

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de Peyrus



Pièce n°

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION

du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2016

ARRET

du document par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2023

LE MAIRE

APPROBATION

du document par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2023

LE MAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 L151-6 du Code de l'Urbanisme – modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 219 (V) :

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 L151-6-1 du Code de l'Urbanisme – création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 199 (V) :

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.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

Article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme – création LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 200 :

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 L151-7 du Code de l'urbanisme – modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 197, art. 199 (V), art. 200, art. 243 (V) :

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.

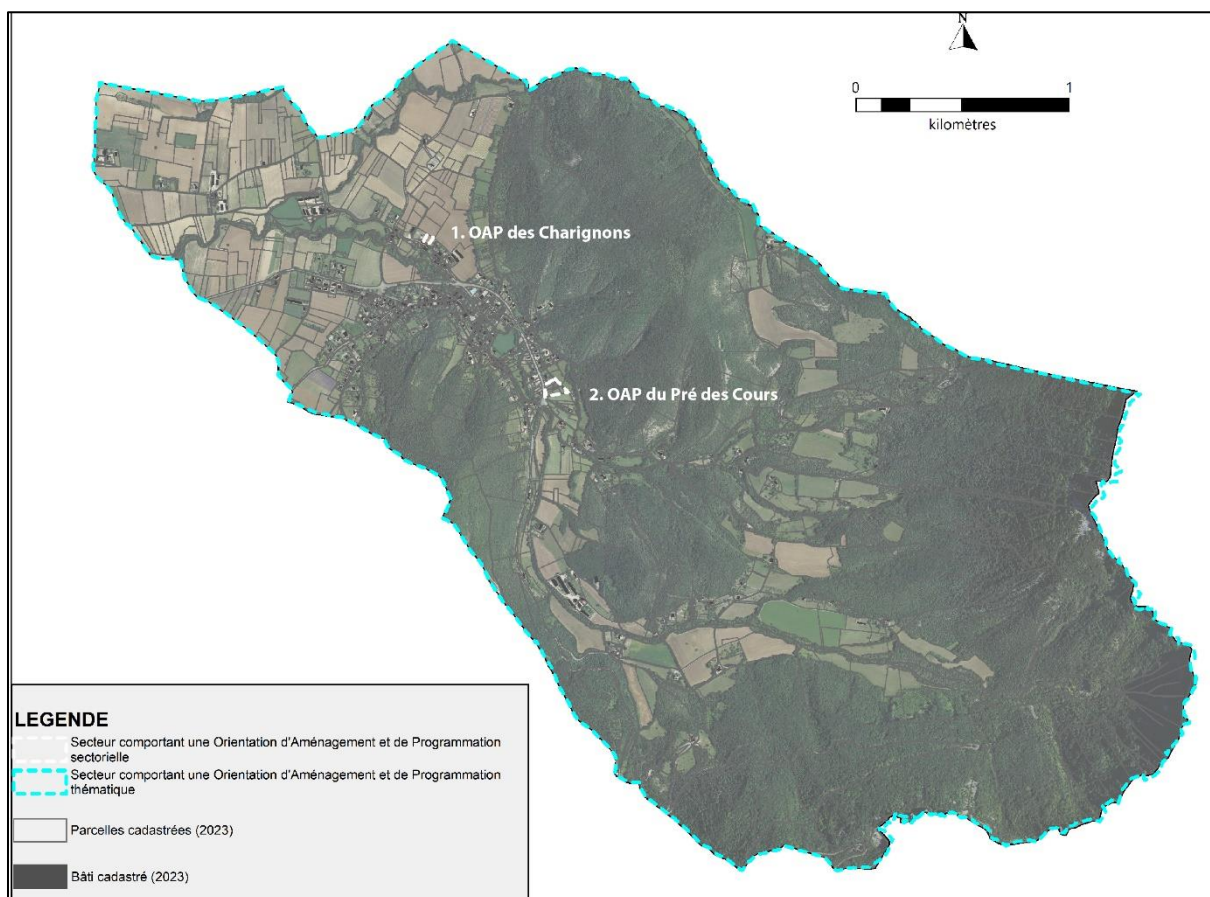
Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'abrogation du 3° du présent article n'est pas applicable aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisation dans un rapport de compatibilité.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peyrus prévoit 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation dont

- Deux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles,
- Une orientation d'aménagement et de programmation thématique.



