



Projet arrêté par délibération du Conseil municipal le 12/06/2023



Juin 2023

Commune de Peyraud



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1b/

Rapport de présentation

Partie 2 : le projet de PLU et les justifications des choix

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	
Délibération prescrivant la révision du PLU le	6 avril 2010



**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Rédaction : Société Atelier de la Gère ; Société Adhoc ; Ludivine Chenaux et Solveig Chanteux (Mosaïque Environnement)

Inventaires terrain : Jérémie SCAGNI (Mosaïque Environnement)

Cartographie : Société Atelier de la Gère ; Société Adhoc ; Ludivine Chenaux; Richard Benoit (Mosaïque Environnement)

Photo de couverture : © Atelier de la Gère 2013



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaïque-environnement.com - www.mosaïque-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Sommaire

Chapitre I. Les enjeux de développement.....	1
I.A. RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....	3
I.B. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU SCOT 2019-2040....	10
I.C. DEFINITION DU PADD ET ETUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION	11
I.C.1. Définition du PADD	11
I.C.2. La capacité de densification et de mutation	11
I.D. LES CHOIX DU PADD	16
I.D.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	16
Chapitre II. La traduction règlementaire des choix du projet... 18	
II.A. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES	19
II.A.1. Les zones du PLU	19
II.A.2. Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (art. R151-34)	21
II.A.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	21
II.A.4. Le Règlement écrit	22
II.A.5. Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement	23
II.A.6. Les emplacements réservés	23
II.A.7. Les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles	23
II.B. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°1 – MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT.....	25
II.B.1. Maîtriser la croissance démographique et adapter l'offre en logement	25
II.B.1. Renforcer le niveau d'équipements	27

II.C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°2 – REDYNAMISER LE CENTRE BOURG ET CONTENIR L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX	30
II.C.1. Redynamiser le centre bourg	30
II.C.2. Contenir l'urbanisation dans le village et dans les hameaux	31
II.D. TRADUCTION REGELEMENTAIRE DE L'ORIENTATION n°3 – MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	34
II.E. TRADUCTION REGELEMENTAIRE DE L'ORIENTATION n°4 – CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNALE	36
II.E.1. Favoriser la dynamique agricole	36
II.E.2. Conforter l'activité existante	37
II.F. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°5 DU PLAN – VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS	40
II.F.1. Valoriser l'environnement et limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes	40
II.F.2. Améliorer le cadre de vie des habitants	44
II.G. LE ZONAGE COMPLET DU PLU	47
II.H. TABLEAU DES SURFACES DE ZONE ET COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2005	49
Chapitre III. Indicateurs permettant d'évaluer le PLU	51
III.A. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	52
III.B. LA MÉTHODOLOGIE	53
III.B.1. Habitat et logement	53
III.B.2. Consommation de l'espace	53
III.B.3. Assainissement et eau potable	54
III.B.4. Préservation des espaces naturels	54

Table des cartes

Carte n°1.	Enjeux à l'échelle du bourg (Source : Atelier de la Gère)	5
Carte n°2.	Enjeux à l'échelle communale (Source : Atelier de la Gère)	7
Carte n°3.	Enjeux de préservation à l'échelle communale (Source : Mosaïque Environnement)	8
Carte n°4.	Enjeux de prévention à l'échelle communale (Source : Mosaïque Environnement)	9
Carte n°5.	Carte de synthèse du SCoT (extrait)	10
Carte n°6.	Enveloppe urbaine du village (Source : Adhoc)	12
Carte n°7.	Potentiel brut (Source : Mosaïque environnement)	12
Carte n°8.	Zones rouges et bleues du PPRI (Mosaïque environnement)	13
Carte n°9.	Potentiel centre village (Source : Mosaïque)	14
Carte n°10.	Potentiel hameau de Verlieux (Source : Mosaïque)	15
Carte n°11.	Contraintes sur le hameau de Verlieux (Source : Mosaïque)	15
Carte n°12.	PADD (Source : Mosaïque)	17

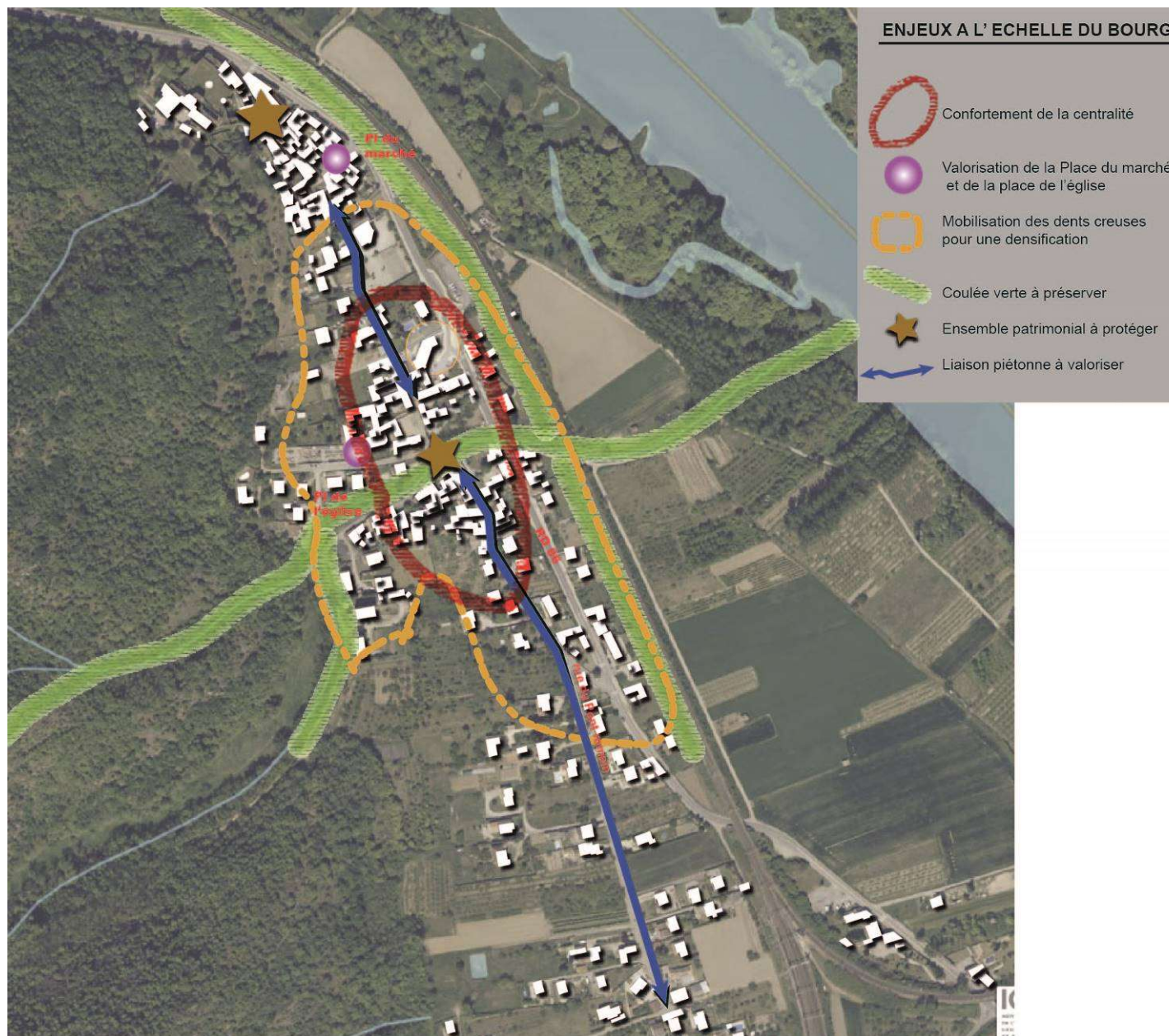
Chapitre I.

Les enjeux de développement

I.A. RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

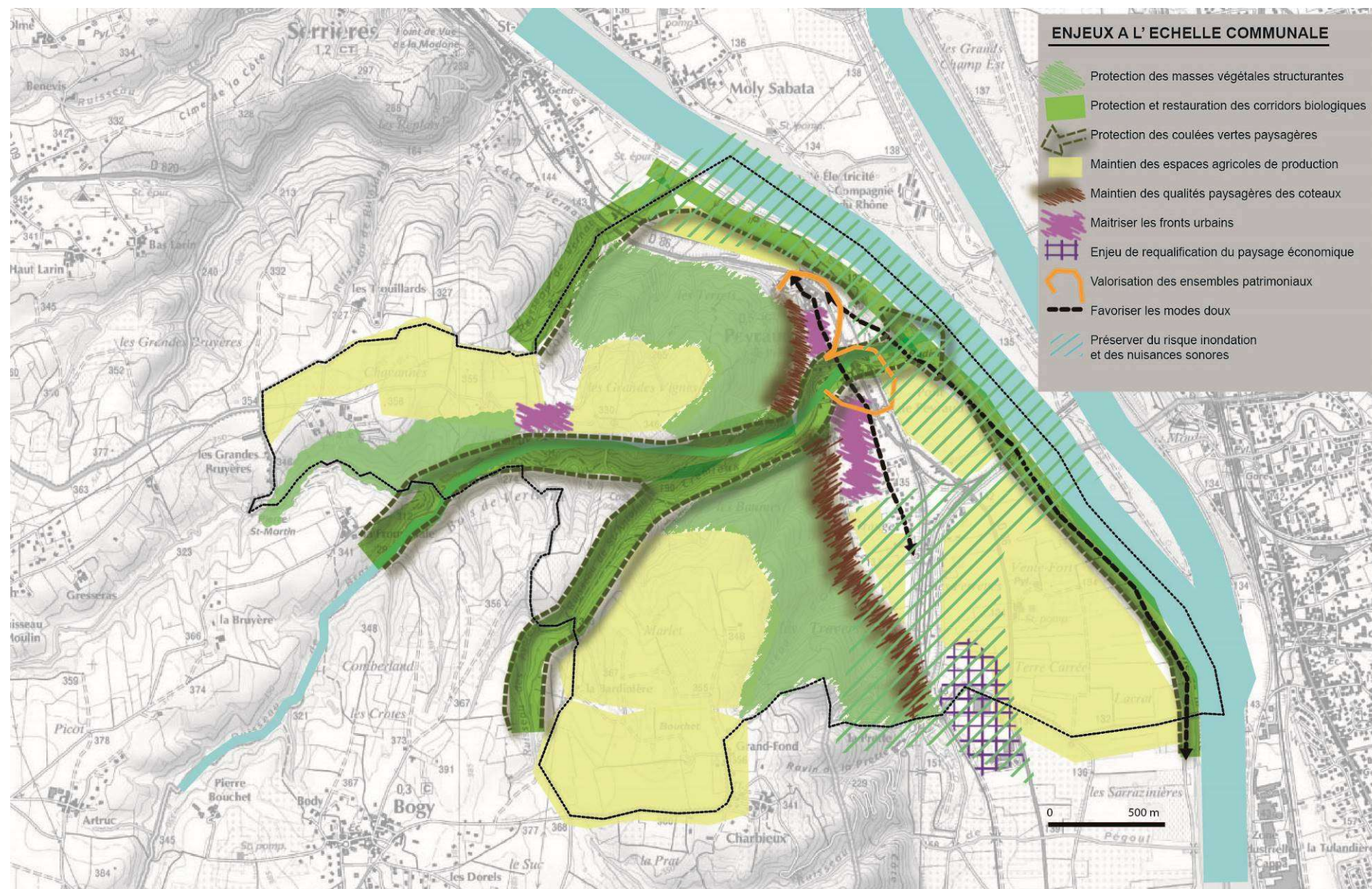
Les enjeux sur la commune sont multiples. Ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

CONSTAT	ENJEUX ET BESOINS
<p>La croissance communale et le développement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les hameaux ruraux et quartiers périphériques ont connu d'importants développements urbains depuis les années 1970. ▪ Ce type de développement conduit à multiplier les déplacements automobiles sur la commune et est très consommateur de foncier sans pour autant renforcer les fonctions de centralité. ▪ Le village bénéficie d'un potentiel de développement et de densification à l'échelle de la commune. ▪ Sur le plan de l'offre en logements, ces vingt dernières années ont vu se développer une spécialisation de l'offre résidentielle (habitat pavillonnaire sur de grandes parcelles) 	<p>La maîtrise de la consommation foncière et de l'étalement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La maîtrise des extensions résidentielles périphériques et des densités de construction résidentielle. <p>A l'échelle du bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelle organisation communale et quelle gestion de l'héritage urbain de la commune marquée par un fort développement périphérique, compte tenu des orientations mises en place par le SCOT ? ▪ Une urbanisation prioritaire des dents creuses et des espaces en continuité immédiate du village permettant de renforcer les fonctions de centralité ? Mais impliquant un « gel » des quartiers périphériques, les capacités globales offertes par l'ensemble de ces secteurs étant bien supérieures aux orientations du SCOT <p>La typologie des développements à venir</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La promotion d'une forme urbaine plus diversifiée et plus compacte dans la poursuite des opérations récentes (petit collectif, habitat intermédiaire dans les espaces interstitiels du bourg) ▪ Un développement urbain mieux intégré au fonctionnement du bourg. ▪ Le développement d'un habitat adapté aux besoins liés au vieillissement de la population dans le village. ▪ Le développement d'une offre résidentielle plus diversifiée et attractive pour des populations de jeunes ménages et de personnes seules (secteur locatif, accession sociale ou sur de petites parcelles, habitat de qualité environnementale...)



