

DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE-PROVENCE

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

CORRECTION

Le Maire

CORRECTION

Le Maire



François ESTRANGIN

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

EURECAT
Karine CAZETTES



SOMMAIRE

LA ZONE AU_B DES GRANDES PIÈCES	1
Problématique	1
Orientations retenues	1
LA ZONE AU_B DES BASSES FERREYES	3
Problématique	3
Orientations retenues	3
LA ZONE AU_B DU PLAN	5
Problématique	5
Orientations retenues	5
LA ZONE AU_C DU BAS PLAN	7
Problématique	7
Orientations retenues	7
PLACE CENTRALE : DOCUMENT INFORMATIF	8

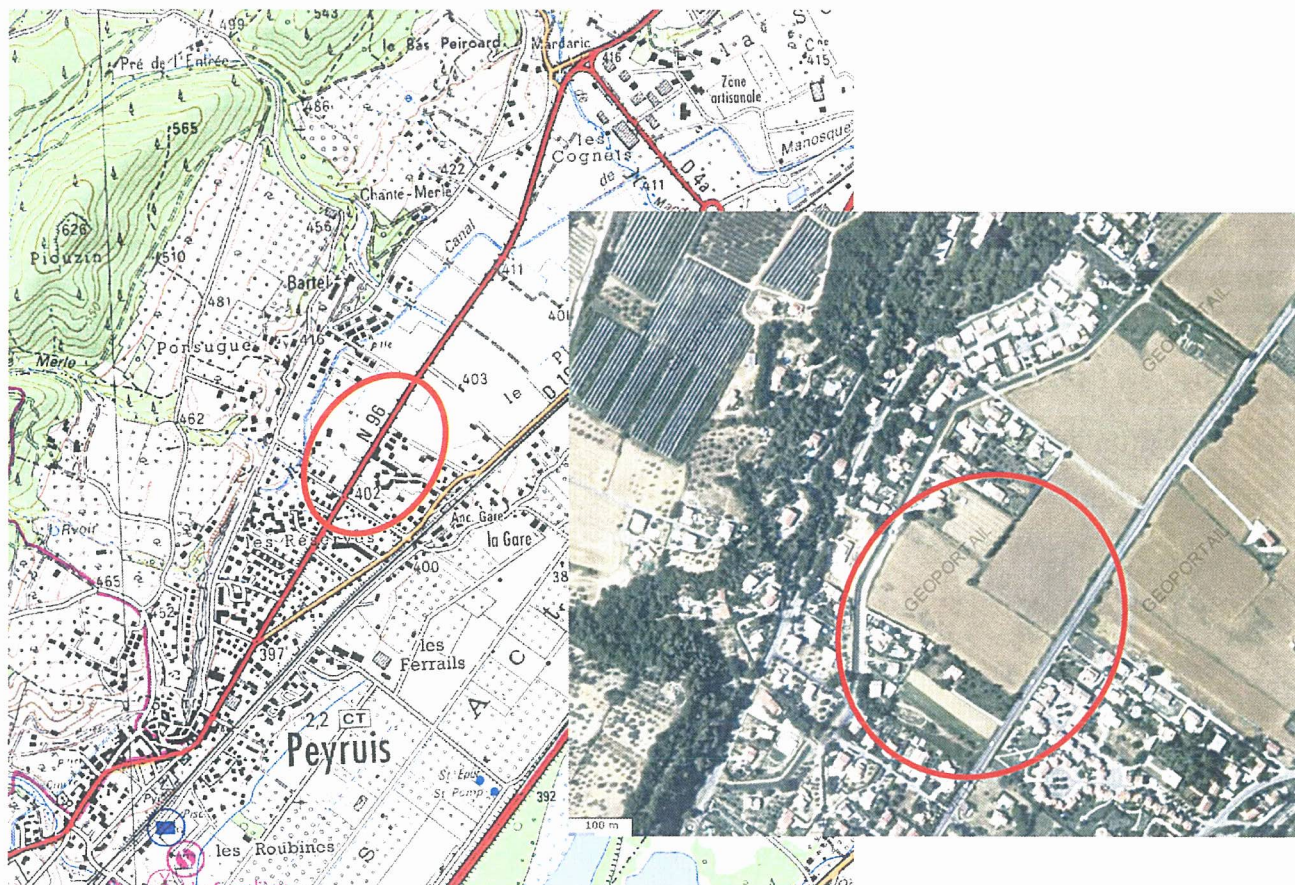
Les orientations d'aménagement concernent :