Carte de localisation des secteurs d'OAP sectorielles de Peyrus

Bilan des OAP sectorielles

	Zone du PLU	Surface en m ²	Nombre de logements prévus	Densité (lgt/ha)
OAP n°1 : les Charignons	Ua1	0,12 ha		
OAP n°2 : Pré des cours	AUc	0,54 ha	10	19 lgt/ha
TOTAL		0,66 ha	10	19 logt/ha

OAP sectorielle n°1 : Les Charignons

Etat des lieux

Localisation : Les Charignons, Peyrus

Surface : 0,1220 ha

Zonage applicable : Ua1



Le secteur est situé au nord du village de Peyrus, sur son entrée route des Charignons, reliant la route des Limouches à la route Chapelle St Pierre et route de la Martinette. L'aménagement de cette parcelle, située dans le périmètre de protection des monuments historiques (chapelle du cimetière), est contrainte par cette servitude. L'OAP n°1 poursuit donc des objectifs architecturaux majeurs.

La volonté est de « déplacer » le centre technique municipal sur cette parcelle, d'abord pour en permettre le renouvellement, ensuite pour en faciliter l'accès, et enfin pour le reculer vis-à-vis des habitations par rapport au centre technique existant (situé sous l'école municipale au sein du village). Néanmoins le projet ne se limite pas à un bâtiment

technique, l'aménagement de la parcelle doit permettre de redynamiser le quartier des Charignons que les peyrusiens doivent pouvoir se réapproprier. Il vise ainsi la création de jardins collectifs (notamment cultivés) et/ou publics, tout autour de la construction projetée.

Les objectifs sont les suivants :

- Assurer une intégration qualitative du bâtiment dans son environnement naturel et paysager très ouvert sur les contreforts du Vercors ;
- Assurer une qualité architecturale de nature à respecter voire valoriser le point de vue depuis le cimetière de la Chapelle St Pierre.

→ Inscrire dans l'aménagement de la parcelle des espaces publics de type jardins cultivés et square afin de proposer une zone de culture, de loisir et de rencontre.

Élément de programmation

✦ PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples juxtaposés. La volumétrie, le traitement des façades, sa composition, doivent former des rappels des architectures traditionnelles présentes dans le hameau.

Prévoir des stationnements répondant aux besoins de la zone

Une aire de stationnement public devra être réalisée et comporter une dizaine de places de stationnement (objectif maximal). Elle devra être exécutée avec des revêtements perméables.

Créer des espaces collectifs

Les espaces libres autour du bâtiment seront destinés à des jardins publics ou collectifs pouvant être mis à disposition des habitants de manière à créer des activités sociales, culturelles et sportives.

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Garantir l'usage du secteur pour tous

L'aménagement du secteur devra veiller à éviter les conflits d'usage entre les intervenants des services techniques communaux et les usagers des jardins collectifs et publics, par des modalités d'accès et de circulation lisibles sur le secteur, pour tous les modes de déplacement, assurant à la fois facilité et sécurité d'usage.