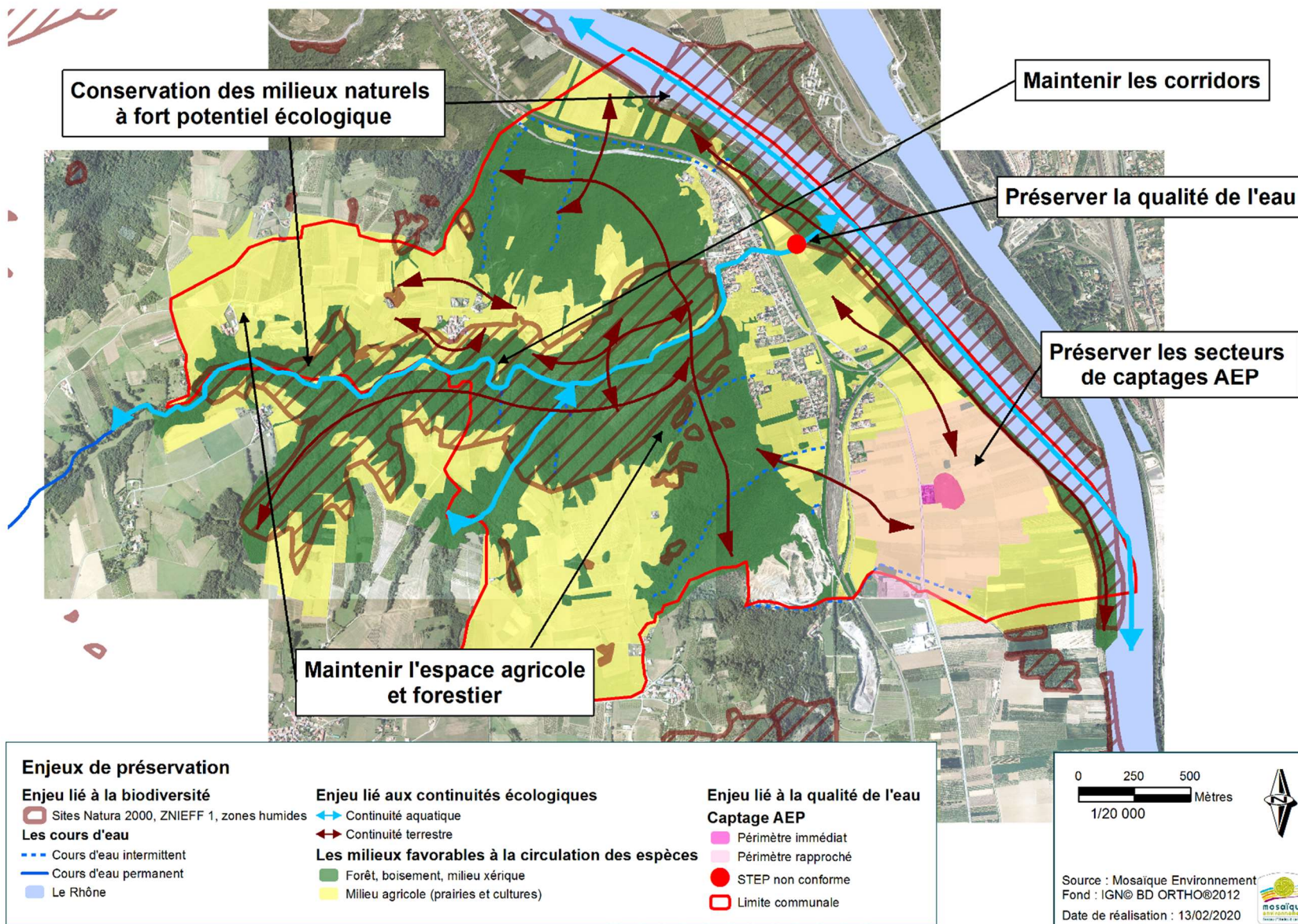
Carte n°1. Enjeux à l'échelle du bourg (Source : Atelier de la Gère)

CONSTAT	ENJEUX ET BESOINS
<p>La préservation de l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'agriculture communale est active et pérenne. 	<p>La protection des sièges agricoles pérennes et des territoires agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limitation des urbanisations sur les territoires agricoles majeurs pour éviter le prélèvement des terres de production par l'urbanisation. ▪ Maîtriser le développement résidentiel à proximité des sièges pour éviter leur enclavement (maintien des parcelles de proximité) ▪ Maintenir les équilibres avec les sensibilités paysagères et environnementales.
<p>La protection et la valorisation du patrimoine bâti et paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le territoire communal présente de fortes sensibilités paysagères et bénéficie d'un patrimoine ancien encore préservé qui constitue un atout pour l'image de la commune et fait partie intégrante de son identité : ▪ Le château, le pont romain, ... ▪ Les paysages agro-naturels ▪ Les éléments bâtis et végétaux d'intérêt patrimonial. 	<p>La protection des paysages agro- naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La maîtrise des urbanisations dans le hameau de Verlieux et sur les coteaux ▪ La préservation des éléments végétaux structurants du paysage (haies, bosquets, ripisylve, alignements, parcs...) ▪ Le maintien des continuités des grandes coulées vertes autour du village et des perspectives paysagères le long de la RD86 (préservation des vallons paysagers). ▪ L'intégration paysagère des bâtiments d'activités et des installations agricoles. <p>La construction d'un paysage urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains, le traitement des limites de l'urbanisation et des transitions avec les espaces ruraux. <p>La valorisation du patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La valorisation et la protection de l'ensemble paysager et patrimonial ▪ La protection du caractère de l'architecture rurale et de ses éléments identitaires (bâti rural, et structure traditionnelle des bâtiments)

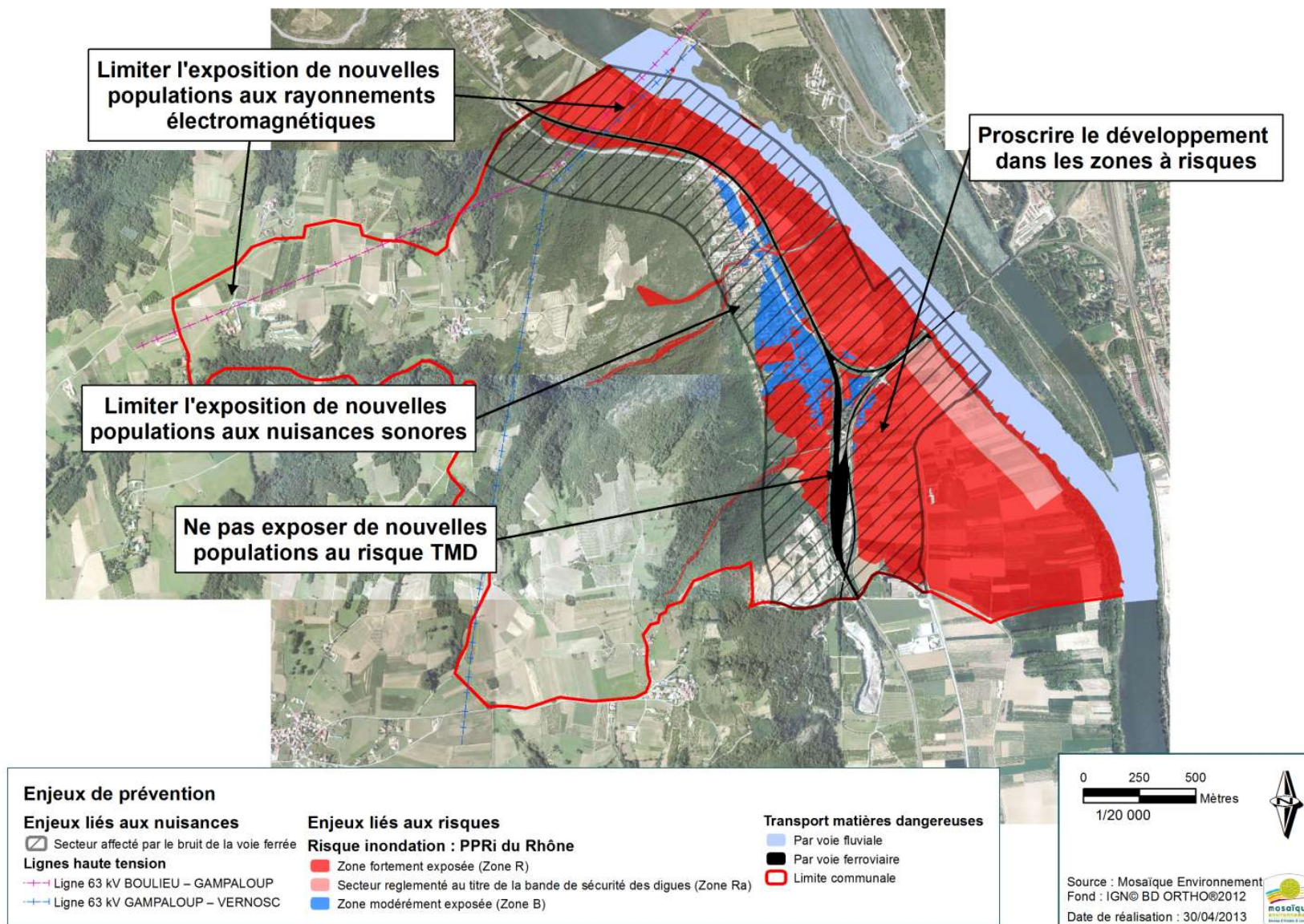


Carte n°2. Enjeux à l'échelle communale (Source : Atelier de la Gère)

CONSTAT	ENJEUX ET BESOINS
<p>La préservation et la valorisation de l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les milieux naturels sont de qualité sur la commune, il existe des secteurs à fort enjeu écologique (ZNIEFF, sites Natura 2000, cours d'eau...) ▪ La commune est aussi le support de plusieurs corridors écologiques d'intérêt régional ▪ La commune a une responsabilité particulière face à la ressource en eau ▪ La commune doit assurer l'équilibre entre espace agricole et espaces naturels ▪ 	<p>Préserver les milieux naturels remarquables et ordinaires et les continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les zones humides, les ZNIEFF, les sites Natura 2000, les cours d'eau ▪ les boisements, les milieux xériques ▪ les espaces prairiaux qui présentent un intérêt transversal (paysage, agriculture, biodiversité et fonctionnalités), ▪ les espaces agricoles, prairies permanentes, temporaires (zone de refuges pour les espèces) ▪ le vallon du Crémieux <p>Préserver la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rendre conforme l'assainissement collectif de la commune ▪ Protéger le captage ▪ Garantir un développement en cohérence avec la capacité des ressources (quantité) et des équipements (traitement, collecte) <p>Assurer un équilibre entre espaces naturels et espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintien des exploitations agricoles (cohérence de l'espace agricole, maintien de surfaces de qualité et en quantité suffisantes)



Carte n°3. Enjeux de préservation à l'échelle communale (Source : Mosaïque Environnement)



Carte n°4. Enjeux de prévention à l'échelle communale (Source : Mosaïque Environnement)

I.B. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU SCOT 2019-2040

Le SCOT Rives du Rhône a été approuvé le 28 novembre 2019.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT (DOO) identifie Peyraud comme une commune « village ».

Les exigences en matière de politique de l'habitat visent :

- Un développement démographique maximal sur la base de **4 nouveaux logements/an/1000 habitants maximum (soit 2 logements/an pour Peyraud)**,
- Une densité moyenne de **15 logements/ha** minimum sur les zones à urbaniser et les grands tènements en zone U,
- Une part de 5 à 15% de logements abordables parmi les constructions nouvelles,
- Une diversification de l'habitat.

Au niveau de la consommation d'espace, le SCot indique qu'une priorité doit être donnée au renouvellement urbain.

Il prescrit 10% de la production en renouvellement sans consommation de foncier et préconise d'abord l'urbanisation dans les dents creuses.

Pour ce travail, il indique qu'il convient de :

« Analyser le potentiel de production de logements à échéance du PLU(i) au regard :

- *Du positionnement en front de rue, ou en fond de parcelle, et la facilité d'accès ou de création d'accès ;*
- *De la dureté foncière (bien sans maître, indivision, situation familiale, âge des ménages, besoin de redécoupage foncier...);*

- *Des subdivisions parcellaires et constructions observées dans l'analyse de la consommation foncière passée et/ou du suivi des autorisations d'urbanisme ; » (p.193)*



Carte n°5. Carte de synthèse du SCot (extrait)

I.C. DEFINITION DU PADD ET ETUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

I.C.1. Définition du PADD

Dans son **article L151-5**, le code de l'urbanisme définit ainsi le champ des orientations du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Il rappelle la nécessité de la réduction de la consommation du foncier et l'artificialisation des sols :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Enfin, il rappelle la nécessité d'une étude de densification pour utiliser au mieux le potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine.

« Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

I.C.2. La capacité de densification et de mutation

Afin de répondre aux exigences réglementaires, la réflexion prospective s'appuie en premier lieu sur une étude de la capacité de construction en identifiant notamment le **potentiel des gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**.

a Définition de l'enveloppe urbaine

Trois types d'enveloppes urbaines ont été identifiés :

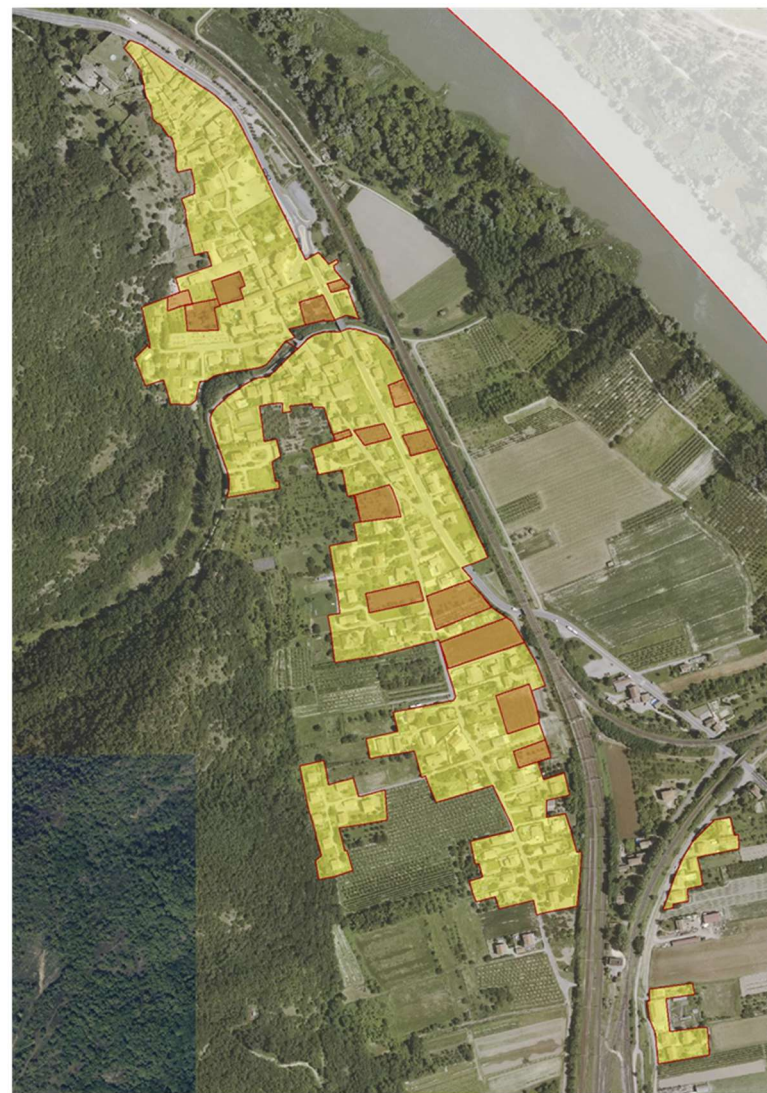
- **Les enveloppes urbaines sur le secteur du Village**, constituées de 2 enveloppes principales et de 3 enveloppes secondaires
- **L'enveloppe urbaine du hameau de Verlieux**
- **L'enveloppe urbaine des éléments isolés dans tout le territoire de la commune de Peyraud**

Seules l'enveloppe urbaine principale du bourg et celle du hameau de Verlieux ont été considérées comme des « espaces urbanisés » (donc des espaces ayant vocation à être classés en zone « **U** ») à l'intérieur desquels il convenait de calculer le potentiel de densification.



Carte n°6. Enveloppe urbaine du village
(Source : Adhoc)

b Calcul du potentiel



Carte n°7. Potentiel brut (Source : Mosaïque environnement)

La carte ci-avant propose une première approche correspondant au « potentiel brut » c'est à dire les espaces actuellement non construits et présentant une surface assez grande pour permettre l'accueil de nouvelles constructions au regard du type de forme urbaine existante sur la commune et susceptible de répondre à une demande (maison individuelle, logements intermédiaires...)

c Analyse du “potentiel brut” au regard des contraintes

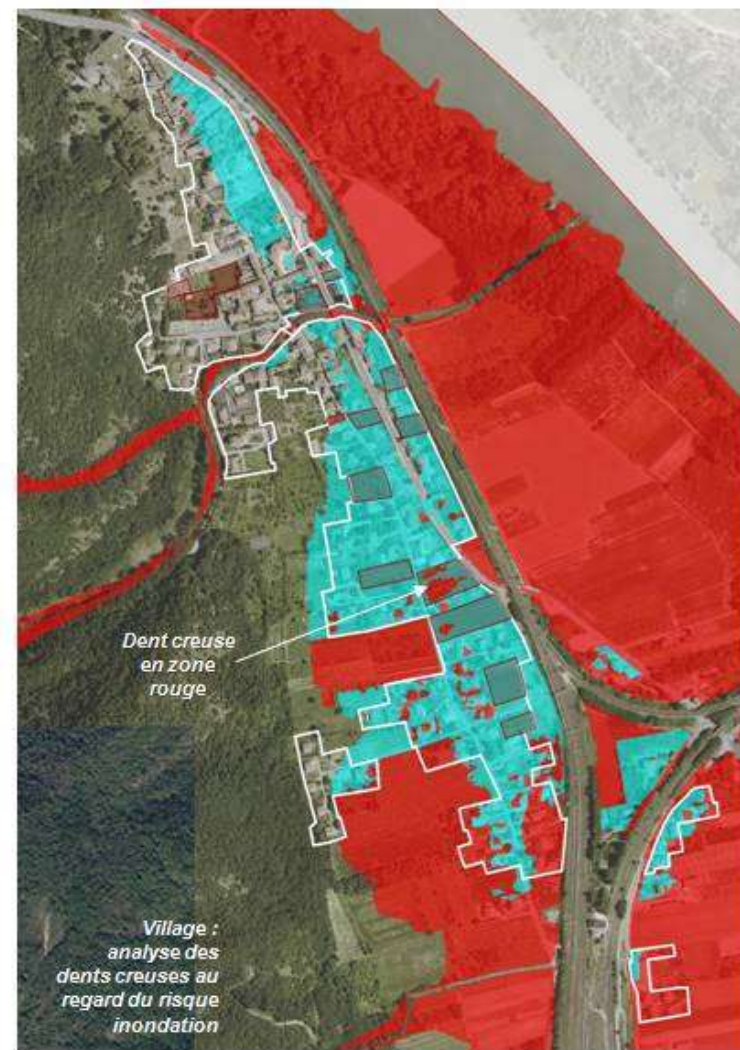
L'ensemble des dents creuses identifiées ne peut pas être valorisé pour y accueillir de l'habitat. Les cartes ci-contre illustrent les contraintes liées :

- Au **risque naturel d'inondation**. Les aplats rouge représentent les secteurs classés en zone R ou Ra qui sont inconstructibles ;
- A la présence de **réserves foncières** que la commune souhaite valoriser dans le cadre de projets d'intérêt général ;
- A la présence de **terrains exploités** déclarés au titre de la Politique agricole commune, à préserver ;
- Au **recul** que la commune souhaite instaurer **le long de la RD 86** en zone agglomérée, à savoir un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie;
- A la prise en compte des **enjeux environnementaux et paysagers**, à travers notamment la protection de certains espaces naturels (jardins,...) qui participent à l'équilibre urbain et patrimonial. A noter que les ZNIEFF de type 1 n'impactent pas les dents creuses.

La contrainte sonore liée à la proximité de la voie ferrée est prise en compte au « cas par cas », compte-tenu du fait que :

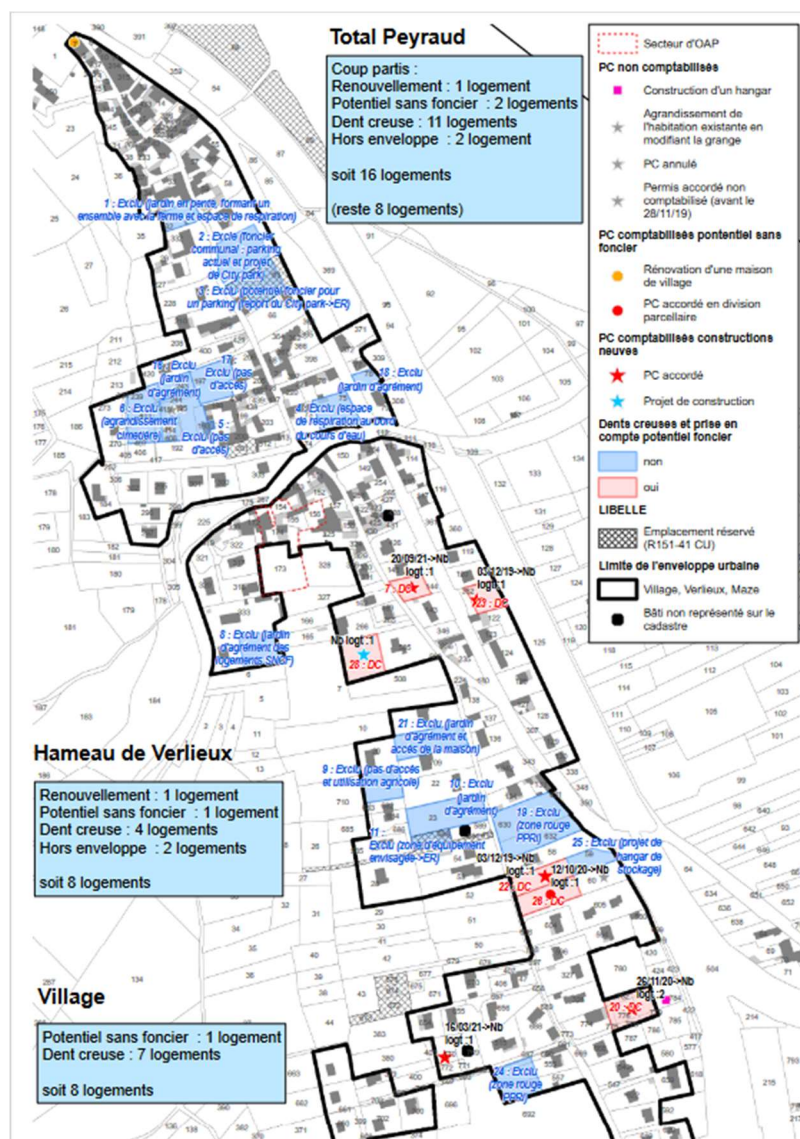
- la largeur réglementaire de 300 mètres n'a pas d'incidence directe en matière d'urbanisme (elle implique seulement des dispositions constructives en terme d'isolation acoustique),
- une partie significative du Village est concernée par cette problématique, ce qui n'en fait donc pas un critère discriminant.

Le principe est de limiter l'urbanisation des parcelles immédiatement limitrophes à la voie ferrée.



Carte n°8. Zones rouges et bleues du PPRI
(Mosaïque environnement)

d Le potentiel du village



Carte n°9. Potentiel centre village (Source : Mosaïque)

Les hypothèses de développement du PLU sont développées sur un horizon d'une dizaine d'années à partir de l'approbation du SCoT (décembre 2019), soit la période 2020 – 2031.

L'étude de densification a donc pris en compte les constructions réalisées, en cours ou autorisées sur la période 2020 – 2023 :

Le potentiel du centre village

Ainsi la carte N°7 présentée ci-contre montre que sur le village centre 8 logements ont été construits, en cours ou autorisés dans cette période :

- 1 en réhabilitation
- 7 en dents creuses

L'analyse montre aussi que les espaces libres restants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont difficilement mobilisables pour différentes raisons :

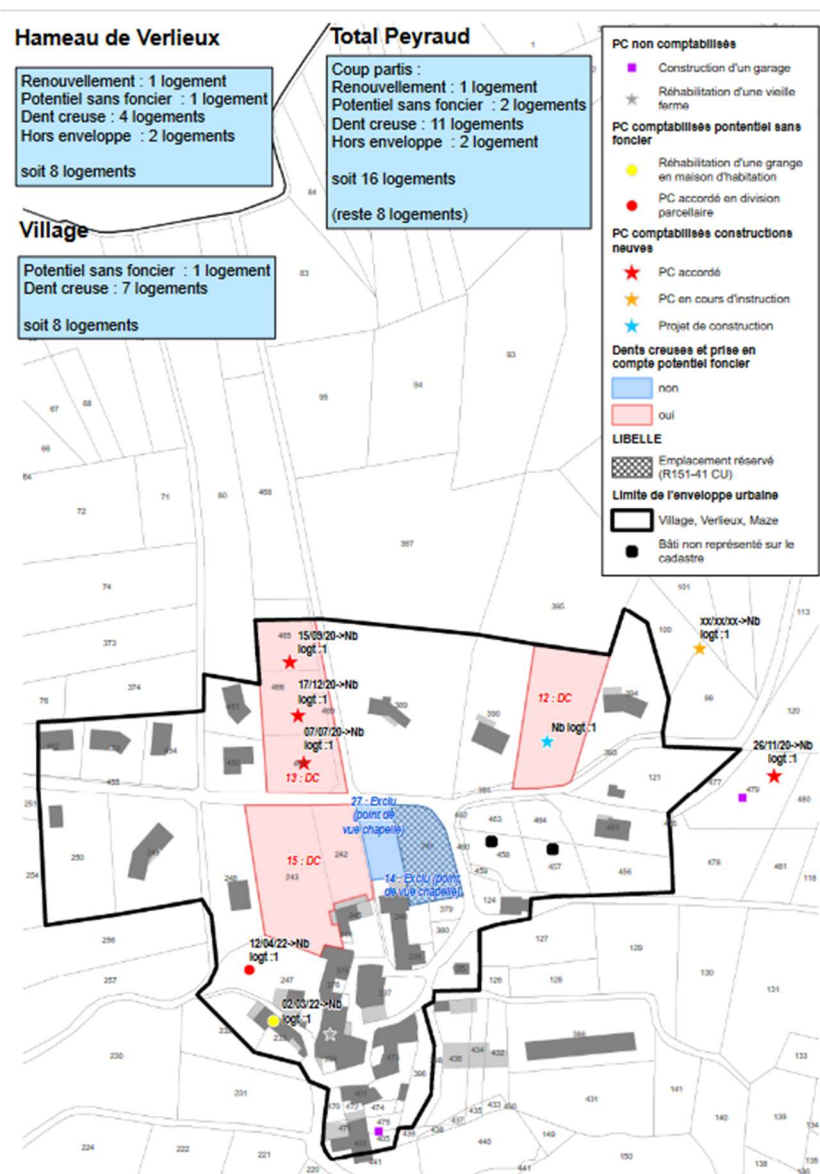
- Problèmes d'accès
- Zone rouge du PPRI
- Préservation d'un enjeu environnemental ou de paysage.

Il faut donc considérer que l'urbanisation de ces dernières années a, de fait, consommé le potentiel facilement mobilisable du centre village.

