de la rue du Piolard et du passage du Coulalet. Le terrain fait partie d'une vaste emprise agricole (prairie) qui sépare deux lotissements, constituant ainsi une grande respiration. Une emprise agricole sera en partie conservée, toutefois l'angle de la rue du Piolard (côté sud) et du passage du Coulalet (côté est) est déjà bâti. Dans la continuité du tissu urbain, la commune souhaite autoriser la construction le long des voies, profitant de la bonne accessibilité des réseaux.

Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée à l'échelle de la zone.

Les orientations mises en place poursuivent plusieurs objectifs :

- assurer la desserte de l'ensemble des constructions et améliorer la circulation sur les voies existantes ;
- veiller à la modération de la consommation d'espaces, en assurant une densité minimale de construction tout en restant en cohérence avec le tissu urbain environnant.

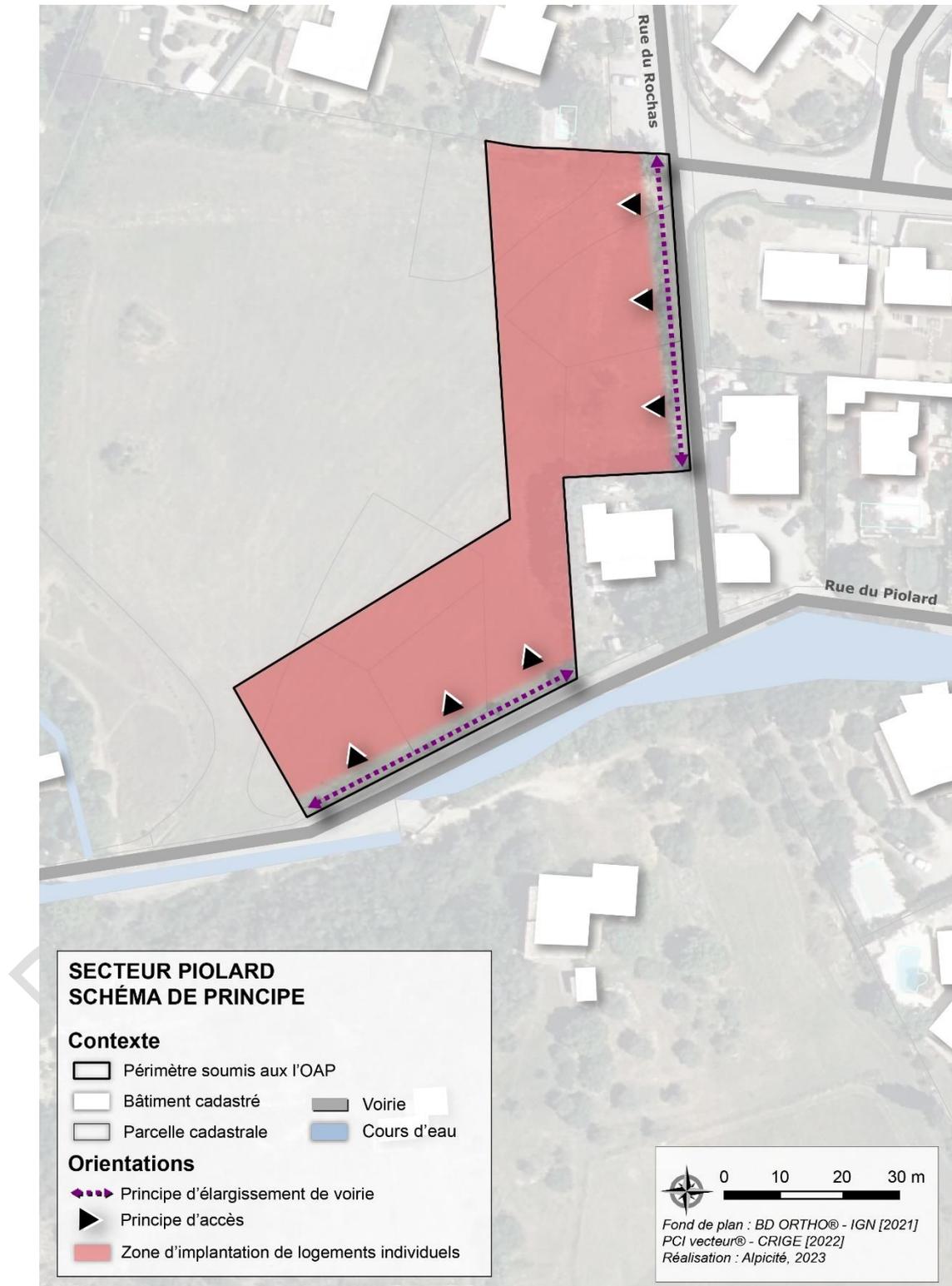
La surface totale du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation est de 0,35 ha.



## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur du Piolard a vocation à accueillir uniquement des logements individuels ou mitoyens.

Le schéma d'aménagement définit les principes de compositions majeurs. Il complète le règlement sur des points précis.



## QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

Une densité minimale nette<sup>2</sup> de 20 logements/ha doit être respectée à l'échelle de la zone.

La végétation prévue sur le projet devra être composée prioritairement d'essences locales. Les haies mono spécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres devront être prioritairement non imperméabilisés (sauf contrainte technique dument justifiée) et composés majoritairement d'espaces verts.

## DESSERTE DU SECTEUR

La rue du Piolard et le passage du Coulalet devront être élargies. Un espace devra ainsi être réservé lors de l'aménagement de la zone sans que la requalification de la voie ne conditionne la réalisation de l'opération.

Les accès aux lots devront tous se faire par les voies existantes qui longent la zone (rue du Piolard et passage du Coulalet). Aucune voie nouvelle ne pourra être créée.

---

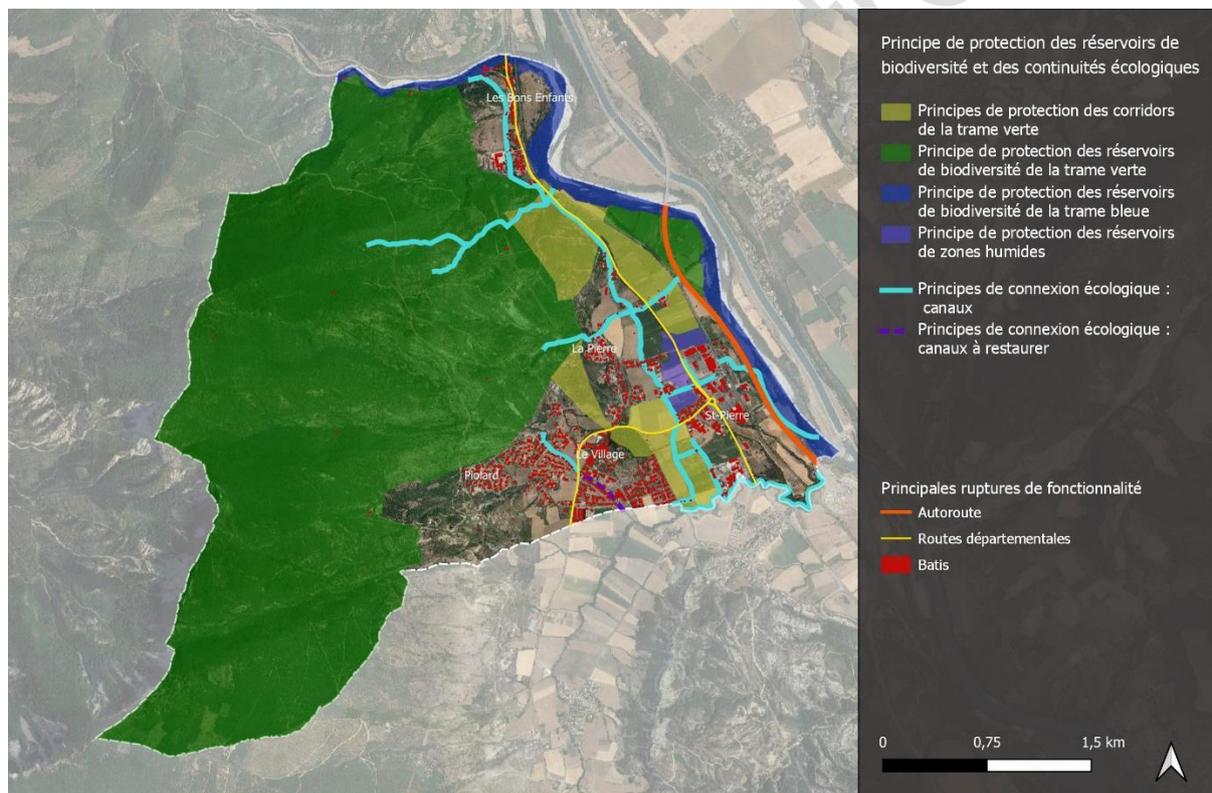
<sup>2</sup> La densité nette est le nombre de logements par hectare au sein d'une opération, en excluant l'ensemble des espaces publics ou communs (voirie, aires de stationnement, bassins de rétention...). Le nombre de logements à produire sera arrondi à l'unité.

