

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**PEYRUIS**

- 1 Rapport de présentation
- 2 PADD
- 3 Orientations d'aménagement
- 4 Règlement
- 5 Documents graphiques
- 6 Annexes



POS initial  
Approuvé le : 3 Décembre 1993  
Modifié le : 16 Mai 1997  
Modifié le : 19 Septembre 1997  
Modifié le : 17 Janvier 2000  
Modifié le : 27 Août 2003

#### REVISION

Arrêté par délibération du conseil municipal du : 10 Décembre 2009

Approuvé par délibération du conseil municipal du : 19 Octobre 2010

Le Maire

Le Maire



**François ESTRANGIN**

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

**EURECAT**  
**Karine CAZETTES**



# SOMMAIRE

LES GRANDS OBJECTIFS.....	1
1 – Renforcer l'identité de Peyruis .....	1
2 – Favoriser un développement équilibré de l'économie et de la démographie.....	1
3 – Structurer l'urbanisation .....	1
4 – Protéger les espaces naturels et agricoles .....	1
LES OBJECTIFS OPERATIONNELS.....	2
LES OBJECTIFS CHIFFRES A 10 / 15 ANS .....	4
Population : environ 3500 habitants en 2020 et 4000 habitants vers 2025 .....	4
Logements : 600 logements supplémentaires environ .....	4
Activités .....	4
Equipements.....	4
DECLINAISON DES OBJECTIFS .....	6
1 – Renforcer l'identité de Peyruis .....	6
2 – Favoriser un développement équilibré de l'économie et de la démographie.....	7
3 – Structurer l'urbanisation .....	8
4 – Protéger les espaces naturels et agricoles .....	9

## LES GRANDS OBJECTIFS

Peyruis est une commune présentant de grands atouts (agrément du cadre de vie, taille humaine, équilibre entre économie et habitat, position géographique ...) mais son attractivité est aussi à l'origine de ses points faibles, essentiellement liés à une croissance plus subie que maîtrisée dans une vision à long terme intégrant les aspects sociaux, économiques et environnementaux de la vie locale.

A l'issue des réunions de travail de diagnostic partagé de la commission municipale, quatre objectifs principaux ont été retenus :

### 1 – Renforcer l'identité de Peyruis

Peyruis est confronté à un risque de perte d'identité entre une croissance rapide et une difficulté de transmission entre générations. Le renforcement de l'identité de Peyruis est la condition première d'un développement harmonieux.

### 2 – Favoriser un développement équilibré de l'économie et de la démographie

L'une des forces de Peyruis est d'être situé au centre du département, au carrefour entre Provence et Alpes, entre mer et montagne et à mi-chemin entre grandes villes (Digne, Manosque, Sisteron). De plus, Peyruis bénéficie d'un fort potentiel de développement en matière d'entreprises de production. Peyruis veut donc jouer la carte de l'implantation d'entreprises tout en accueillant une population complémentaire pour assurer l'équilibre économie/démographie et en particulier le maintien d'une population jeune.

### 3 – Structurer l'urbanisation

L'urbanisation sur Peyruis s'est développée à partir du village puis a rapidement gagné la plaine ainsi que le plateau, sans réelle organisation, ce qui pose aujourd'hui un certain nombre de problèmes (circulation, accès, équilibre du territoire...). Ces problèmes seront aggravés si la croissance urbaine n'est pas structurée et maîtrisée.

### 4 – Protéger les espaces naturels et agricoles

Les espaces naturels et agricoles sont des atouts majeurs pour Peyruis. Ils participent grandement à la qualité du cadre de vie et participent fortement à son identité. Ils permettent un certain équilibre entre campagne et urbanisation et doivent être protégés. Cette protection va de pair avec des orientations de développement durable.

## LES OBJECTIFS OPERATIONNELS

Chacun des grands objectifs se traduit en objectifs secondaires ou opérationnels.

### 1 – Renforcer l'identité de Peyruis

Mettre en valeur les lieux symboliques (fontaines, château, canal de Manosque, Champ de Gau...)

Renforcer le lien social

Accroître la présence d'entreprises de production

Favoriser les actions fédératrices (animations, évènements,...)

Structurer l'urbanisation

Protéger les espaces naturels et agricoles

### 2 – Favoriser un développement équilibré de l'économie et de la démographie

Renforcer le pôle de croissance industriel

Renforcer les commerces et les services

Accueillir de jeunes familles (maintien des services et commerces)

Accueillir les travailleurs et de nouvelles entreprises

### 3 – Structurer l'urbanisation

Renforcer l'identité de Peyruis

Donner un nouveau souffle au vieux village

Renforcer la centralité : "La Grand' Place" à créer

Moduler le développement urbain (Plateau, secteur du Plan, la Cassine,...) en limitant l'étalement

Améliorer les déplacements, la circulation (voitures, vélos, piétons,...)