Le potentiel de Verlieux

Ainsi la carte présentée ci-après montre que sur le village centre 8 logements ont été construits, en cours ou autorisés dans cette période :

- 1 en réhabilitation
- 1 en division parcellaire
- 4 en dents creuses
- 2 en extension



Carte n°10. Potentiel hameau de Verlieux
(Source : Mosaïque)

Comme sur le centre village, l'analyse montre aussi sur le secteur du hameau de Verlieux que les espaces libres restants à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont difficilement mobilisables pour différentes raisons:

- A la valeur paysagère et patrimoniale liée à la présence de la chapelle,
- A la présence de terrains exploités déclarés au titre de la Politique agricole commune, à préserver,
- Au recul de autour du bâtiment d'élevage,
- A la topographie du site (pentes).

La carte ci-après présente les principales contraintes identifiées.



Carte n°11. Contraintes sur le hameau de Verlieux
(Source : Mosaïque)

I.D. LES CHOIX DU PADD

I.D.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- en s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- en respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques;
- en créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune Peyraud se décline autour de cinq orientations

Orientation 1 – Maîtriser la croissance démographique et adapter l'offre en logement.

Axe n°1 – Maîtriser la croissance démographique et adapter l'offre en logements

- 1.A** – Fixer un rythme de développement modéré à l'horizon 2032
- 1.B** - Adapter l'offre en logements

Axe n°2 – Renforcer le niveau d'équipement

- 2.A** – Conforter le niveau d'équipements

2.B - Renforcer la performance et la capacité du système d'assainissement

2.C - Accompagner le développement des communications numériques

2.D - Améliorer le traitement des déchets, en coordination avec l'intercommunalité

Orientation 2 – Redynamiser le centre bourg et contenir l'urbanisation dans les hameaux

Axe n°1 – Redynamiser le centre bourg

- 1.A** – Organiser un développement urbain structuré au sein du village
- 1.B** – Affirmer le cœur de village comme espace de centralité
- 1.C** – S'appuyer sur les qualités paysagères du bourg

Axe n°2 – Contenir l'urbanisation dans le village et dans les hameaux

- 2.A** – Permettre une accroche de l'urbanisation entre le quartier « Orange » et le village
- 2.B** – Sur les autres secteurs, valoriser l'enveloppe urbaine, sans extension nouvelle
- 2.C** – Maintenir les ouvertures agricoles dans les quartiers au Sud du village

Orientation 3 – Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- 1.A** – Valoriser les gisements bâtis et les gisements fonciers
- 1.B** – S'appuyer sur les choix de développement urbain
- 1.C** – Proposer une densité adaptée au contexte urbain
- 1.D** – Réduire la consommation d'espace

Orientation 4 – Conforter la dynamique économique à l'échelle

communale

Axe n°1 – Favoriser la dynamique agricole

- 1.A – Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
- 1.B – Créer un environnement favorable à une agriculture durable

Axe n°2 – Conforter l'activité existante

- 2.A – Conforter la présence des activités commerciales et artisanales
- 2.B – Permettre une exploitation durable de la carrière

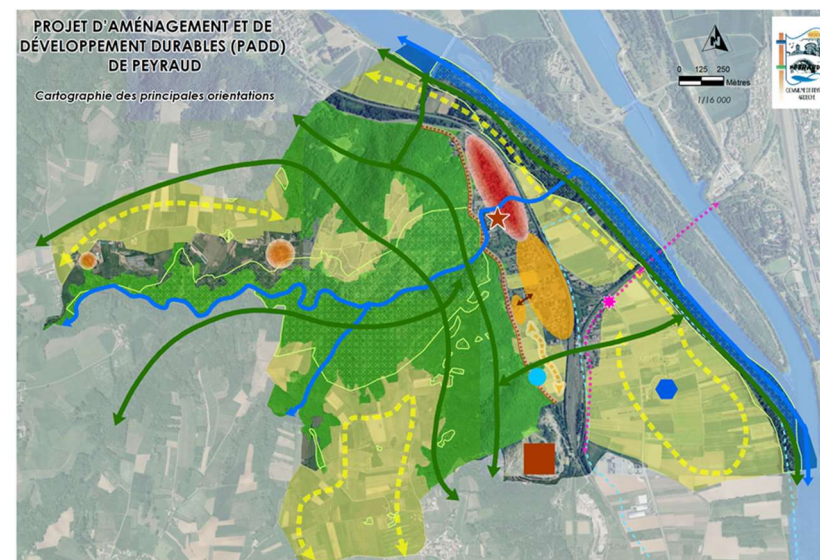
Orientation 5 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie des habitants

Axe n°1 – Valoriser l'environnement et limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes

- 1.A – Préserver et valoriser la trame verte et bleue
- 1.B – Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables
- 1.C – Améliorer la qualité environnementale et l'efficacité énergétique dans la construction
- 1.D – Limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes

Axe n°2 – Améliorer le cadre de vie des habitants

- 2.A – Améliorer les conditions de déplacement
- 2.B – Mettre en valeur la trame patrimoniale
- 2.C – Préserver les grands équilibres naturels et paysagers



Légende

Orientation n°1 MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE & ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Aménager une nouvelle station d'épuration au sud du Village

Orientation n°2 REDYNAMISER LE CENTRE-BOURG & CONTENIR L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX

- Redynamiser le centre-bourg
 - Organiser un développement urbain structuré autour du village
 - Affirmer le cœur de village comme espace de centralité
- ★ Conforter la vocation résidentielle du village en organisant une extension urbaine maîtrisée en continuité de l'enveloppe urbaine, au lieu-dit 'Les Replats'
- Permettre une "accroche" de l'urbanisation entre le quartier "Orange" et le Village
- Contenir l'urbanisation dans les quartiers sud du Village (valoriser l'enveloppe urbaine, sans extension nouvelle)
- Contenir l'urbanisation dans les hameaux (valoriser l'enveloppe urbaine, sans extension nouvelle)

Orientation n°4 CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE A L'ECHELLE COMMUNALE

- ▲ Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
 - Préserver les espaces cultivés, au sud du Village, en incitant au développement d'un mode de production et de commercialisation compatibles avec la proximité des habitations
 - Préserver les espaces stratégiques agricoles
- Conforter durablement l'exploitation de la carrière

Orientation n°5 VALORISER L'ENVIRONNEMENT & LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

- Préserver et valoriser la trame verte et bleue
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver les principaux continus boisés

Limiter les risques de pollutions des eaux en prenant notamment en compte :

- Les périmètres de protection autour du captages d'eau potable
- La zone stratégique à préserver sur la nappe alluviale du Rhône (e 07b – Les Terres Carrées)
- Protéger les coteaux boisés qui forment la limite entre la plaine et le plateau
- Aménager une liaison douce entre le réseau Viarhona et le réseau ViaFluvia permettant de relier les deux berges du Rhône
- ★ Sécuriser l'intersection entre la RD6 et la rue des Ferrettes



Proscrire l'urbanisation des secteurs soumis à un risque naturel d'inondation élevé* et prendre en compte les prescriptions du PPRI (Plan de prévention des risques naturels d'inondation)

* en rouge sur la carte

Carte n°12. PADD (Source : Mosaïque)

Chapitre II.

La traduction réglementaire des choix du projet

II.A. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

II.A.1. Les zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

a Les zones Urbaines dites « Zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone UA : zone urbaine correspondant au cœur de village de Peyraud, situé autour du secteur de la mairie et autour de la place du Marché. Il s'agit d'une zone à valeur patrimoniale et paysagère, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service et équipements, commerces...

Elle comprend un secteur **UAh** correspondant à la partie ancienne du hameau de Verlieux à valeur patrimoniale et paysagère, mais dans laquelle la mixité de fonctions urbaines est limitée.

La zone UB : zone d'extension urbaine dans le prolongement du cœur de village, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, services, commerces, artisanat...).

Elle comprend un **secteur UBe** correspondant aux groupements d'habitations récents accueillant principalement de l'habitat et plus éloignés du centre bourg, dans lesquelles l'accueil de commerce est limité.

b Les zones A Urbaniser dites « Zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement ;

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone 1AU qui correspond à une zone de développement à vocation essentielle d'habitat. Le développement doit s'effectuer de

manière organisée ; elle est située au centre bourg au lieu-dit « Les Replats ».

c Les zones Agricole dites « Zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur le territoire de la commune, **la zone A** qui correspond à la zone agricole comprend le secteur suivant :

Le **Secteur Ae** permettant la construction d'une nouvelle station d'épuration.

Le **secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Ax** correspondant à une activité existante au lieu-dit Maze.

d Les zones Naturelles dites « Zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sur le territoire de la commune, **la zone N** qui correspond à la zone naturelle comprend les secteurs suivants :

Le **secteur de taille et de capacité limité** (STECAL) **NL**, dans lequel peuvent être autorisés des constructions nouvelles à usage d'équipement pour l'accueil dans le cadre de la fréquentation touristique de la commune.

Le **secteur Nv** correspondant à un verger à protéger, dans lequel toute construction ou aménagement est interdit.

II.A.2. Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (art. R151-34)

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre de secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol qui sont ainsi définis par l'article R151-34 :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

(...)

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ; »

Le PLU de la commune contient un secteur au titre de l'article R151-34 :

- Carrière de Peyraud actuellement en exploitation.

II.A.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont ainsi définies par l'article L151-6 :

« 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. »

Elles peuvent, selon l'article L151-7 :

« 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 ;

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 ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie. »

Le PLU de la commune contient une OAP sectorielle :

- OAP pour l'aménagement de la zone AU1 au lieu-dit « Les Replats ».

II.A.4. Le Règlement écrit

Le règlement écrit est organisé en trois grandes parties :

Dispositions particulières qui s'imposent au territoire de la commune indépendamment du PLU ;

Dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones du PLU de la commune ;

Règles spécifiques applicables à l'intérieur de chacune des zones et secteurs.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme applicables sur le territoire s'organisent autour de trois thématiques, déclinées en 15 articles:

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- **ARTICLE 1** - Occupation et utilisation du sol interdites
- **ARTICLE 2** - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Equipements et réseaux.

- **ARTICLE 3** - Desserte par les voies publiques ou privées
- **ARTICLE 4** - Desserte par les réseaux
- **ARTICLE 5** - Infrastructure et réseaux de télécommunication électronique

Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagères

- **ARTICLE 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **ARTICLE 7** - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **ARTICLE 8** - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **ARTICLE 9** – Emprise au sol
- **ARTICLE 10** – Hauteur des constructions
- **ARTICLE 11** - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- **ARTICLE 12** – Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales
- **ARTICLE 13** - Surfaces non imperméabilisée – espaces libres et plantations – aires de jeux et de loisirs
- **ARTICLE 14** - Règles pour les continuités écologiques
- **ARTICLE 15** - Stationnement

II.A.5. Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement

a Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Sont repérés à ce titre 13 sites et bâtiments qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLU.

b Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, sont repérés sur le plan de zonage les sont les ripisylves du Rhône et du ruisseau du Crémieu.

II.A.6. Les emplacements réservés

Le PLU prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...) »

En l'occurrence 7 emplacements réservés répartis sur tout le territoire de la Communauté de Communes sont inscrits dans le projet de PLU.

Il convient de se référer au Cahier des Emplacements Réservés.

II.A.7. Les changements de destination dans les zones agricoles et naturelles

L'article 151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : Désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la CDPENAF prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone N, à l'avis conforme de la CDNPS »

Un seul bâtiment est repéré. Il correspond à un ancien restaurant qui pourra faire l'objet d'un changement de destination vers du logement.

Les bâtiments repérés à ce titre font l'objet d'un cahier spécifique dans le cadre du dossier de PLU.

II.B. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°1 – MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT

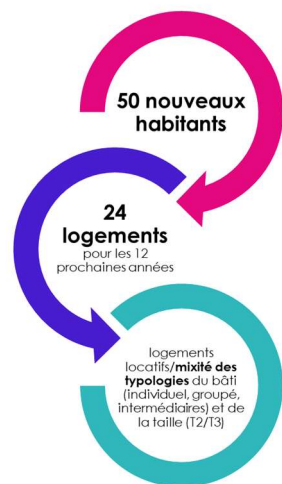
II.B.1. Maîtriser la croissance démographique et adapter l'offre en logement

a Fixer un rythme de développement modéré à l'horizon 2032

Rappel des hypothèses du PADD

En tenant compte du desserrement des ménages, l'objectif est d'accueillir environ de **50 nouveaux habitants** afin de revenir à une population supérieure à 500 habitants, proche de celle de 2011 (s'établissant autour de 527 habitants).

Ces chiffres sont en cohérence avec **l'objectif maximal de construction du SCOT de 24 logements pour la période 2020-2032** soit une moyenne de 2 logements par an.



Traduction réglementaire dans le PLU

La production de logements a d'abord sa place dans l'enveloppe urbaine et donc dans les zones « U » qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés à vocation dominante d'accueil de logement sont au nombre de 2 :

- Le centre bourg
- Le hameau de Verlieux

L'étude de densification qui a été réalisée et qui est donnée en annexe à la fin de cette troisième partie du rapport de présentation a permis de prendre en compte les logements déjà réalisés depuis l'opposabilité du SCoT (2020) et montrer que :

Sur le **centre village** avait déjà été réalisé depuis l'approbation du SCoT :

- 8 logements (1 en division parcellaire - 7 en dents creuses)

Et sur le hameau de **Verlieux** :

- 8 logements (1 en réhabilitation – 1 en division parcellaire - 4 en dents creuses – 2 en extension)

Ainsi, sur les 24 logements pouvant être réalisés dans la période 2020/2031 (SCoT):

- **16 logements** ont été réalisés, sont en cours de réalisation ou ont été autorisés.

Il reste donc en théorie 8 logements à réaliser.