## MISE EN VALEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET PRÉSERVATION DES MILIEUX NATURELS

Les enjeux liés aux fonctionnalités écologiques sont importants au niveau du territoire communal. Ces enjeux sont regroupés au sein de la trame verte, bleue et noire (nocturne) communale. Le réseau de réservoirs de biodiversité, *espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser*, et de corridors écologiques, *voies de déplacement de la faune et de la flore*, forment les continuités écologiques.

L'objectif de ces orientations est de préserver et renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des principes des documents graphiques.

Ainsi, l'ensemble des constructions, aménagements et travaux divers devront respecter le schéma de principe ci-dessous. Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction ni de la structure des milieux associés à un rôle fonctionnel, ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.



Révision générale du PLU de Peipin (04)  
Orientation d'aménagement et de programmation thématique (OAP) : Trame verte et bleue

Schéma d'aménagement de l'OAP Thématique « Trame verte, bleue et noire »

### TRAME BLEUE ET DES MILIEUX RIVULAIRES ASSOCIES

Concernant le principe de corridor de la **trame bleue et des milieux rivulaires associés**, le rôle de corridor et d'hébergement d'espèces doit être préservé, voire renforcé (pour les espèces aquatiques, terrestres et aériennes). Les services écosystémiques rendus tels que le maintien des berges, la régulation des crues et l'épuration de l'eau doivent également être maintenus.

- Les éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, fourrés, berges naturelles entourant les cours d'eau et les zones humides, seront maintenus. D'une façon générale, afin de conserver les services écologiques rendus (zones tampons, rétention de l'eau, filtration et qualité des eaux, patrimoine naturel, ...), les ripisylves et autres boisements humides ainsi que les zones humides, dont notamment ceux situés sur la plaine agricole, au niveau des bordures des canaux et de la Durance, ne doivent être impactés par aucun aménagement sauf si ce dernier a vocation à améliorer la préservation ou la mise en valeur de l'espace ou est lié à la gestion des risques naturels (par exemple : travaux de gestion et d'entretien des berges pour prévenir le risque inondation ou la sécurité des ouvrages routiers). Les impacts, directs et indirects des différents aménagements à proximité seront évités.
- La perméabilité des sols doit être maintenue voir restaurée quand cela est possible en bordure des cours d'eau, canaux et autres zones humides : éviter la compaction / destructuration du sol, désimperméabiliser et revégétaliser les secteurs aménagés inutilisés, réfléchir au remplacement des revêtements imperméables par des matériaux perméables....

- Les différents canaux et leurs bordures, présents au niveau de la plaine agricole notamment, participent très fortement à la diversité biologique du territoire. Leur préservation et le maintien « à ciel ouvert » est à maintenir, voire à renforcer au niveau des ouvrages tels que les routes ou autres aménagements. L'artificialisation sera évitée. L'entretien des buses est tant que possible réalisé en dehors des périodes écologiquement sensibles, c'est-à-dire en dehors de la période mars à juillet.



- La restauration du canal du Riou est à rechercher. Même si ce canal reste à sec, l'artificialisation est à éviter. Le développement des arbres et des arbustes en bordure est à privilégier. Les plantations d'espèces végétales horticoles et en particulier les espèces exotiques sont à éviter.



- La Durance, le Jabron et les milieux rivulaires associés sont des réservoirs de biodiversité prioritaires. Au-delà de l'absence d'aménagement, des solutions sont à rechercher au

niveau des principales ruptures de fonctionnalités causées par le passage de la route départementale, de la voie ferrée et de l'autoroute.

## CORRIDORS DE LA TRAME VERTE

**Concernant le principe de corridors de la trame verte**, une large partie ouest de la commune (bois de Chapage, Banastier, Trou du Loup, Troubeau, ...) est, du fait de son importante naturalité, identifiée comme réservoir de biodiversité.

Par ailleurs, la plaine agricole au niveau du Desteil est également concernée par un réservoir de biodiversité en milieu agricole, directement au contact des milieux rivulaires de la Durance.

**Concernant les corridors**, deux zonages importants ont été identifiés, en parties centrale et sud, permettant de relier les versants au cours d'eau, en traversant la plaine agricole. Ici, le système en mosaïque de prairies, cultures, haies bocagères et îlots forestiers doit être maintenu dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères, l'avifaune et la faune terrestre.