### 4 – Protéger les espaces naturels et agricoles

Renforcer l'identité de Peyruis

Assurer une protection forte et durable de l'agriculture hors zones urbaines

Protéger les éléments paysagers (haies, bois, silhouettes urbaines, falaise, fermes isolées,...)

Mettre en valeur les grands espaces naturels

Favoriser les énergies renouvelables

Utiliser les processus de développement durable

## LES OBJECTIFS CHIFFRES A 10 / 15 ANS

Au cours du débat sur le PADD, l'objectif était de l'ordre de 3500 habitants en 2020.

Compte tenu du délai écoulé et de l'intérêt d'avoir une vision prospective à une quinzaine d'années, les perspectives sont recalées sur un horizon 2025

### Population : environ 3500 habitants en 2020 et 4000 habitants vers 2025

Au recensement de 1999 la population est de 2 218 habitants, et elle atteint **2 438 habitants en 2006**. Les constructions achevées depuis cette époque permettent d'estimer la population 2009 à environ **2800 habitants**. L'objectif correspond donc à un accroissement final de la population permanente de **1 200 habitants**.

### Logements : 600 logements supplémentaires environ

**600** logements supplémentaires sont nécessaires pour accueillir la population permanente finale attendue. Il n'y a pas de discrimination possible entre les résidences principales et secondaires mais la demande pour ces dernières diminue globalement, les nouvelles résidences secondaires étant compensées par la transformation en résidences principales d'anciennes résidences secondaires.

Ces logements se répartiront pour une petite part, dans le parc actuel de constructions (réhabilitation dans la dynamique de relance du centre ancien, extension des surfaces utiles) et pour l'essentiel en constructions neuves sur des terrains vierges ou sous-occupés, correspondant à une superficie de l'ordre de 30 hectares à l'horizon 2020 et **45 hectares en 2025**.









### Activités

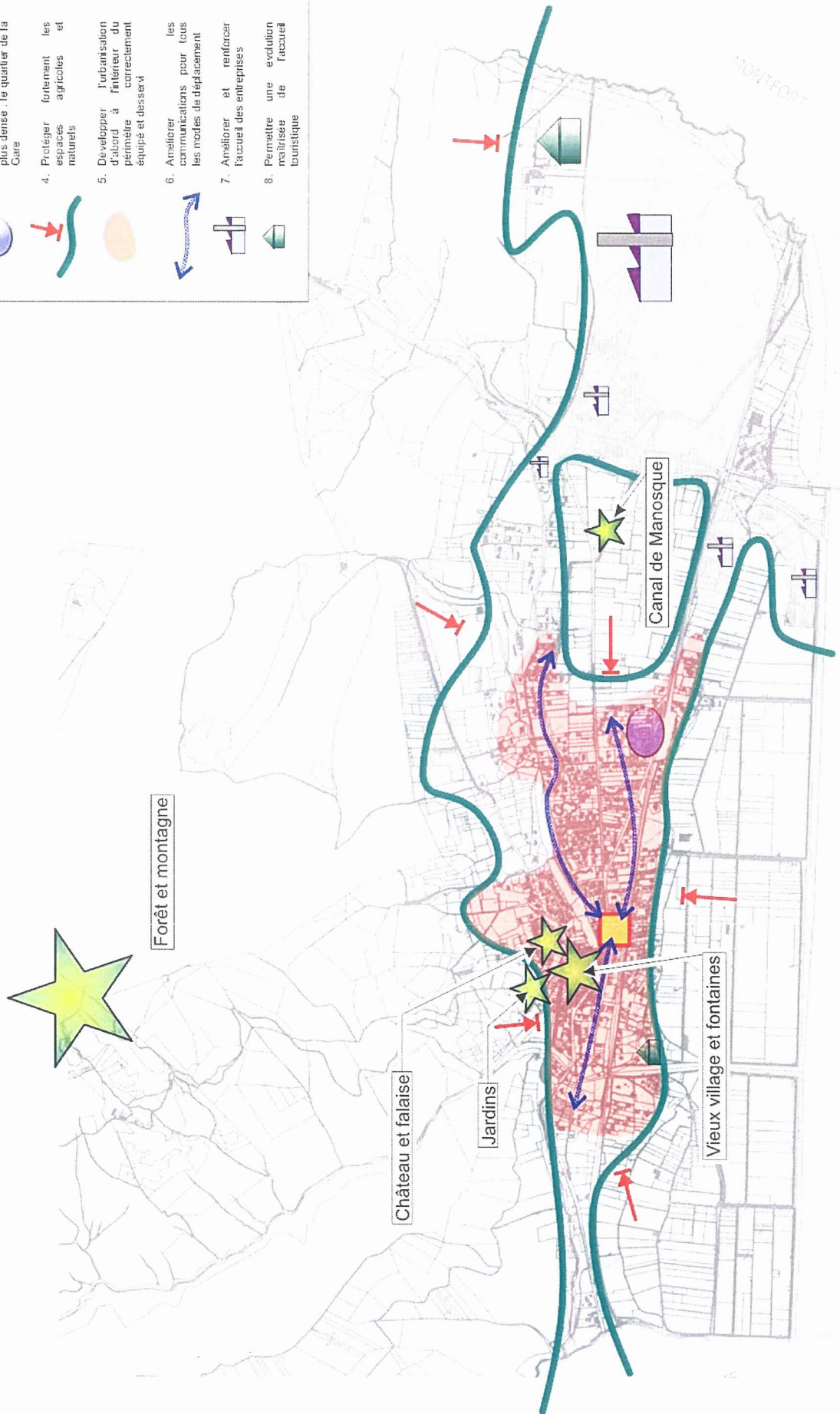
La zone de la Cassine n'est pas saturée aujourd'hui mais la demande s'est récemment accélérée. De plus, elle plutôt dédiée aux activités lourdes (comme la zone de Saint Pierre). On constate au contraire que la zone du Mardaric à dominante artisanale est pleine. Il convient donc d'accroître la capacité d'accueil en priorité pour ce type d'activité. Au regard des évolutions passées, on peut estimer **entre 5 et 8 hectares** la surface des terrains nécessaires pour faire face à la demande