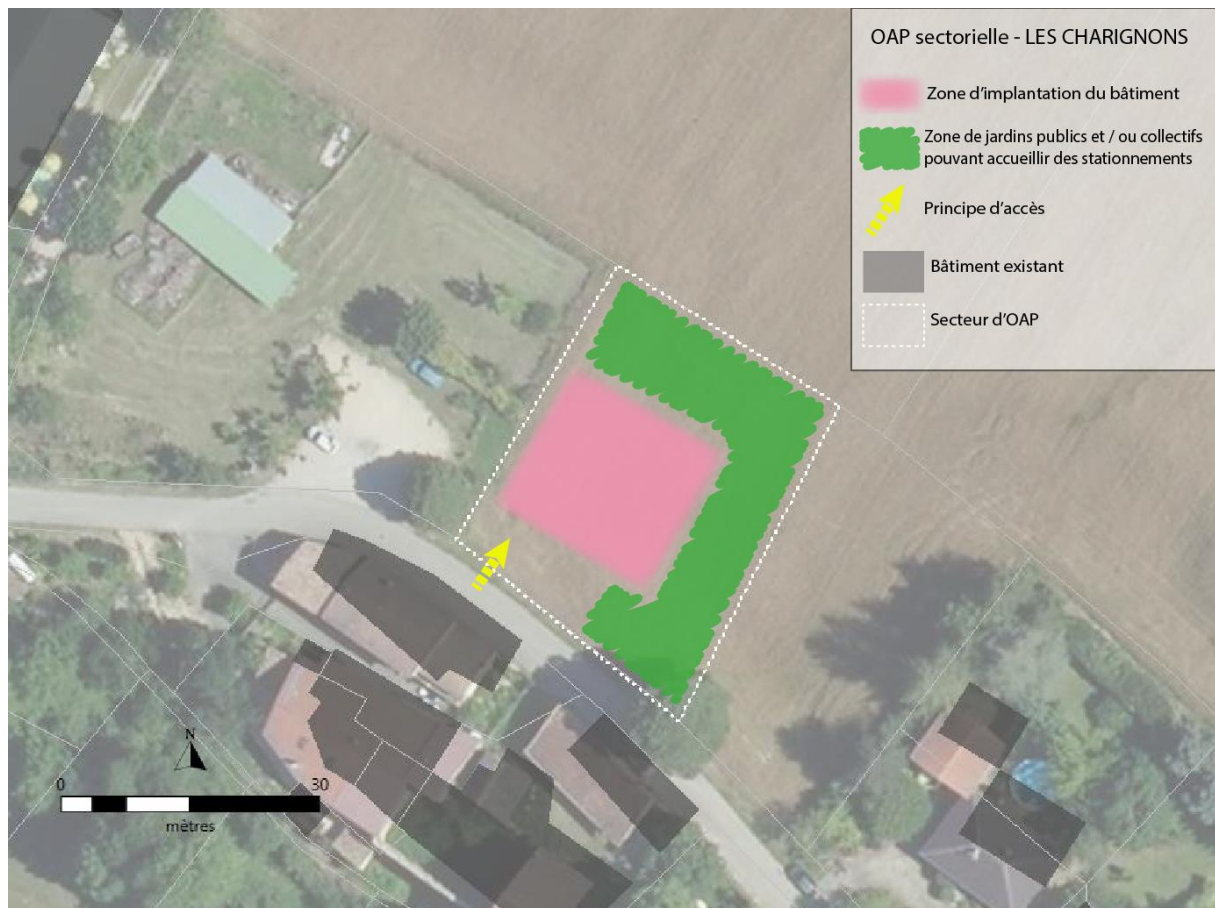
✦ PROGRAMMATION

- Prévoir la réalisation d'un équipement destiné aux services techniques de la commune et abritant un local affecté aux jardins collectifs ;
- Des jardins collectifs et/ou publics devront être aménagés autour de la construction afin de créer un espace de vie et d'échange ;
- Des places de stationnement public seront proposées afin de répondre aux besoins et aux objectifs de dynamisation du secteur ;

✧ CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Sans objet

Schéma d'aménagement



Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)

Electricité : Le renforcement du réseau électrique devra être réalisé si besoin, en cohérence avec le projet.

Eau potable et assainissement : Le projet sera raccordé aux réseaux présents à proximité, sur la route communale

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle est à mettre en place. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues, puits filtrant ...).

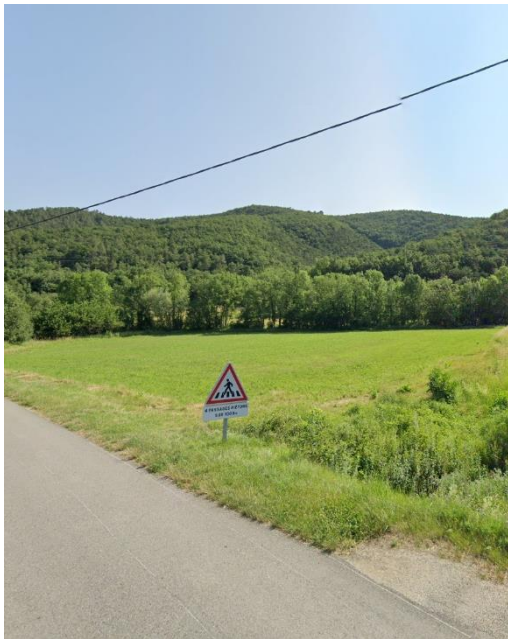
OAP sectorielle n°2 : Le Pré des cours

Etat des lieux

Localisation : Pré des Cours, Peyrus

Surface : 0,537 ha

Zonage applicable : AUc



Le site est implanté en continuité de l'urbanisation existante du lieu-dit des Monerons, en rive droite du Lierne. Le secteur est localisé à proximité immédiate de la route départementale D68.