Deux logements en dent creuse en construction – photo mosaïque environnement

L'étude de densification montre que ces 16 logements récents ont utilisé le potentiel facilement urbanisable de l'enveloppe urbaine actuelle et que, si il reste encore des espaces libres, ils sont peu mobilisables pour les diverses raisons suivantes :

- Terrains en zone rouge du PPRI
- Terrains à l'accès difficile
- Rétention foncière

De plus, un terrain situé en bord de rivière est repéré au titre de l'article L151-23 pour son intérêt paysager et environnemental et restera non constructible.

b Adapter l'offre en logement

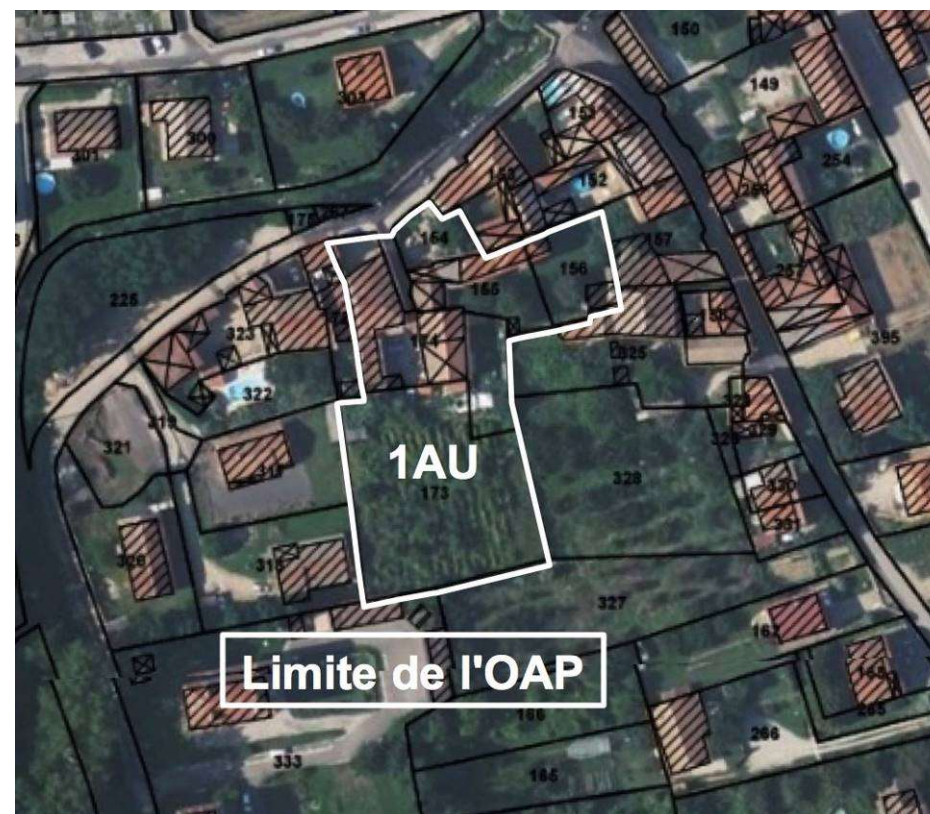
Toutefois pour se donner les moyens de l'objectif de diversification du logement, il est prévu

- **12 logements** sur le secteur des « Replats ». Ces 12 logements visent à produire du logement locatif abordable.

Et pour éviter une friche en entrée de bourg

- **1 logement** dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien restaurant le long de la RD86.

Sur le secteur des Replats, le PLU prévoit une zone de 1AU (A Urbaniser) qui correspond à un secteur d'environ 3600 m² sur lequel est envisagée une opération de renouvellement urbain avec création de **12 logements**.



L'**O**rientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (**OAP**) permet de définir les principes d'aménagement de la zone et son programme de logements (la limite de l'OAP correspond aussi à celle d'un secteur de

programme de logement prévu à l'article L151-15 du code de l'urbanisme).

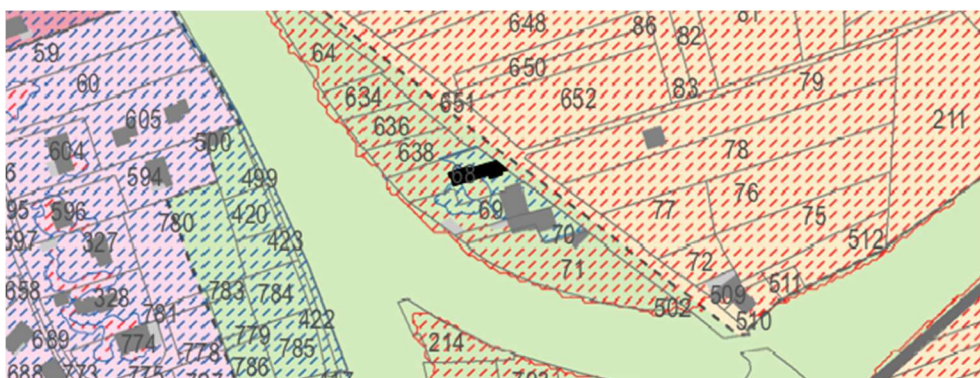
Le secteur **1AU** permettra donc la réalisation d'un programme de 12 logements mêlant du pavillonnaire groupé ou en bande et des logements intermédiaires.

Comme on le voit, il s'agit d'un programme qui permettra une diversification certaine dans une commune qui est caractérisée par un développement du logement presque uniquement autour du modèle pavillonnaire.

Le projet qui comprend une part de renouvellement urbain (démolition/reconstruction) prévoit aussi de conserver un logement existant dans un bâtiment ancien.

Même si le nombre de logements vacants reste limité, une autre source de diversification du logement vers des appartements peut être la réhabilitation. Ainsi, la commune a prévu le possible changement de destination de l'ancien restaurant Le Barrio/auberge des pêcheurs, situé en zone naturelle.

Ce bâtiment pourra ainsi permettre la réalisation de logements de type appartement sur le territoire de la commune et évitera la création d'une « friche bâtiminaire à proximité du centre bourg.



II.B.1. Renforcer le niveau d'équipements

a Conforter le niveau d'équipements

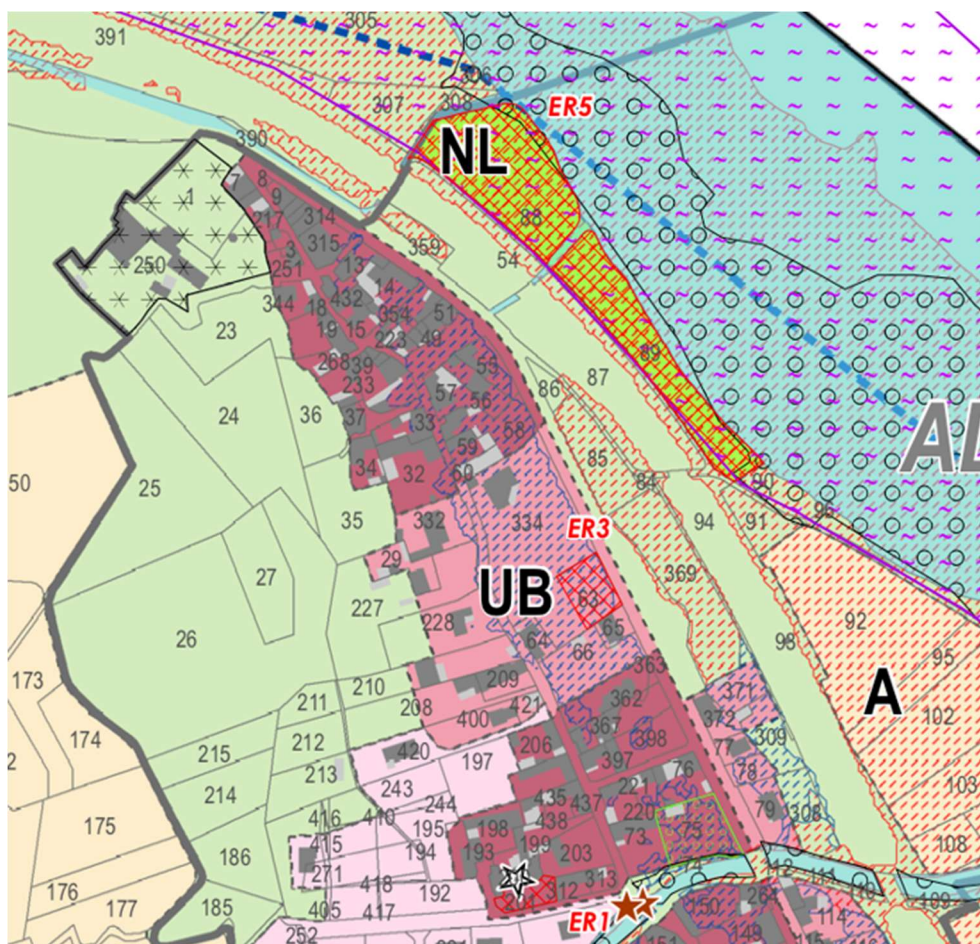
Au regard de la taille de la commune, l'enjeu de confortement des équipements est lié à l'enjeu d'un urbanisme de proximité qui doit permettre de redynamiser le cœur de village comme espace de centralité (orientation du PADD développée ci-après).

Plus concrètement, le PLU prévoit des emplacements réservés pour se donner les moyens de développer certains équipements nécessaires :

Sept emplacements réservés sont prévus :

- **Trois doivent permettre de créer des espaces de stationnement.** Deux au centre du village et un au hameau de Verlieux. Il s'agit de prendre en compte la réalité d'une dépendance des habitants au déplacement automobile dans un contexte urbain qui, pour la partie ancienne, est dense et peu adapté à la nécessité de la voiture.

- Un a pour objet la création d'un espace de loisirs à proximité du centre bourg avec un point de vue possible sur le château. Cet équipement à créer pourra aussi bien répondre à un besoin des habitants que créer un point d'attractivité pour des visiteurs. Cet Emplacement réservé correspond à un secteur **NL** dont la vocation est de pouvoir permettre l'aménagement de cette aire d'accueil pour les loisirs.



- Deux doivent permettre d'envisager l'extension d'aménagement autour d'un bâtiment technique communal et l'aménagement de la voie privée qui le dessert.
- Un est prévu pour l'aménagement et l'agrandissement du bassin de gestion des eaux pluviales au lieu-dit « Trou de Marset ».

Enfin le règlement des zones **UA** et **UB** autorise, de manière générale, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

b Renforcer la performance et la capacité du système d'assainissement

Le zonage prévoit un secteur **Ae**.

La vocation du secteur **Ae** de la zone agricole est de permettre l'aménagement de la future station d'épuration.

Le règlement du secteur est adapté à cet usage.



c Accompagner le développement des communications numériques

La question du développement des communications numériques et des équipements d'infrastructure nécessaires dépasse bien sur le simple territoire de la commune.

A l'échelle du développement urbain, le règlement prévoit dans les dispositions générales applicables à toutes les zones que :

«Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. »

d Améliorer le traitement des déchets, en coordination avec l'intercommunalité

Sur ce point la traduction réglementaire reste limitée dans la mesure où le PLU ne prévoit pas réellement de grandes zones de développement et que celui-ci s'est plutôt réalisé au coup par coup dans les « dents creuses » et donc en cohérence avec le système de collecte des déchets.

L'absence de développement en extension permet ainsi de ne pas remettre en cause le système actuellement existant.

II.C. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°2 – REDYNAMISER LE CENTRE BOURG ET CONTENIR L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX

II.C.1. Redynamiser le centre bourg

a Organiser un développement urbain structuré au sein du village

L'organisation du développement urbain se traduit au travers des deux zones « U » :

- La zone **UA**, de centre ancien (au centre bourg et dans le hameau de Verlieux)
- La zone **UB**, correspondant au développement pavillonnaire (au centre bourg et dans le hameau de Verlieux).

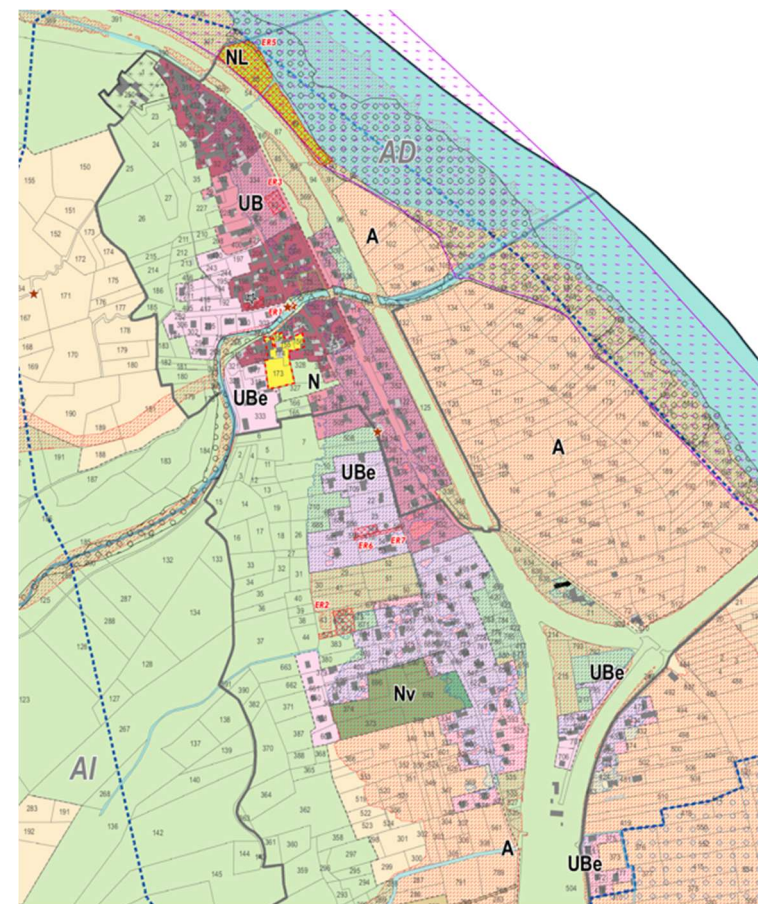
Cette organisation s'appuie sur l'idée de redynamiser une centralité urbaine où l'on cherchera à inciter à l'implantation des équipements, services commerces. C'est pourquoi, dans les zones **UA** et **UB**, il est prévu des secteurs qui font la différence entre les parties centrales et les parties périphériques.