### Equipements

Ni les ressources en eau ni la capacité des STEP communales (plus de 4700 e/h) ne sont un facteur limitant pour la croissance envisagée.

Orientations générales d'urbanisation

	1. Mettre en valeur le patrimoine caractéristique de l'identité de Peyrus
	2. Renforcer la centralité : une place centrale
	3. Créer un pôle secondaire plus dense : le quartier de la Gare
	4. Protéger fortement les espaces agricoles et naturels
	5. Développer l'urbanisation d'abord à l'intérieur du périmètre correctement équipé et desservi
	6. Améliorer les communications pour tous les modes de déplacement
	7. Améliorer et renforcer l'accueil des entreprises
	8. Permettre une évolution maîtrisée de l'accueil touristique



## DECLINAISON DES OBJECTIFS

### 1 – Renforcer l'identité de Peyruis

Objectifs secondaires	Déclinaisons	Contraintes	Politiques et moyens
<b>Mettre en valeur les lieux symboliques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel symbolique de l'identité locale</li> <li>Respecter l'équilibre paysages ouverts/fermés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acceptation des règles contraignantes concernant l'identité locale</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protection forte des espaces naturels</li> <li>Zonage adapté</li> </ul> <p><u>Outils spécifiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements réservés</li> <li>EBC</li> <li>Protection L.123-1 7°</li> </ul>
<b>Renforcer le lien social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recréer une centralité</li> <li>Eviter l'étalement urbain</li> <li>Faciliter la communication à l'intérieur et à l'extérieur des quartiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'individualisme</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adaptés</li> </ul> <p><u>Outils spécifiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements réservés</li> <li>Maîtrise foncière</li> </ul>
<b>Accroître la présence d'entreprises de production</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter l'implantation d'entreprises de production</li> <li>Devancer la demande future</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conflits entre développement économique et protection de l'environnement</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adaptés</li> </ul> <p><u>Foncières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anticipation des besoins (acquisition des équipements)</li> </ul>
<b>Favoriser les actions fédératrices (animations, évènements,...)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir des lieux permettant des animations et des évènements dans des conditions adaptées (équipements et abords)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Crainte du voisinage (bruit, etc...)</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adaptés</li> </ul> <p><u>Autres outils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements réservés</li> </ul>
<b>Structurer l'urbanisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer une place centrale</li> <li>Imposer un aménagement cohérent des quartiers</li> <li>Améliorer les liaisons plurimodales entre quartiers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dépasser une vision à la parcelle</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>favorables</li> </ul> <p><u>Autres outils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements réservés</li> <li>Politique foncière</li> <li>Schéma d'aménagement</li> </ul>
<b>Protéger les espaces naturels et agricoles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer des zones protégées de taille suffisante</li> <li>Imposer des règles protectrices</li> <li>Veiller aux interfaces espaces urbains/espaces naturels ou agricoles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pression foncière sur les espaces agricoles ou naturels.</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adaptés</li> </ul>