- La zone AU_{Ba} des Grandes Pièces
- La zone AU_{Ba} des Basses Ferreyes
- La zone AU_{Ba} du Plan
- La zone AU_{Ca} du Bas Plan

La zone Aube de Chandouren est déjà très urbanisée et les constructions potentielles supplémentaires (2 ou 3) ne nécessitent pas de schéma particulier.

La zone Uz (La Cassine) possède son propre document d'orientation du fait de la ZAC.

La zone Ua2 (place centrale) est sous maîtrise publique (emplacements réservés ou acquisitions effectuées). En annexe figure la copie d'un document d'analyse daté de 2007, à titre informatif.



Situation

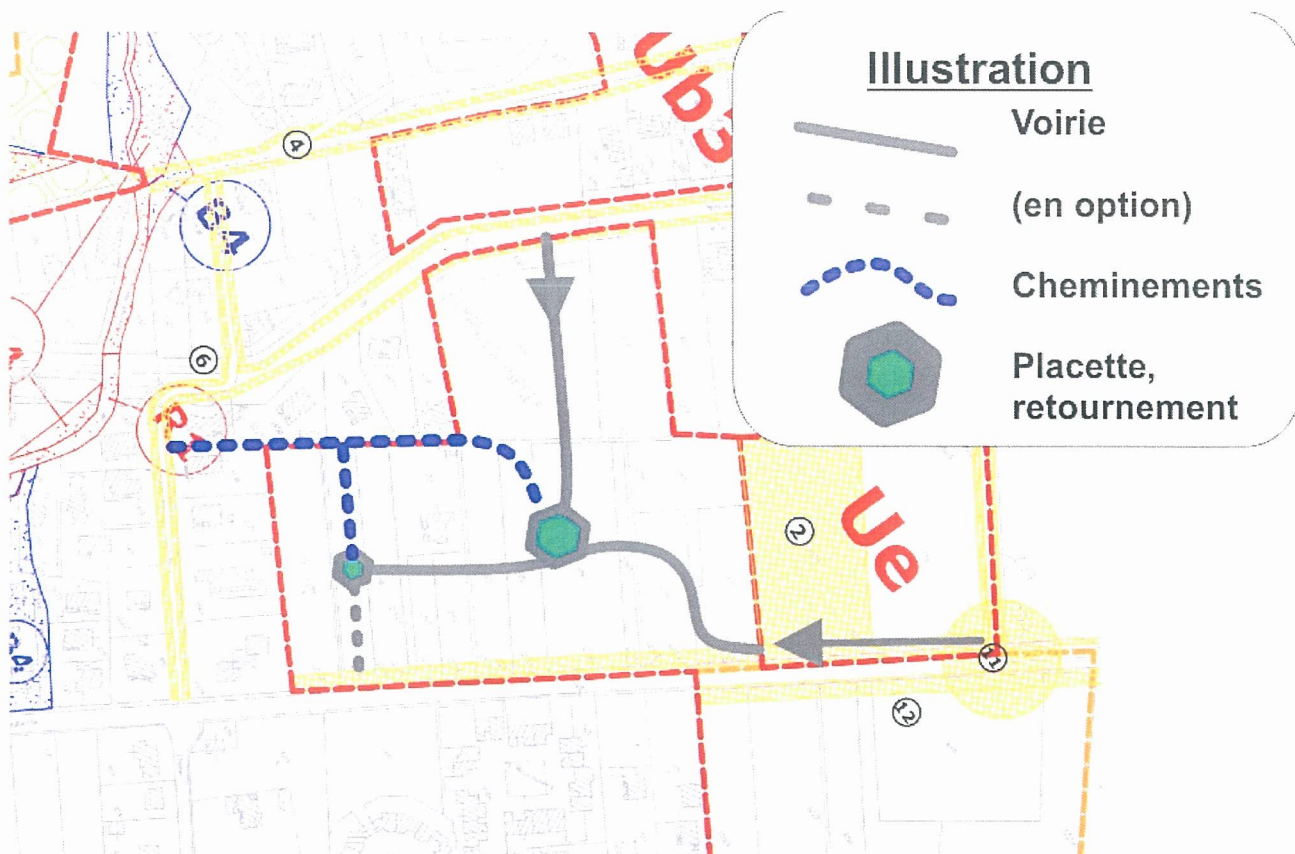


Schéma de principe

La zone AUb des Grandes Pièces

Problématique

Le secteur concerné est situé en périphérie Nord du village et représente environ 3,6 hectares. Il est essentiellement à usage agricole mais bordé de constructions. Une construction à usage d'habitation y est présente.

Ce secteur plat est dépourvu de tout boisement hormis des haies et les abords de la villa.