L'aménagement du secteur du Pré des Cours doit permettre de consolider ce secteur de la commune situé en entrée de ville de Peyrus dans une logique majoritairement résidentielle et de besoin de stationnements liés à la fréquentation touristique. Cet aménagement devra aussi permettre de faciliter les déplacements, notamment les déplacements doux.

Les objectifs sont les suivants :

- Proposer un schéma de desserte permettant une distribution efficace de la zone mais apportant également des liaisons avec les voies existantes en périphérie que ce soit en mobilité douce ou non. Ceci prendra en compte les aménagements projetés notamment pour les modes doux ;
- Structurer l'entrée de ville de Peyrus ;
- Répondre au besoin en stationnement lié à la fréquentation touristique ;
- Proposer des formes urbaines permettant à la fois d'être cohérent avec les constructions limitrophes mais aussi suffisamment denses pour traduire les orientations du SCoT du Grand Rovaltain ;
- Prendre en compte la proximité de la route départementale D68 dans l'aménagement des secteurs, notamment en termes d'intégration paysagère ;
- Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux tout en veillant à une modération de la consommation d'espace ;
- Aménager un quartier « vivant », autour d'un espace public, pour éviter la simple juxtaposition de constructions sans possibilités d'échanges.

Éléments de programmation

✧ PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Les bâtiments devront être implantés en tenant compte de la pente et de l'ensoleillement. Les lignes de faitage devront être parallèles aux courbes de niveau.

Assurer la desserte du secteur

La desserte principale sera assurée par une voie à créer en provenance et vers la D 68 en collaboration avec les services du Département. Cette desserte fait l'objet d'un emplacement réservé et sera réalisée par la commune. La réalisation de cette voie conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Planter une aire de stationnements pour répondre au besoin touristique

Ce parking devra recevoir un traitement paysager adéquat, s'appuyant notamment sur la végétation existante alentour, et l'imperméabilisation devra y être limitée au maximum. Les aménagements seront limités au strict nécessaire. Le revêtement devra être perméable.

Prévoir une connexion piétonne et/ou cycle

Un cheminement piéton ou cyclable devra être créé. Celui-ci aura une largeur minimale de 1.50m. Il pourra être complété par des cheminements cyclables (en cas de réalisation d'un cheminement piéton) ou d'un cheminement piéton (en cas de réalisation d'un cheminement cyclable) d'une largeur minimale de 1.50m.

Ce cheminement devra permettre aux touristes venus se garer sur le parking prévu à l'OAP de rejoindre la route des Chichats menant au sentier de randonnée (GR 93).

Assurer la qualité des espaces libres

L'ensemble des espaces verts, haies et boisements devront être composés d'essences locales. Les haies monospécifiques et les plantes invasives sont interdites.

Une haie bocagère, en limite sud du secteur d'OAP devra être créée.

Inscrire les aménagements projetés dans le caractère urbain et paysager des lieux tout en veillant à une modération de la consommation d'espaces

L'aménagement du secteur est conditionné à la réalisation d'une voie à double sens. Cette voie doit permettre de desservir l'espace résidentiel et les espaces de parking.

Un tampon paysager significatif devra être créé en limite ouest entre le secteur d'OAP et la route départementale D68. Ce tampon paysager et les espaces publics qui l'encadrent le long de la D68 viendront marquer l'entrée de ville par le sud en recréant un équilibre entre espaces verts et constructions entre rive ouest et est de la voirie, et entre le sud et le nord de la route des Chichats.

Les constructions nouvelles devront être implantées au plus proche des voies nouvellement créées (en respectant le règlement écrit), toujours dans l'optique de ne pas fermer les vues depuis les constructions existantes.

Le secteur devra prévoir la réalisation d'au moins 10 logements sur le secteur, de type individuels ou individuels groupés.

La densité minimale sur le périmètre de l'OAP doit être de 18 logements / ha.

❖ CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation du secteur se réalisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OAP.

L'urbanisation du secteur ne sera possible qu'une fois la nouvelle station d'épuration mise en service.

Schéma d'aménagement



Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif)

Electricité : Le renforcement du réseau électrique devra être réalisé si besoin, en cohérence avec le projet.

Eau potable : Les aménagements des différents secteurs devront tenir compte des réseaux AEP existants en se raccordant sur les réseaux principaux qui jouxtent la zone. Ils seront repositionnés sous les voies nouvellement créées.

Assainissement : Les réseaux d'eaux usées seront positionnés sous les voies nouvellement créées.