## 2 – Favoriser un développement équilibré de l'économie et de la démographie

<i>Objectifs secondaires</i>	<i>Déclinaisons</i>	<i>Contraintes</i>	<i>Politiques et moyens</i>
<b>Renforcer le pôle de croissance industriel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter l'implantation d'entreprises de production</li> <li>Devancer la demande future</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conflits entre développement économique et protection de l'environnement</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adaptés</li> </ul> <p><u>Foncières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anticipation des besoins (acquisition des équipements)</li> </ul>
<b>Renforcer les commerces et les services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Créer une place centrale</li> <li>Favoriser la circulation intracommunale</li> <li>Faciliter l'implantation de commerces et services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le manque de centralité</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>adaptés</li> </ul>
<b>Accueillir de jeunes familles (maintien des services et commerces)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la création de logements adaptés (taille, coût, proximité des services)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Coût du foncier</li> <li>Peu de maîtrise foncière communale</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptés</li> </ul> <p><u>Autres outils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arrêté pour la mixité sociale</li> </ul>
<b>Accueillir les travailleurs et de nouvelles entreprises</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la construction de nouveaux logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtrise privée de la majorité du foncier</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptés</li> </ul> <p><u>Autres outils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements réservés</li> <li>Servitudes</li> <li>Mixité sociale</li> <li>Maîtrise foncière</li> </ul>

### 3 – Structurer l'urbanisation

Objectifs secondaires	Déclinaisons	Contraintes	Politiques et moyens
<b>Renforcer l'identité de Peyruis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>
<b>Donner un nouveau souffle au vieux village</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faciliter la réhabilitation</li> <li>▪ Résoudre le problème de stationnement</li> <li>▪ Maintenir une bonne qualité architecturale</li> <li>▪ Renforcer les commerces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densité actuelle</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Adaptés (mitoyenneté, stationnement, ...)</li> </ul>
<b>Renforcer la centralité : "La Grand' Place" à créer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Créer une place de dimension suffisante et au rez-de-chaussée "...."</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coût de l'opération</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ adaptés</li> </ul> <p><u>Autres outils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplacements réservés</li> <li>▪ Travail avec l'EPFR, ...</li> </ul>
<b>Moduler le développement urbain en limitant l'étalement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à une délimitation stricte des espaces urbains et à urbaniser</li> <li>▪ Aménager la transition espaces agricoles/espaces urbains</li> <li>▪ Permettre la densification des secteurs déjà bâtis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pression foncière forte</li> </ul>	<p><u>Zonage et règlement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ adaptés</li> </ul> <p><u>Autres outils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schéma d'aménagement</li> <li>▪ Opérations d'ensemble</li> </ul>
<b>Améliorer les déplacements, la circulation (voitures, vélos, piétons,...)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer les conditions de circulation automobile et de stationnement à proximité du centre</li> <li>▪ Faciliter tous les autres modes de déplacement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Espaces publics limités dans l'urbanisation actuelle</li> </ul>	<p><u>Autres outils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emplacements réservés</li> <li>▪ Contraintes réglementaires</li> </ul>

## 4 – Protéger les espaces naturels et agricoles

<i>Objectifs secondaires</i>	<i>Déclinaisons</i>	<i>Contraintes</i>	<i>Politiques et moyens</i>
<b>Renforcer l'identité de Peyruis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>
<b>Assurer une protection forte et durable de l'agriculture hors zones urbaines</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 6 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 6 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 6 - p.6</li> </ul>
<b>Protéger les éléments paysagers (haies, bois, silhouettes urbaines, falaise, fermes isolées,...)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cf. Déclinaison 1. 5 - p.6</li> </ul>
<b>Mettre en valeur les grands espaces naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer une protection forte des espaces</li> <li>▪ Permettre leur accessibilité sans la faciliter exagérément</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Risque d'invasion des espaces</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Zonage et règlement</u> adaptés</li> </ul>
<b>Favoriser les énergies renouvelables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Trouver un bon équilibre entre l'aspect des constructions et l'installation des équipements pour les énergies renouvelables</li> <li>▪ Permettre la création d'installations d'énergie renouvelables dans les espaces naturels (sous condition)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégration architecturale et paysagère des dispositifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Zonage et règlement</u> adaptés</li> </ul>
<b>Utiliser les processus de développement durable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Choisir une politique d'urbanisation respectueuse des générations futures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pression immédiate forte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Zonage et règlement</u> adaptés (avec une hiérarchie des zones, à débloquer progressivement)</li> </ul>