L'aménagement doit tenir compte :

- du caractère de transition entre la plaine agricole et la partie plus dense de l'urbanisation
- de la nécessité d'assurer un bon ancrage de ce quartier avec les secteurs environnants (ne pas créer un "ghetto" refermé sur lui-même et assurer des transparences et des liaisons ouvertes et plurimodales avec l'environnement)
- des projets d'amélioration de la route d'entrée à Peyruis dans ce secteur. (emplacement réservé).

Les réseaux sont situés en périphérie proche ou immédiate du secteur.

Orientations retenues

Le secteur devient la nouvelle entrée du village, après les équipements publics de la zone Ue, dans un environnement déjà marqué par une urbanisation pavillonnaire.

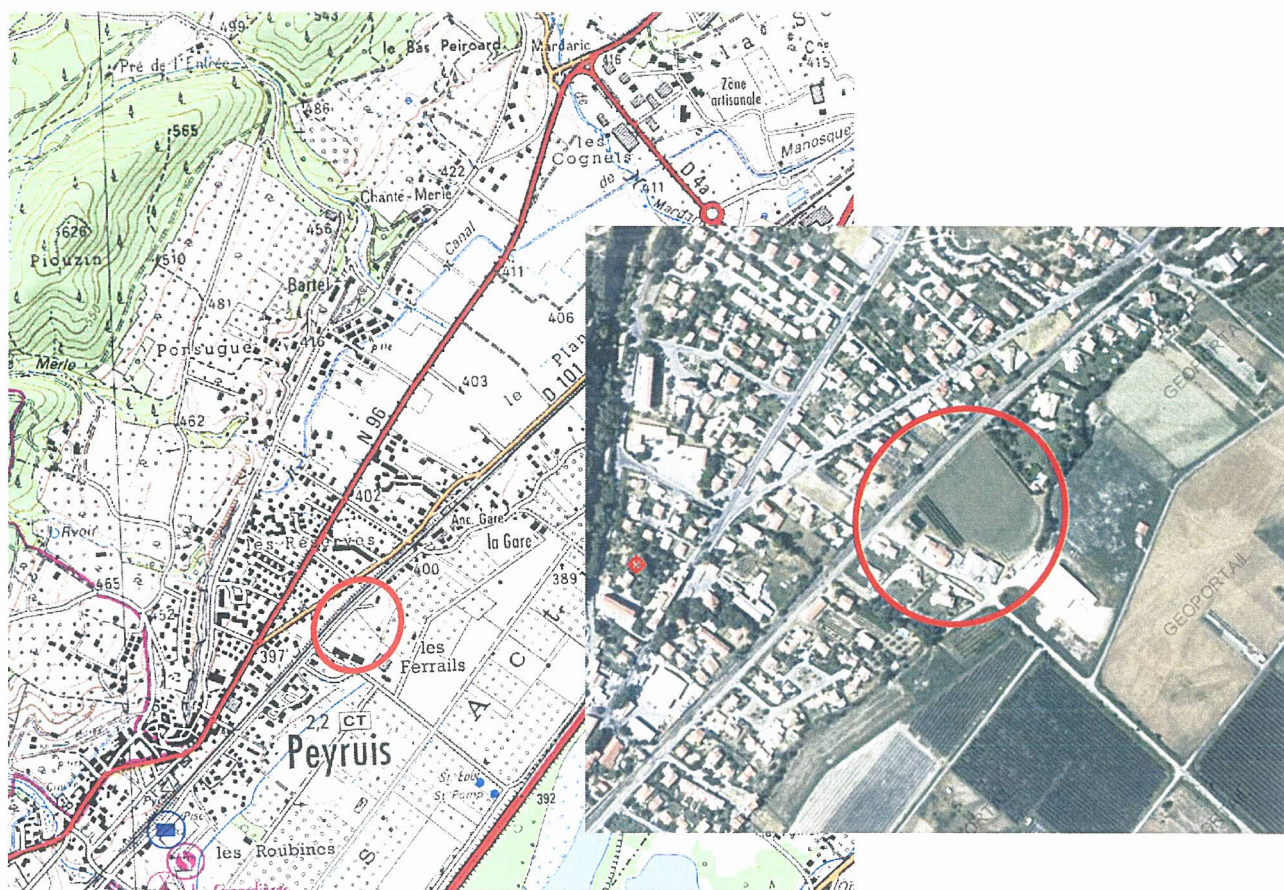
L'option retenue est d'avoir une transition douce avec la plaine agricole, en respectant un gabarit des constructions relativement modeste (zonage Ub2) et sans marquage ostentatoire de cette entrée.