Ainsi, la zone **UA** prévoit un secteur **UAh** qui correspond à la partie ancienne du hameau de Verlieux, qui présente un patrimoine ancien intéressant mais qui ne participe pas de la centralité équipée.

De même, la zone **UB** prévoit un secteur **Ube** qui correspond aux tissus pavillonnaires plus éloignés de la centralité équipée (que ce soit au niveau du centre bourg ou au hameau de Verlieux).

Le règlement des deux secteurs **UAh** et **Ube** limite les possibilités de construire sur ces deux secteurs afin de privilégier l'implantation de services, équipements commerces sur **UA** et **UB**.

Ce système est complété par la mise en œuvre de la zone AU1 au centre bourg dans la continuité des zones **UA** et **UB**.



b Affirmer le cœur de village comme espace de centralité

Ce règlement spécifique pour les zones **UA** et **UB** va aussi dans le sens de cet objectif.

D'autres outils viennent compléter ce dispositif pour affirmer le cœur de village comme espace de centralité :

Des **emplacements réservés** afin de compléter les équipements du centre bourg :

- ER N°1 pour création d'un parking à côté du cimetière
- ER N°3 pour extension du parking de la salle des fêtes
- ER N°5 pour la création d'une zone de loisirs et d'accueil de plein air à proximité du centre bourg et du château pour les promeneurs ou les touristes
- ER N°6/7 pour la création d'équipement et aménagement de voirie à proximité d'un bâtiment communal

c S'appuyer sur les qualités paysagères du bourg

L'emplacement réservé N°5 pour la création d'une zone de loisirs et d'accueil de plein air pour les promeneurs et les touristes, accompagné de la création du STECAL **NL** est bien représentatif de cette orientation. La zone NL est situé de sorte que soit mis en valeur un point de vue sur le château pour ceux qui s'y arrêteront.



Le règlement prévoit aussi la préservation des éléments de qualité du paysage urbain par le repérage au titre de l'article L151-19 de trois éléments spécifiques à forte valeur patrimoniale :

- Le pont romain
- L'église Saint Martin
- Le château

Dans le règlement écrit, les articles 6 et 7 (distance par rapport aux voies et emprise publiques et distance par rapport aux limites séparatives) sont différenciés entre zone UA (centre ancien) et zone UB (pavillonnaire) afin de permettre la structure urbaine patrimoniale dense avec des constructions à l'alignement le long de voies étroites.

L'écriture de l'article 11 sur les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures est lui aussi différencié pour les constructions existantes d'intérêt patrimonial et aussi pour la zone UA (centre ancien) par rapport à la zone UB (pavillonnaire).

II.C.2. Contenir l'urbanisation dans le village et dans les hameaux

a Permettre une accroche de l'urbanisation entre le quartier de « Orange » et le village

L'étude de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à l'intérieur du centre bourg a montré que ce potentiel avait pratiquement été presque entièrement utilisé dans les années précédant l'approbation du PLU et que le besoin, désormais limité, pouvait être satisfait dans le cadre de la zone 1AU qui participe plus du renouvellement urbain que de l'extension en secteur agricole ou naturel.

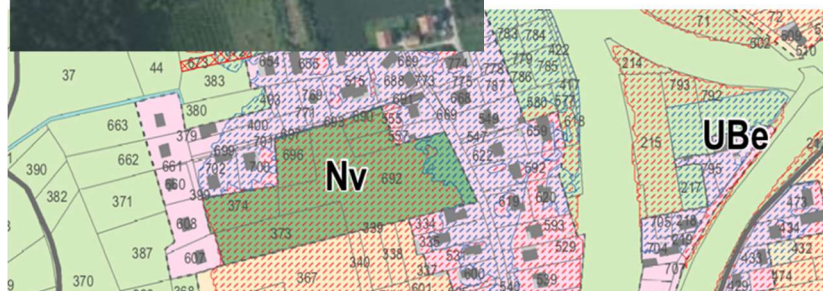
Toutefois, le PADD pose la question du secteur hétérogène entre le centre bourg, le quartier ancien des Replats et l'urbanisation pavillonnaire lâche au Sud du centre bourg au lieu-dit « Orange », pointant la nécessité de trouver une « accroche » entre ces deux éléments qui puisse donner une structure paysagère forte là où on lit aujourd'hui un effet de l'étalement urbain...



Dans ce secteur, le PLU prévoit de s'appuyer sur la structure paysagère ruralo-naturelle que constituent les grands vergers pour essayer de le réaccrocher à la dimension patrimoniale du centre bourg.

C'est pourquoi il a été créé un secteur **Nv**, secteur de la zone naturelle correspondant à un verger et dont l'objet est de préserver le verger existant, voire de le mettre en valeur.

Dans ce secteur, le règlement prévoit que sont interdits toutes les constructions et aménagements.



b Sur les autres secteurs, valoriser l'enveloppe urbaine, sans extension nouvelle

L'autre secteur urbanisé de la commune est le hameau de Verlieux qui est constitué d'une partie ancienne dense au Sud et d'une partie pavillonnaire au Nord. Entre les deux, un espace naturel, libre de constructions avec, en limite, une chapelle ancienne.



Afin de mettre en œuvre l'orientation de valorisation de l'enveloppe

II.D. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°3 – MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

a Valoriser les gisements bâtis et les gisements fonciers

Comme déjà indiqué le zonage ne prévoit de développement qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à l'exception de la zone 1AU du centre bourg de surface limitée et qui contient une part de renouvellement urbain.

Toutefois, en dehors de cette zone 1AU qui fait l'objet d'un projet d'aménagement pour 12 logements, le développement urbain passera à l'avenir essentiellement par la valorisation des gisements bâtis. En effet, l'étude de densification a montré que les logements récents ont utilisé le potentiel réellement disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et que, si il reste encore des espaces libres, ils sont peu mobilisables

b S'appuyer sur les choix de développement urbain

La volonté du PLU est d'orienter l'urbanisation sur le centre bourg afin de renforcer les équipements, commerces et services existants. La recherche de la valorisation des gisements fonciers existants a amené ces dernières années à un développement à la fois sur le centre bourg et sur le hameau de Verlieux du fait des « dents creuses » disponibles dans le hameau.

Mais désormais le potentiel de développement est concentré au centre bourg au niveau de la zone 1AU qui permettra la création d'une offre de logements diversifiée en assurant l'accès de la nouvelle population aux équipements, commerces, services, etc. (effet de centralité) et en incitant à l'utilisation des modes doux. Ainsi, une part significative de la population nouvelle accueillie pourra bénéficier de cet effet de centralité.

c Proposer une densité adaptée au contexte urbain.

La définition de deux zones **UA** et **UB**, la première correspondant au centre bourg et la seconde aux développements pavillonnaires récents permet d'adapter le règlement et la densité qui en résulte aux deux formes urbaines caractérisant le tissu bâti de Peyraud.



Zone UA



Zone UB

	UA/UAh	UB/UBe
Retrait	Implantation dans une bande de 0 à 1,5/alignement	Recul 2 m. minimum
Hauteur	R+1+ combles	R+1
Clôtures	Murets	Haies

L'urbanisation à l'intérieur des dents creuses (en particulier dans la zone UB) ne respecte pas toujours la densité préconisée par le SCoT (15 logements/ha.), mais elle est compensée par la création de logements en

renouvellement urbain par réhabilitation de bâtiments existants qui ne consomme pas d'espace ou par division parcellaire qui consomme des espaces déjà artificialisés. Ainsi sur les 15 logements réalisés, en cours ou autorisés entre 2020 et 2023, deux sont des divisions parcellaires et 1 une réhabilitation.

Quant à l'opération prévue au niveau de la zone 1AU, elle concerne un espace d'une superficie d'environ 3600 m² pour une opération de 12 logements, soit une densité de 33 logements pour un hectare, c'est-à-dire plus du double de la densité moyenne préconisée par le SCoT.

d Réduire la consommation de l'espace

Le PADD prévoyait de contenir l'extension de l'enveloppe urbaine à vocation habitat, en limitant la consommation d'espace des zones à urbaniser **à moins d'un hectare**.

L'analyse du potentiel de densification, et surtout des constructions, réalisées, en cours ou autorisées montrent que 2 ont été réalisées en extension de l'enveloppe urbaine (dans le cadre du document d'urbanisme opposable avant cette révision du PLU). Ces 2 logements en extension ont consommé environ 0,2 hectares

Il faut y ajouter une consommation à venir de 0.36 ha. correspondant à la zone 1AU.

Le zonage du PLU étant désormais prévu sans autre possibilité d'extension que la zone 1AU, la consommation globale en extension pour la période 2020 – 2031 ne dépassera donc pas un hectare.

- L'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes

b Créer un environnement favorable à une agriculture durable

Afin de créer un environnement favorable à une agriculture durable, en particulier autour de la notion de « circuit court » le règlement de la zone **A** prévoit de favoriser le développement d'une agriculture qui s'appuie sur le triptyque « produire – transformer – distribuer ». C'est pourquoi l'article 2 prévoit que sont autorisées :

« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production »

Le PLU et son règlement s'attachent aussi à limiter fortement le « mitage » de l'espace agricole en autorisant l'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes uniquement sous les conditions suivantes :

Extension

- Surface minimum de l'habitation existante 60 m²
- Extension maximum: 50% de l'emprise au sol et de la surface de plancher
- Surface de plancher maximum après travaux: 200 m²

Annexes:

- Emprise au sol totale maximum des annexes: 40 m² (hors piscine)
- Hauteur maximum au faitage: 3,5 m.

- Distance maximum par rapport à l'habitation: 20 m.

De même dans le cas d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole, celle-ci doit être implantée à proximité du site d'exploitation.

Enfin, pour éviter les conflits d'usage et prévoir les développements à venir des sites d'élevage, le règlement prévoit que :

« Les bâtiments d'élevage doivent être situés à plus de 100m des constructions à usage d'habitations voisines existantes à la date d'approbation du PLU (hors habitations nécessaires à l'exploitation agricole) et des zones urbaines ou à urbaniser. »

II.E.2. Conforter l'activité existante

a Conforter la présence des activités commerciales et artisanales

Hors activités agricoles et une activité de carrière, l'activité économique repose essentiellement sur quelques petites entreprises (artisans du bâtiment) et quelques commerces (coiffeur, boulangerie, restaurant..).

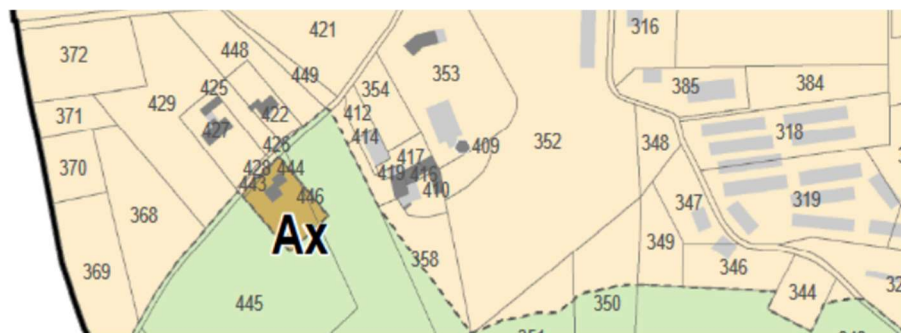
Le zonage du PLU, fait en sorte que toutes ces activités existantes puissent se développer.

En revanche, pour l'avenir, il prévoit de mieux concentrer les activités de services de commerces et d'équipements à proximité du centre bourg. C'est pourquoi le règlement est différents quant aux destinations et sous destinations admises entre les zones **UA/UB** de centralité et les zones **UAh/Ube** plus éloignées de la centralité.

Cet objectif a aussi amené à prendre en compte une activité existante au lieu_dit Maze. Il s'agit d'un artisan maçon regroupant sur le site maison

d'habitation et locaux de stockage de matériel et qui pourrait avoir besoin d'un développement en terme de bâtiment pour son activité.

Comme, il se trouve en zone agricole (zone **A**), le PLU prévoit un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) **Ax** correspondant au tènement sur lequel est installée l'activité.