Eaux pluviales : Une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque secteur est à privilégier. Dans le cas contraire, chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle. Les modalités restent libres (infiltration, bassin de rétention, noues ...).

OAP thématique n°1 – Trame verte et bleue

Etat des lieux

Localisation : le territoire communal, Peyrus

Surface : 1 047,04 ha

Les enjeux liés à la fonctionnalité écologique sont importants au niveau du territoire communal. Ces enjeux sont regroupés au sein de la Trame verte et bleue. Ce 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 cette OAP vise à préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit sur la protection des zones humides, des pelouses sèches et des principes des documents graphiques (notamment les zones A et N).

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 des milieux associés à un rôle fonctionnel, ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.

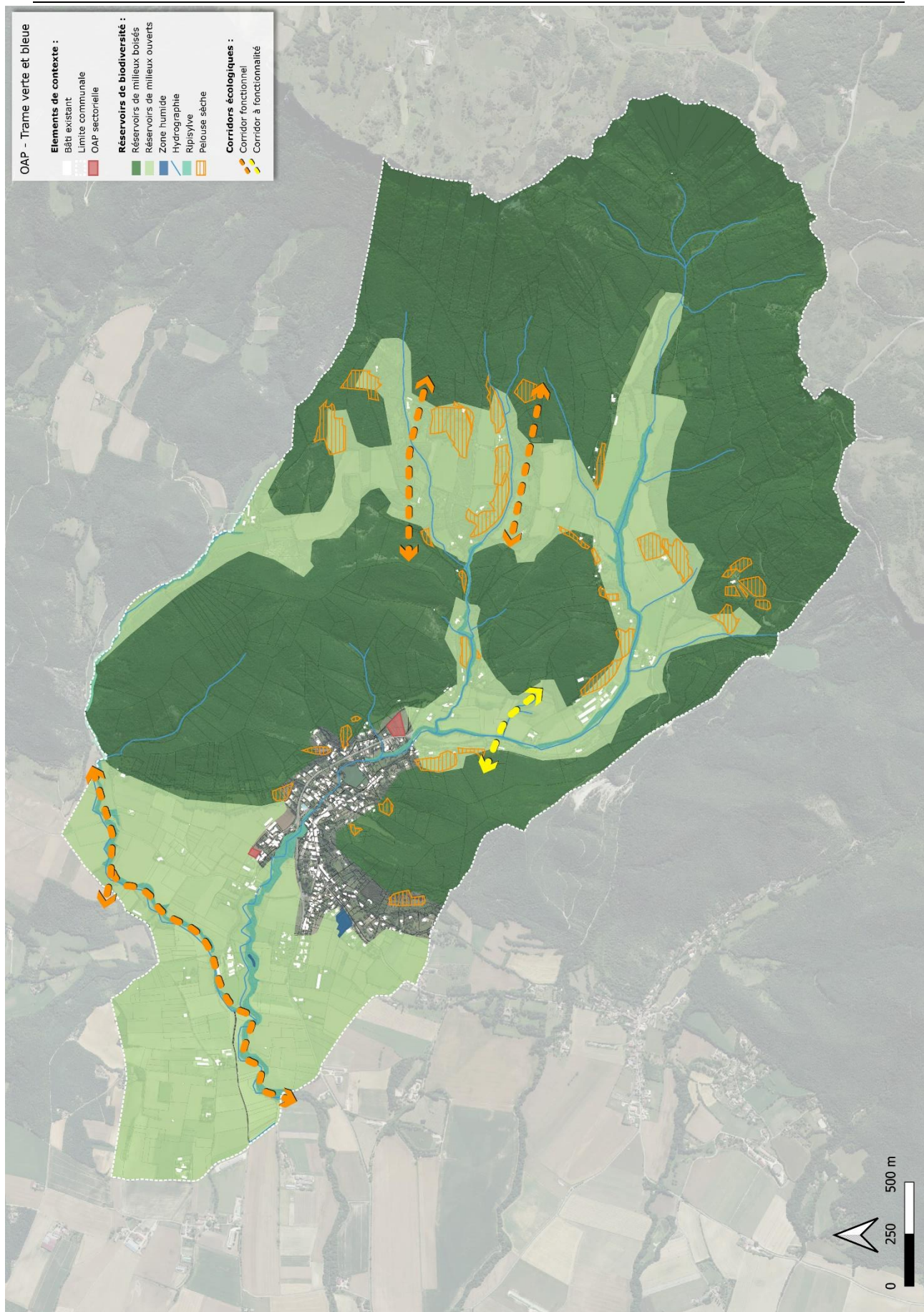


Schéma d'aménagement de l'OAP Thématique « Trame verte et bleue »