Les opérations s'inscriront dans un schéma ouvert avec une voirie traversante entre la RD et la bordure du canal de Manosque. Ce dispositif sera complété par une liaison piétonne (et cyclable si possible) utilisant le tracé figurant sur le schéma joint. Eventuellement, la partie la plus au Sud du secteur pourra être désenclavée avec un accès direct sur la RD.

Pour donner un peu de corps à ce secteur, on recherchera une organisation des constructions avec des pleins et des déliés, en évitant des alignements trop réguliers sur un grand linéaire.

Il sera créé une placette dans la partie centrale ainsi qu'une petite placette (permettant le retournement si nécessaire) dans la partie Sud. Ces espaces n'ont pas qu'une fonction liée à la circulation automobile ou au stationnement, ils doivent avoir une fonction d'espaces partagés, ouverts.

Enfin, en matière de végétalisation, des boisements pourront être créés, de préférence sous forme de bosquets et sous forme de haies reprenant les orientations de celles déjà présentes sur le terrain.



Situation

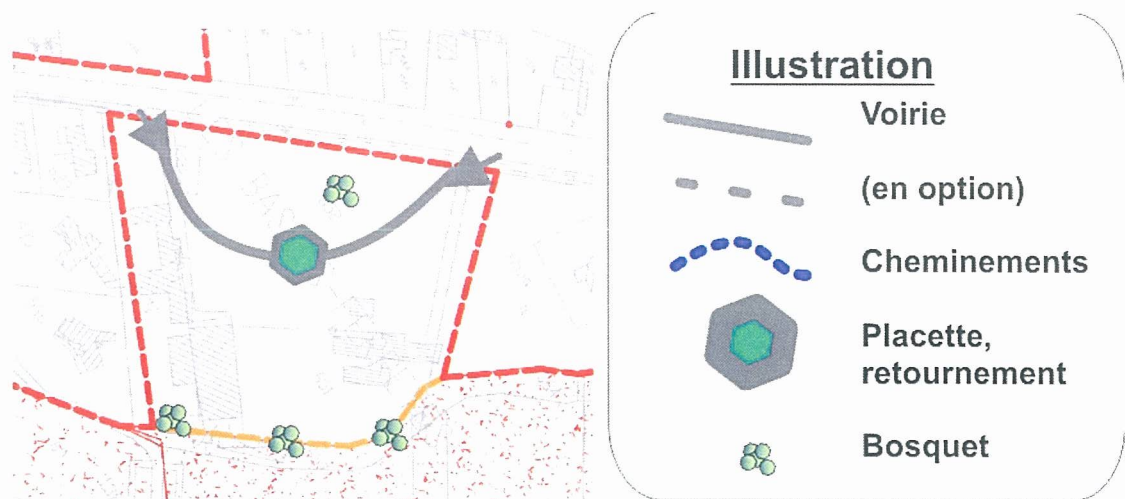


Schéma de principe

La zone AUb des Basses Ferreyes

Problématique

Le secteur des Basses Ferreyes est situé entre la voie ferrée et le rebord du Plan dominant la plaine de la Durance. Il s'étend sur environ 1,8 hectares dont environ 0,7 sont occupés par d'anciennes constructions agricoles en état médiocre et par une villa très récente.