L'article L151-13 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement « précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Pour cela le règlement du secteur **Ax** prévoit ;

- Que l'emprise au sol des nouveaux bâtiments à usage d'activité ne dépasse pas 200 m².
- Que la hauteur des bâtiments à usage d'activité ne dépasse pas 7.50 m.
-

b Permettre une exploitation durable de la carrière

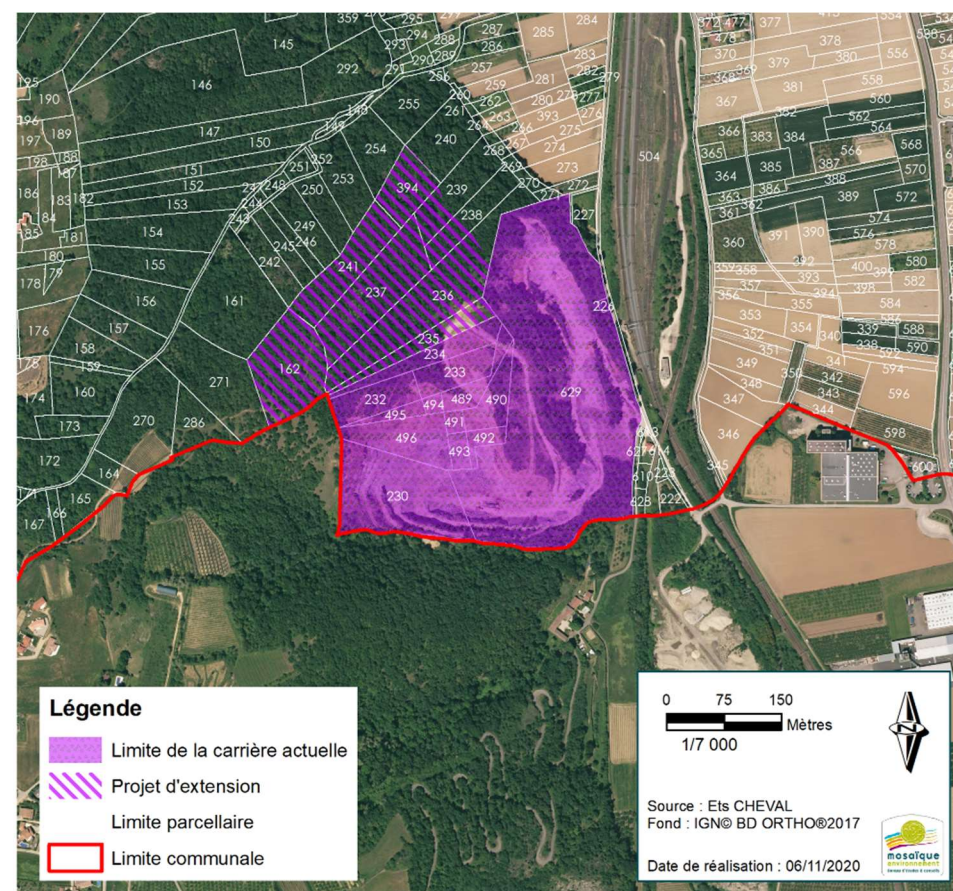
Une activité de carrière est actuellement autorisée sur la commune.

La carrière d'extraction de granit exploitée par l'entreprise CHEVAL GRANULATS SAS Peyraud aux lieux-dit « Peyrasine » et « Peytré » est soumise à autorisation d'exploiter suivant la législation sur les Installations Classées

pour la Protection de l'Environnement prévue au Code de l'Environnement. La carrière s'étend sur environ 12 ha.

Cette carrière a déjà fait l'objet d'une demande de renouvellement d'autorisation de l'autorisation de 1999 et d'une extension en 2016.

L'exploitant souhaite à nouveau étendre la carrière sur une emprise de 4 à 5 ha mais dont l'exploitation effective ne concernerait que 50% de l'enveloppe en extension.



Le PLU prend en compte l'activité existante autorisée de la carrière en instaurant, sur le plan de zonage un **« secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées; »** comme cela est prévu à l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

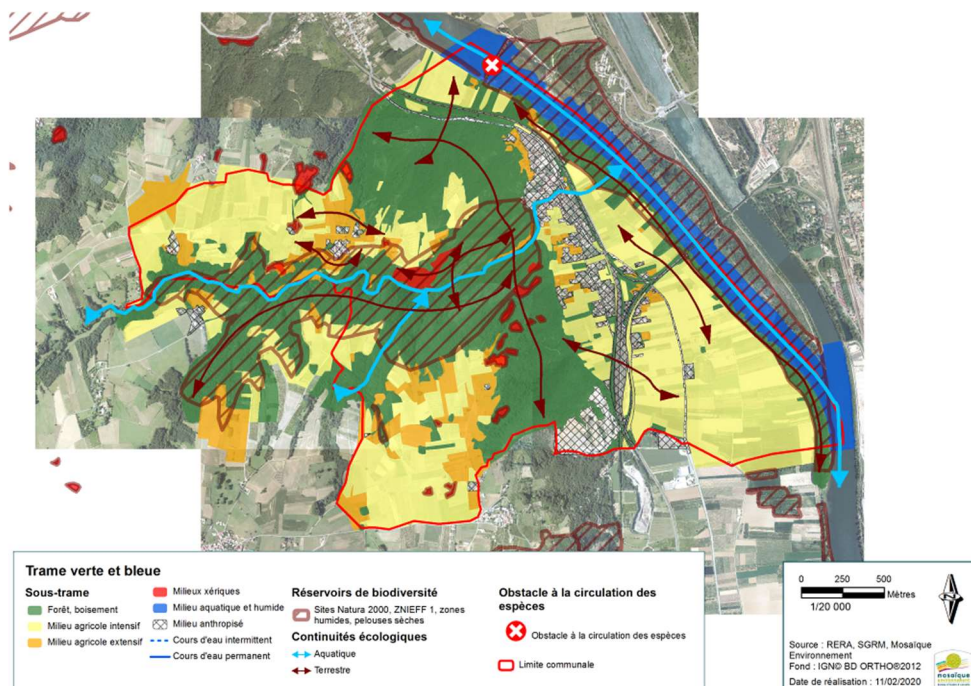
Par ailleurs, il prend acte dans le PADD du projet d'extension auquel il est favorable **« sous réserve que son extension ne nuise pas de façon notable sur l'environnement »**. Ce projet devra encore faire l'objet d'études et très certainement d'une évaluation environnementale. C'est pourquoi dans l'attente des résultats de ces études, le PLU ne traduit pas réglementairement la possibilité de l'extension de la carrière.

II.F. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'ORIENTATION N°5 DU PLAN – VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

II.F.1. Valoriser l'environnement et limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes

a Préserver et valoriser la trame verte et bleue

Le PADD prévoit Protéger les zones d'intérêt écologique majeur et aussi d'assurer la continuité des éléments constitutifs de la trame verte présente sur le territoire communal,



La préservation de la trame verte et bleue passe d'abord par la mise en œuvre d'une zone Naturelle (zone **N**). La zone Agricole recouvre 304 hectares, soit 50% du territoire.



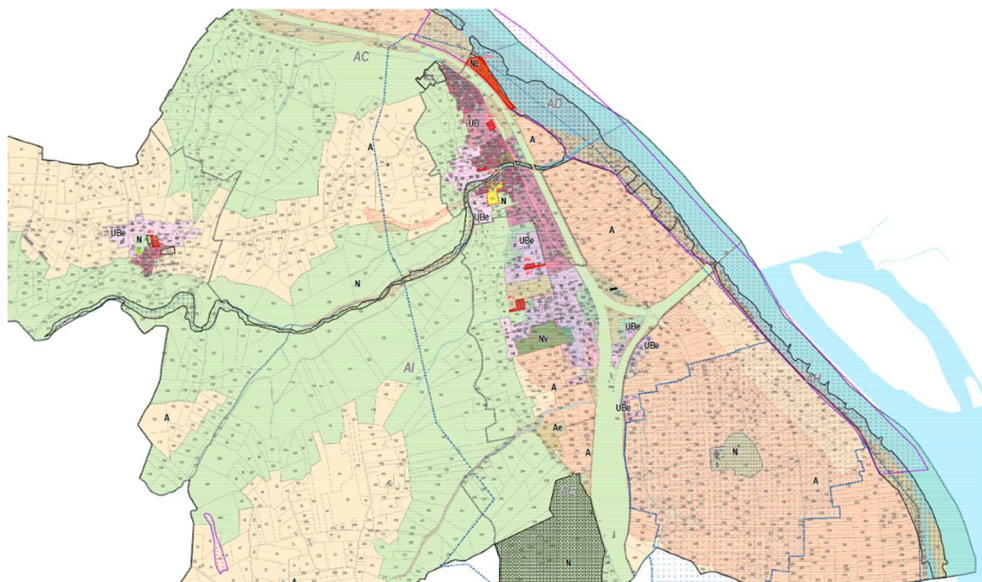
Cette zone N correspond aux grands espaces de pentes boisées et aux talwegs creusés par les différents ruisseaux et cours d'eau rejoignant les rives du Rhône (ruisseau de Crémieux, Saint Antoine, de Bras, d'orange...)

Elle comprend bien sur aussi les berges du Rhône.


Afin de préserver ces espaces à forts enjeux environnementaux, en dehors des constructions nécessaires à l'activité forestière ne sont autorisés que :

- Les aménagements et locaux techniques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes (sur ce point on notera que très peu d'habitation sont classées en zone **N**)

Pour mieux assurer encore cette préservation des éléments de la trame verte et bleue, les espaces des berges du Rhône et de ripisylve du ruisseau de Crémieux sont repérés au titre de l'article L151-23.



Éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre écologique (au titre du L151-23 CU)

 Espace naturel et paysager / Continuité écologique

Ainsi tous « **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément (...) identifié, en application de l'article L151-23 comme**

présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique » doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Cela vaut donc pour tout aménagement susceptible de faire disparaître une partie de la végétation des berges du Rhône ou de la ripisylve du ruisseau de Crémieux.

Plus ponctuellement, un jardin situé le long du ruisseau de Crémieux à l'intérieur du tissu urbain est aussi repéré au titre de l'article L151-19 pour son intérêt à la fois paysager et environnemental.



b Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables

c Améliorer la qualité environnementale et l'efficacité énergétique dans la construction

Le règlement, dans le cadre des dispositions applicables à toutes les zones, incite à la recherche d'une architecture valorisant les ressources naturelle et les énergies renouvelables de la manière suivante :

« L'orientation du bâti, les modes constructifs, la qualité des matériaux utilisés doivent favoriser la performance énergétique des constructions et limiter les besoins de climatisation, par la limitation des apports solaires en plein été ».

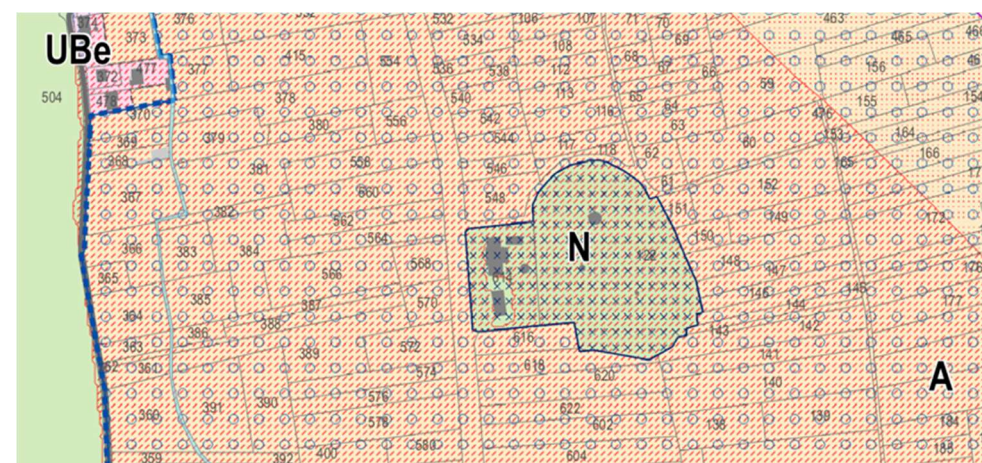
Et précise encore :

« La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront à minima respecter les normes en vigueur.

De plus, les isolations par l'extérieur des bâtiments en surplomb du domaine public sont autorisées, dans la limite d'un surplomb de 20 cm d'épaisseur, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation des véhicules et n'empêchent pas le maintien de la circulation piétonne sur une largeur minimum d'1,40 mètre. »

Enfin, il rappelle que s'applique de manière générale l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui dit que le PLU ne peut être opposé « à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ».

Au niveau des ressources naturelles, le PLU prend en compte aussi le secteur de captage d'eau potable où se trouve aussi un bâtiment pour le traitement de l'eau en les classant en zone naturelle **N** strictement protégée.

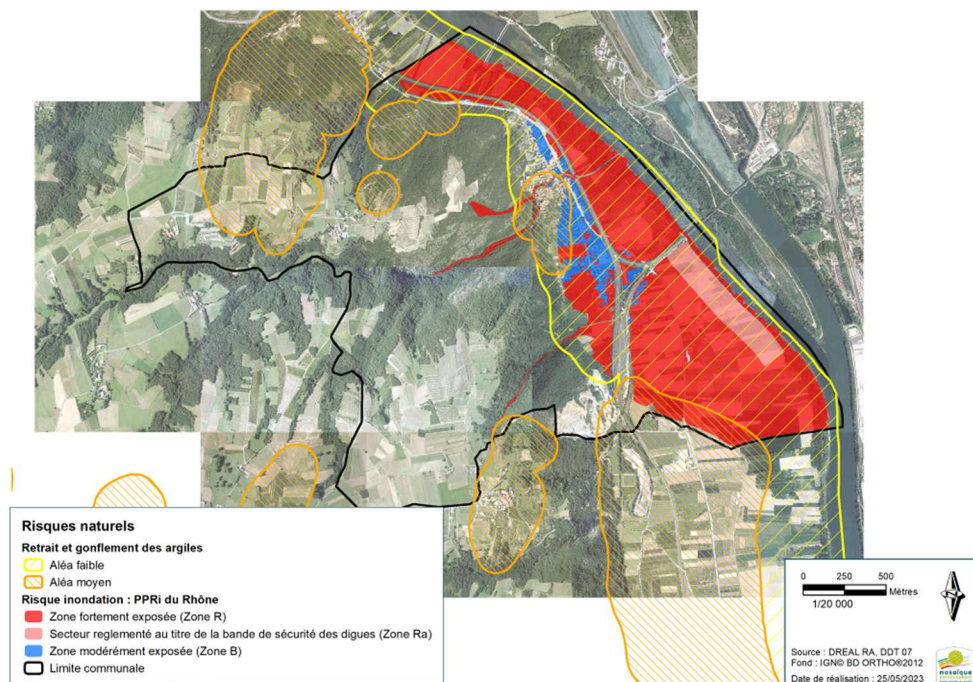


d Limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes

PPRI

Le PLU rappelle qu'une partie de la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Rhône approuvé par le Préfet le 28 février 2013.