- Les éléments naturels préexistants (petits boisements de feuillus ou boisements mixtes, haies, arbres isolés, arbres têtards) favorisant les déplacements sur les axes identifiés doivent être conservés. Les coupures vertes existantes entre les secteurs urbanisés doivent être conservées.
- L'élagage ou la coupe d'arbres ou d'arbustes ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. De tels travaux devront néanmoins si possible être conduits en dehors des périodes les plus sensibles pour la faune et la flore, en évitant la période de mars à août, et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées, arbres de circonférence remarquable. Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (ne pas créer de rupture de plus de 10 % de la longueur de la haie et pas plus de 5 mètres linéaires).
- Les prairies de fauche, parfois remarquables et dont certaines sont à tendance hygrophiles voir même humides, en particulier au niveau des corridors identifiés, sont à maintenir. Les modes d'exploitation agricoles favorables sont à encourager.
- Les nouveaux projets d'aménagement ne devront pas créer de rupture dans les continuités végétales ni de fragmentation d'habitats particulièrement au sein des zones de corridors identifiés. Ils pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités.

Au niveau des zones urbanisées, des îlots de végétation favorables à la biodiversité sont présents. Le maintien de ces îlots favorisant la biodiversité en ville doit être encouragé.

- La mise en valeur des espaces verts et des jardins doit être poursuivie : développer des aménagements végétaux adaptés et favorables à la biodiversité comme la réalisation de haies diversifiées, limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier des revêtements perméables, favoriser l'accès par mobilité douce...

- En cas d'installation de clôtures, les clôtures végétalisées et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées. Ainsi, ces clôtures laisseront des passages d'au moins 10 cm par 10 cm, pour les mammifères de la taille d'un Hérisson, jusqu'à des ouvertures de 30 cm de côtés, pour des animaux de plus grandes tailles tels que Renard et Blaireau (<https://cbiodiv.org/>).
- Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. La commune est concernée en particulier par l'Ambrosie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*) qui se développe souvent dans les terrains nouvellement remaniés et les secteurs agricoles mais aussi des espèces comme l'Ailante (*Ailanthus altissima*) ou différents érégérons. Des actions de prévention sont conseillées à savoir :
  - o Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants),
  - o Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre,
  - o Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié,
  - o La sensibilisation de tous les publics, dont les employés communaux, à la problématique des EVEE et à la reconnaissance des principales espèces susceptibles d'être rencontrées sur le territoire communal,
  - o Une veille réalisée sur la commune pour détecter de nouveaux secteurs voyant l'apparition d'EVEE,
  - o Une veille réalisée sur la commune pour détecter l'apparition de décharges vertes sauvages, allant de pair avec la sensibilisation des populations aux bonnes pratiques,
  - o Enfin, tant que nécessaire, des actions concrètes d'éradication de ces espèces, notamment sur les nouveaux secteurs « envahis ».

**Concernant les principes de corridors de la trame noire**, les effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé, entraînant une altération de la fonctionnalité écologique de ces continuités, doivent être pris en compte.

- Conformément au règlement, tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière au-dessus de l'horizontal et vers le ciel. **L'éclairage direct des cours d'eau et autres surfaces en eau est proscrit** (prescription de l'arrêté ministériel du 27/12/18 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses : Art. 4 V : *Interdiction d'éclairage direct des cours d'eau et surfaces en eau et des parties terrestres et maritimes du Domaine Public Maritime*).
- Afin de renforcer l'effet de ces obligations réglementaires, la taille des mâts est à limiter, par exemple à 5 mètres maximum en cas de remplacement d'un point existant (sans augmenter le nombre de points lumineux).
- La disposition des éclairages permettra d'optimiser l'espacement entre chaque luminaire, en évitant les alignements denses de sources lumineuses.
- L'adaptation de l'éclairage aux fonctionnalités des espaces (horloge, temporisation, détection de présence, choix de ne pas éclairer, abandon de l'éclairage non fonctionnel et esthétique) est conseillée. Ainsi, la mise en valeur de bâtiment et espaces

verts par un éclairage est à éviter. De même, l'éclairage dans les zones identifiées comme corridors ou réservoirs de biodiversité est à supprimer.

- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est une nécessité. Cet éclairage doit ainsi posséder un spectre de couleur étroit et sans émissions dans l'ultra-violet et dans la lumière visible bleue, pour réduire l'attractivité auprès des insectes volant de nuit (LED émettant dans le jaune/orange à défaut un « blanc chaud », soit 2 400 Kelvin ou moins, source : Sordello R., Paquier F. et Daloz A. 2021. Trame noire, méthodologie d'élaboration et outils pour sa mise en œuvre. Office français de la biodiversité. Collection Comprendre pour agir. 112 pages). La puissance des points lumineux sera limitée pour réduire l'effet de halo.

Document de travail