Les terrains disponibles sont actuellement en usage agricole. Le terrain situé au Nord est assez densément boisé. Le secteur est accessible depuis la rue longeant la voie ferrée.

Les autres réseaux sont situés en périphérie.

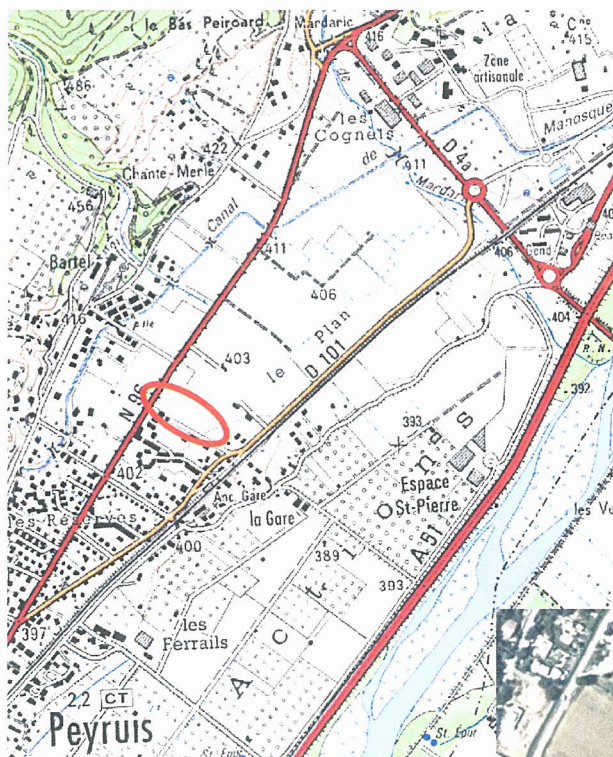
L'aménagement de ce secteur ne pose pas de problème majeur mais nécessite une vigilance sur deux points :

- la sensibilité paysagère du rebord du Plan, visible de loin
- l'optimisation de ce secteur un peu disparate

Orientations retenues

Elles portent sur trois points :

- l'accès au terrain devra se faire sur ou au plus près des accès existants pour ne pas multiplier les risques
- le secteur devra être organisé, en fonction des activités, de façon à assurer une bonne desserte interne et offrir une fonction d'espace partagé, ouvert.
- Le traitement des espaces et des constructions donnant sur la vallée devra être soigné, un boisement par bosquets pouvant y contribuer plus avantageusement qu'une haie linéaire.