Eléments de programmation

❖ CONCERNANT LE PRINCIPE DE CORRIDOR DE LA TRAME BLEUE ET LES RIPISYLVES ASSOCIEES

Le rôle de corridor et d'hébergement d'espèces doit être préservé, voire renforcé. Les services écosystémiques rendus tels que le maintien des berges, la régulation des crues et l'épuration de l'eau doivent également être maintenus :

- L'élagage ou la coupe de certains arbres ou arbustes ne sont pas proscrits mais ces travaux ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. De tels travaux devront néanmoins être conduits en dehors des périodes les plus sensibles, à savoir 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 ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux n'entraîneront pas non plus de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive. En dehors d'aménagements liés à la gestion des risques naturels pour lesquels des dérogations pourront être accordées en l'absence de solution technique autre, l'ensemble des aménagements et travaux projetés, en dehors des zones U et AU, sera soumis à une évaluation de ses effets sur le système écologique.
- Le maintien des éléments naturels préexistants tels que les arbres, bandes enherbées, berges naturelles entourant les cours d'eau, est souhaitable.
- Les ripisylves du Lierne et le Béal de Cors devront également être préservés, voire restaurés, en limitant les aménagements en bordure et en maintenant le caractère naturel du cours d'eau. Les projets à proximité directe pourront être enrichis par des aménagements végétaux d'essences et d'espèces locales, et exemptes d'espèces végétales invasives, connectés directement ou indirectement à la ripisylve et formant une zone tampon.
- Les zones humides doivent être conservées pour les services écologiques rendus par ces zones (zones tampons, rétention de l'eau, filtration et qualité des eaux, patrimoine naturel, ...). Elles sont protégées via le règlement du PLU qui prévoit :
 - Dans ces zones, toutes les constructions sont interdites sauf celles liées à la protection contre les risques naturels.
 - Tous aménagement, installation, travaux (ceci incluant la réalisation de fossés et drains, les remblais, les labours ...), sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels.
 - Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

❖ CONCERNANT LE PRINCIPE DE CORRIDORS DE LA TRAME VERTE

Le système en mosaïque de linéaires arborés et de parcelles agricoles doit être maintenu dans un état favorable aux déplacements des espèces, en particulier pour les chiroptères, l'avifaune et la faune terrestre. Les principales zones urbanisées se concentrant au centre de la commune, sur les contreforts Vercors. Les corridors identifiés ici doivent ainsi être maintenus, voire restaurés :

- Les corridors fonctionnels, devront recevoir une attention particulière. Les aménagements devront être limités, notamment pour favoriser la régénération forestière.
- Les éléments naturels préexistants (boisements principalement constitués de pins sylvestres et de chênes pubescent) favorisant les déplacements sur un axe est-ouest permettant de connecter le massif du Vercors avec la plaine doivent être conservés.
- Les nouveaux projets pourront s'appuyer sur la trame paysagère existante pour conforter ces continuités. L'implantation de haies d'essences et espèces locales et diversifiées, est conseillée et est préconisée au sein des OAP sectorielles n° 1 et 2.
- Les clôtures végétalisées, et les clôtures permettant le passage de la petite faune terrestre seront privilégiées.
- La végétation spontanée se développant sur les espaces libres pourra être maintenue.
- Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) doivent également faire l'objet d'une attention particulière. La commune est concernée notamment par l'Ambrosie à feuilles d'Armoise qui se développe sur les secteurs agricoles de la commune. Des actions de prévention sont conseillées à savoir :
 - Le recours aux essences d'arbres et aux espèces végétales locales (semences ou plants),
 - Le nettoyage des engins de chantier et de fauchage pour limiter le risque de dissémination d'un terrain d'opération à un autre,
 - Une gestion adaptée des déchets verts et leur traitement approprié,
 - 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,

- Une veille réalisée sur la commune pour détecter de nouveaux secteurs voyant l'apparition d'EVEE,
- 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.

✧ CONCERNANT LES PRINCIPES DE CORRIDORS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La prise en compte des effets directs et indirects de l'éclairage public ou privé pouvant entraîner une altération de la fonctionnalité écologique de ces continuités est souhaitable :

- 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 vers le ciel.
- 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.
- L'utilisation d'un éclairage en couleur chaude ou ambré est conseillé.