Situation

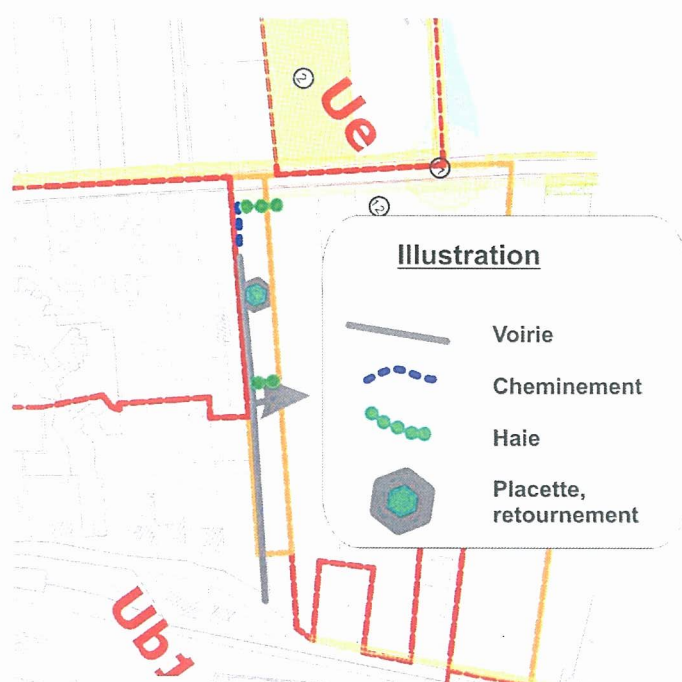


Schéma de principe

La zone AUb du Plan

Problématique

Le secteur AUb du Plan est situé à la limite Nord-Est de l'urbanisation. Il était classé en U au POS et des projets y ont vu le jour avant l'arrêt du PLU.

Il s'étend sur environ 0,57 hectares. Actuellement à usage agricole, il est accessible depuis la rue de la gare. Les autres réseaux sont situés en périphérie.

L'aménagement de ce secteur présente deux difficultés :

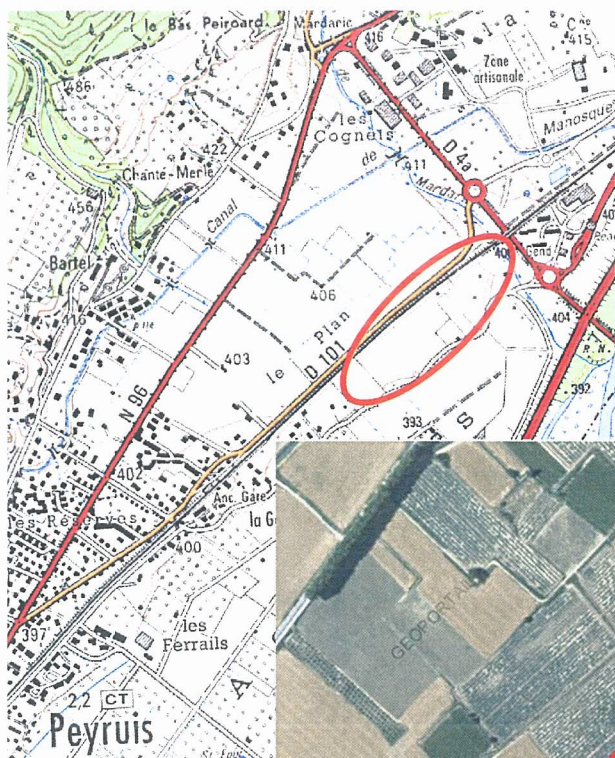
- un caractère très étroit et linéaire qui vient confirmer l'urbanisation en bandes parallèles de ce quartier
- l'enclavement actuel avec un débouché unique côté gare

Orientations retenues

Elles portent sur plusieurs points :

- pour lutter contre l'effet "impasse" du secteur, il devra être prévu une amorce de voie vers le Nord-Est pour ouvrir sur l'opération future qui y est envisagée (sensiblement au milieu du terrain) et un cheminement piétons rejoignant la RD 4096 au bord de laquelle est prévu un mail
- pour lutter contre l'effet linéaire du secteur, des haies parallèles à la RD 4096 seront réalisées (au moins une vers la Rd et l'autre vers l'amorce de voie) et les constructions éviteront un alignement trop régulier. Un espace de retournement s'impose également.

L'urbanisation se fera sous forme d'une opération d'ensemble comportant au moins 6 logements.



Situation



Schéma de principe

La zone AUc du Bas Plan

Problématique

Le secteur du Bas Plan est situé entre la voie ferrée et le rebord du Plan dominant la plaine de la Durance. Il s'étend sur environ 7,9 hectares. En bordure du plan, le long de la route communale sont situées deux constructions anciennes, exclues de la zone.

La situation, entre le quartier de la Gare et les principaux accès routiers à la Commune, à proximité des autres zones d'activités, est particulièrement intéressante.

Les terrains sont actuellement en usage agricole. Quelques arbres résiduels se retrouvent en périphérie de zone ou de parcelle.

La difficulté principale réside dans la route d'accès, déjà insuffisante pour la desserte résidentielle : étroite, sinueuse, elle est totalement inadaptée à un trafic lié aux activités économiques.

Les autres réseaux sont situés en périphérie.

L'aménagement de ce secteur ne pose pas de problème majeur en dehors de l'accès mais il nécessite également une vigilance sur deux points :

- la sensibilité paysagère du rebord du Plan, visible de loin
- l'optimisation de ce secteur pour ne pas gaspiller un terrain privilégié.

Orientations retenues

Les conditions de l'urbanisation sont de deux ordres :

- la réalisation d'une route de desserte de la zone, dont l'origine sera à proximité du pont sur le Mardaric desservant la zone de Saint Pierre et dont l'extrémité rejoindra le quartier de la Gare (ce dispositif est renforcé par l'élargissement de la route communale actuelle.
- la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes avec le schéma ci-contre et portant sur au moins 15000m², sans délaissé inférieur à cette surface.

Les orientations d'aménagement portent sur les points suivants :

- la future voirie de desserte traversera la zone sensiblement à mi-distance entre la voie ferrée et le rebord du Plan. Cette voie est la colonne vertébrale de la zone. Elle sera suffisamment dimensionnée pour offrir des espaces partagés et un espace commun central sera réalisé pour structurer et aérer l'ensemble.
- dans chaque opération d'ensemble, le secteur devra être organisé, en fonction des activités, de façon à assurer une bonne desserte interne en évitant autant que possible les impasses.
- les lignes de forces des constructions et des aménagements seront parallèles ou perpendiculaires à la voie ferrée
- le traitement des espaces et des constructions donnant sur la vallée devra être soigné, un boisement par bosquets pouvant y contribuer en alternance ou en complément de haies linéaires.

Place centrale : document informatif

Commune de Peyruis

Création d'une place centrale

Eléments pour un pré-programme et des orientations d'aménagement

Document de travail pour la réunion du 18/06/07



15/05/07

**François
ESTRANGIN**

**EURECAT
Karine CAZETTES**

Urbanistes

Micropolis – Bâtiment La Bérardie – 05000 GAP

Sommaire

Approche	I
Les fonctions	I
Quelques chiffres.....	I
Pré-programme et orientations d'aménagement	4
Principes	4
Coût	4
Illustrations	5

Approche

Les fonctions à remplir :

- Espace public central et convivial à l'échelle d'une commune de plus de 3500 habitants (espace engagé pour le très long terme)
- Logement, prioritairement pour ceux ayant besoin de la proximité des commerces et services : familles modestes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, avec mixité sociale
- Equipements publics de centralité ayant besoin d'accessibilité,
- Commerces et services (si possible avec vitrines)
- Stationnement résidentiel et stationnement de courte durée

Quelques chiffres

Les constructions réalisables dans l'emprise représentent environ 3600 m² au sol.

Les hauteurs admissibles vont de R+1 à R+2, avec R+3 possible localement selon la topographie (cf. le château de l'école maternelle).

La SHON possible se situe donc aux environs de 9500 m².

En rez de chaussée, environ 60 à 70% de la surface (2000 à 2500m²) pourraient se prêter à des activités (commerces et services avec vitrine, services publics, locaux associatifs, etc.)

En matière de commerces de détail et de services aux particuliers, le taux moyen est de 14 pour 1000 habitants, avec une moyenne de l'ordre de 8 à 10 pour les communes comparables.

1

Les moyennes nationales sont les suivantes, toutes tailles de communes confondues (Source INSEE)

Répartition nationale des commerces de détail	Pour 1000 habitants	Pour 3500 habitants
Prédominance alimentaire en magasins	2,2	7,6
Dont moins de 120m ²	1,8	6,5
Magasins non spécialisés	0,5	1,9
Dont moins de 120m ²	0,3	1,0
Magasins spécialisés (y compris charcuteries)	0,9	3,0
Dont moins de 120m ²	0,8	2,9
Boulangeries-pâtisseries	0,8	2,7
Dont moins de 120m ²	0,7	2,6
Pharmacies	0,4	1,4
Dont moins de 120m ²	0,4	1,3
Non alimentaire en magasins hors pharmacies	3,5	12,2
Dont moins de 120m ²	2,8	9,7
Magasins non spécialisés (dont grands magasins)	0,0	0,1
Dont moins de 120m ²	0,0	0,0
Habillement-chaussures	0,9	3,3
Dont moins de 120m ²	0,8	2,6
Autres équipements de la personne	0,4	1,3
Dont moins de 120m ²	0,3	1,2
Equipement du foyer	0,4	1,5
Dont moins de 120m ²	0,3	1,0
Aménagement de l'habitat	0,5	1,7
Dont moins de 120m ²	0,4	1,3
Culture, loisirs sports	1,0	3,3
Dont moins de 120m ²	0,8	2,8
Autres Produits non alimentaires	0,3	1,0
Dont moins de 120m ²	0,2	0,8

2

Les orientations d'aménagement Le secteur A Urbaniser : La place centrale

Une analyse sur 18 communes de taille comparable à Peyruis 2020 donne les résultats suivants.
(Source INSEE-L'Internaute)

Population moyenne	3460	Potentialité à Peyruis
Nombre d'entreprises		
Garages	4,6	
Epicerie	2,0	
Boulangeries	3,6	+
Boucheries	2,3	+
Bureaux de poste	1,1	
Librairies	1,0	
Drogueries, quincailleries	0,9	
Salons de coiffure	3,8	+
Cafés	5,3	++
Bureaux de tabac	1,6	
Restaurants	4,0	++
Dentistes	2,6	+
Infirmiers	4,3	++
Médecins	4,1	+
Pharmacies	1,5	

En résumé, le rattrapage du niveau d'offre commerciale et la croissance démographique pourraient permettre de créer près de dix commerces de détail, sans compter les services marchands (agences bancaires, immobilières, cafés, restaurants, etc.), les services aux personnes (coiffure, esthétique, etc.) et les services de santé.

3

Pré-programme et orientations d'aménagement

Principes

- Un espace public ouvert permettant les rencontres, des manifestations, des marchés et bordé de commerces, services et logements en faisant un lieu vivant. Priorité à l'espace public piétons sur la circulation automobile. Pourquoi pas une halle au centre, une fontaine, un fil d'eau rappelant l'alimentation du Moulin Vieux ?
- Des logements dans un esprit de mixité sociale : environ 70 logements avec environ 30 logements locatifs sociaux, du locatif libre et de l'accession à la propriété.
- Des équipements publics et d'intérêt général, avec une priorité pour les personnes âgées, l'enfance, la vie sociale.
- Des commerces et services favorisant la vitalité de la place, avec une gestion dans le temps permettant leur montée en régime (locaux à utilisation publique provisoire en attendant l'installation définitive d'une activité économique). Pourraient être concernés : une boulangerie, une boucherie, un café, un restaurant, un coiffeur, une commerce "culture-loisirs", un magasin d'équipement du foyer, un ou deux commerces d'habillement et de chaussures, une ou deux agences bancaires, etc.
- En matière de circulation, elle doit rester fluide mais à vitesse maîtrisée sur l'Avenue de la Libération. Le carrefour avec la Rue du Moulin Vieux doit être sûr, compte tenu du trafic transversal.
- En matière de stationnement, il doit être prévu des places à l'air libre pour le stationnement de courte durée. Ces places doivent être en périphérie de l'espace public. Des places couvertes, essentiellement pour le stationnement résidentiel local, accessoirement pour un complément résidentiel du village et pour certaines activités, pourront être réalisées en profitant de la dénivellée.

Coût

Le coût total de l'opération peut être grossièrement estimé à 22,5 millions d'euros, se répartissant comme suit :

■ Acquisitions :	2,0 M€
■ Déconstruction, libération et préparation des sols (hors dépollution, normalement incluse dans les acquisitions)	0,5 M€
■ Aménagement des espaces publics	0,7 M€
■ Halle	0,3 M€
■ Constructions (y compris parkings couverts)	20,0 M€

4

Illustrations

Contraintes

Un scénario d'aménagement : plan

Un scénario d'aménagement : coupe



NB2009 : Finalement, les terrains pollués sont ceux de l'ancienne station service.

Un scénario d'aménagement :
coupe



Un scénario d'aménagement :
vue en plan