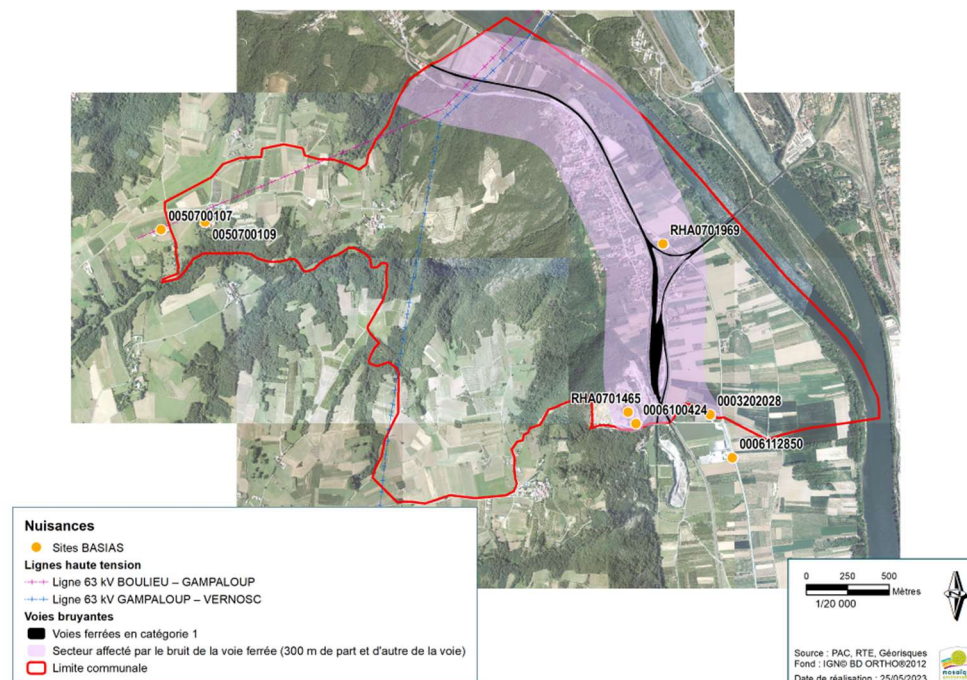
Ce zonage du PPRI, qui touche une grande partie du centre bourg est reporté sur le plan de zonage et le règlement du PLU renvoie au règlement du PPRI qui figure dans les annexes obligatoires du PLU.



La présence d'un classement zone rouge a d'ailleurs contribué à la réduction du potentiel de densification du centre bourg.

Nuisances sonores

Le règlement du PLU rappelle que dans les secteurs affectés par le bruit autour des voies SNCF (reporté sur le plan de zonage) les nouvelles constructions doivent respecter, certaines normes en matière d'isolement acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 13 mars 2013.



Autres risques et nuisances

Dans son chapitre « Dispositions réglementaires qui s'imposent au territoire de la commune indépendamment du PLU », le règlement rappelle aussi d'autres risques et nuisances existants sur le territoire de la commune :

- Risque incendie
- Aléas de retrait et de gonflement des argiles
- Risque de séisme

II.F.2. Améliorer le cadre de vie des habitants

a Améliorer les conditions de déplacement

Petite commune de moins de 500 habitants avec peu des services et commerces, Peyraud est fortement dépendante de la voiture. Elle présente aussi une structure urbaine ancienne faite de voies étroites et d'un tissu relativement dense.

Cela explique que la traduction réglementaire de cette orientation porte essentiellement sur la création d'espace de stationnement automobile afin de ne pas encombrer les voiries étroites et de permettre un fonctionnement de voie rurale mixte accueillant à la fois voitures et piéton.

3 emplacements sont réservés à cet effet :

- ER N°1 pour création d'un parking à côté du cimetière
- ER N°3 pour extension du parking de la salle des fêtes
- ER N°4 pour création d'un parking à Verlieux

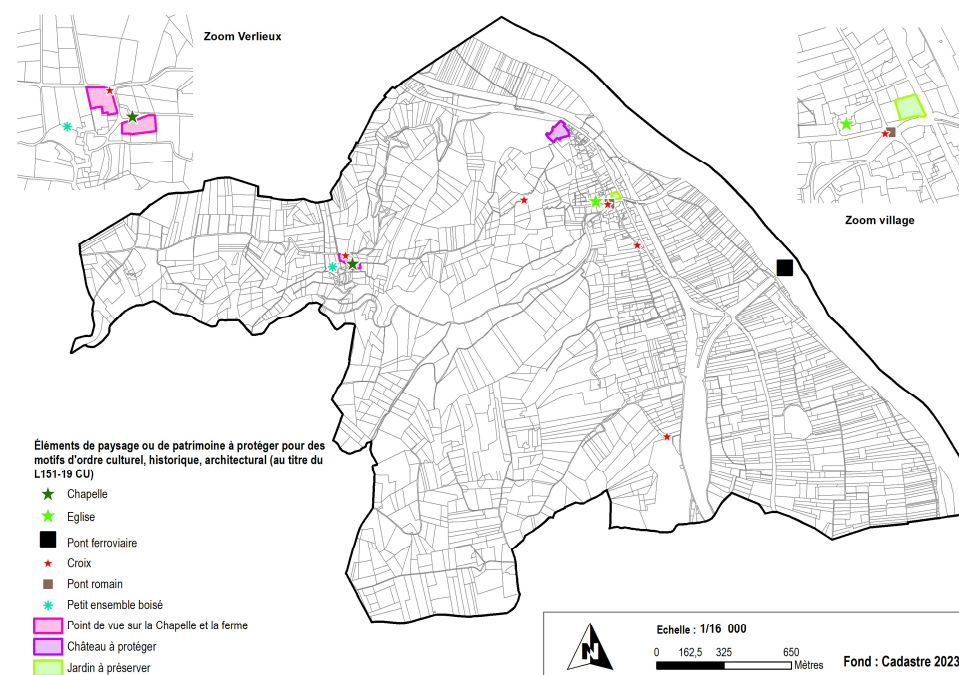
De manière plus générale, le PLU vise aussi à recentrer le développement sur le centre du bourg afin de permettre aux habitants actuels et futurs de pouvoir profiter des services, commerces et équipements sans avoir la nécessité d'un déplacement automobile.

b Mettre en valeur la trame patrimoniale

La commune de Peyraud est riche d'un patrimoine bâti intéressant dominé par le château et une petite structure urbaine ancienne, mais avec aussi son pont romain, son église, sa chapelle à Verlieux...

De manière générale, la préservation de la forme urbaine ancienne et du patrimoine architectural qui la constitue, est assurée par la mise en place de la zone **UA** (et **UAh** pour sa déclinaison à Verlieux) qui permet d'adapter les règles au niveau de la forme urbaine (implantation par rapport aux voies et emprise publique et aux limites parcellaires), aux hauteurs (obligation de s'adapter au contexte) et à l'aspect des bâtiments (conservation des aspects et couleurs anciennes).

Ces principes généraux sont accompagnés par l'utilisation plus ponctuelle du repérage au titre de l'article L151-19.



12 éléments sont ainsi protégés, correspondant à plusieurs types d'éléments patrimoniaux présents sur la commune:

3 bâtiments :

- Le château de Peyraud
- L'église Saint martin



- La chapelle de Verlieux



2 ouvrages d'art

- Le pont romain



- Le pont ferroviaire



5 calvaires

- La croix du pont romain
- La croix de la rue Prette
- La croix de Verlieux
- La croix de la fontaine Saint Martin
- La croix de Lay

2 espaces naturels

- Jardins à préserver le long du ruisseau de Crémieux
- Le bosquet de la ferme de Verlieux



c Préserver les grands équilibres naturels et paysagers

La préservation des grands équilibres paysagers passe par la combinaison d'un grand nombre d'outils déjà exposés ci-dessus :

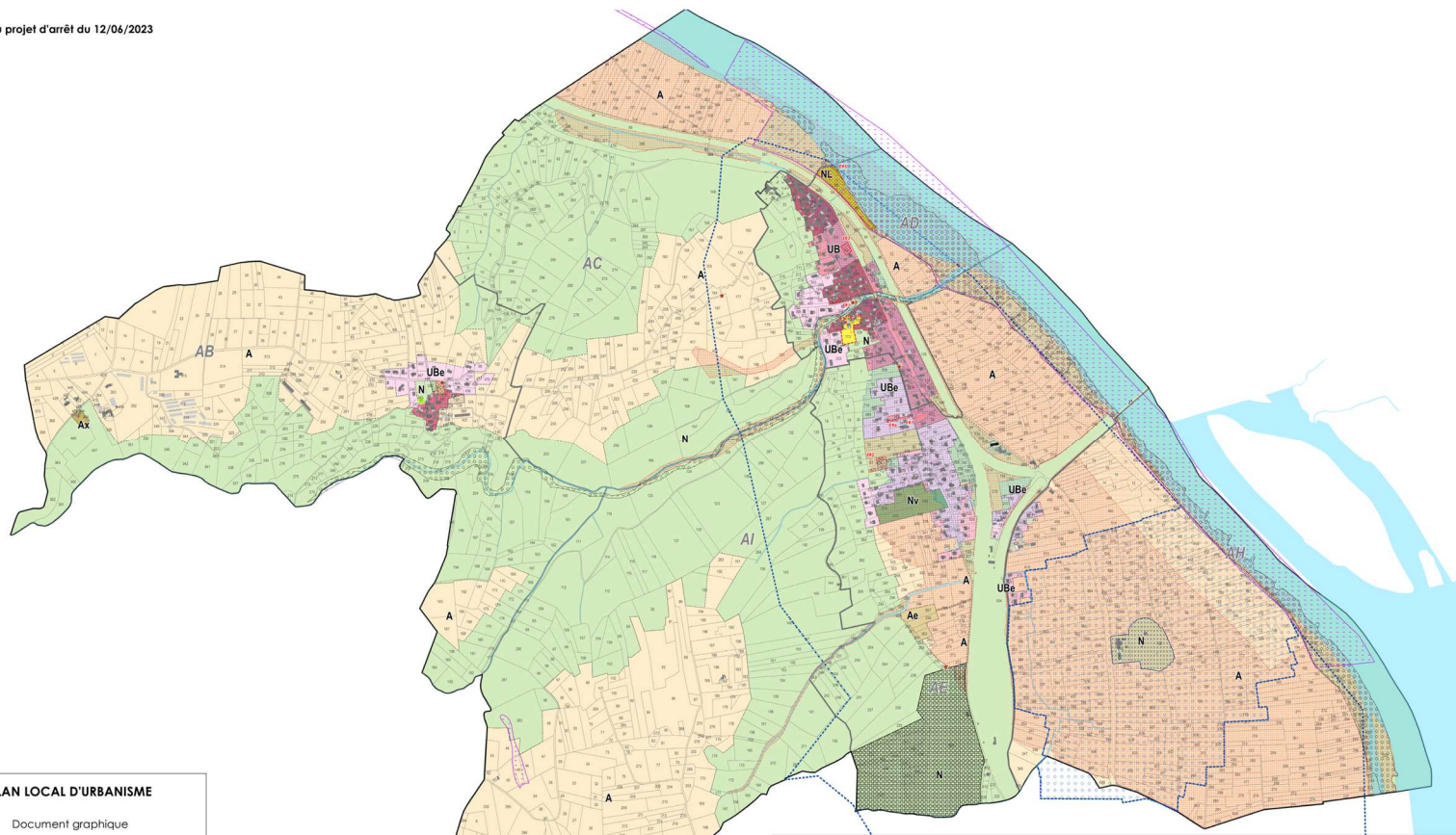
Les zones **A** et **N** qui couvrent 94% du territoire de la commune sont les premiers outils pour la préservation des grands équilibres naturels et paysagers de la commune.

S'y ajoutent bien sur l'utilisation des repérages au titre des articles L151-19 et L151-23 qui permettent de renforcer les prescriptions sur les éléments les plus intéressants et qui, surtout, obligent à une demande d'autorisation du droit des sols en cas de risque de faire disparaître un élément repéré.

Enfin le règlement, particulièrement dans sa section « **Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagères** » mets en place les prescriptions pour aller dans le sens de la préservation des grands équilibres naturels et paysagers.

II.G.LE ZONAGE COMPLET DU PLU

Version du projet d'arrêt du 12/06/2023



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document graphique
Plan d'ensemble - Echelle : 1/4000^e

PIECE N° 46
PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU XX/XX/XX

ZONAGE

- UA : zone urbaine ancienne dense
- UB : zone urbaine mixte à densité habituel / équipements
- UAH : secteur de la zone urbaine ancienne dense correspondant au hameau de Vailleur
- UBe : secteur de zone urbaine mixte éloignée du centre et à dominante d'habitat
- IAU : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- A : zone agricole
- Ae : secteur de la zone agricole à vocation d'équipement (STEP)
- Ax : zone agricole destinée à de l'activité
- N : zone naturelle et forestières
- Nv : secteur de la zone naturelle pour la préservation d'un verger
- NL : secteur de la zone naturelle à vocation de loisirs

PRESCRIPTIONS

Éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (au titre du L151-19 C1)

- Bât à protéger
- Petit élément du patrimoine à protéger
- Petit ensemble bâti
- Site à protéger
- Jardin à préserver
- Point de vue sur la Chapelle et la ferme

Éléments de paysage ou de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre écologique (au titre du L151-23 C1)

- Espace naturel et paysager / Continuité écologique

Autres

- Emplacement réservé (et son numéro)
- Secteur d'OAP
- Zones humides
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol
- Bâtiments repérés au titre de l'article L151-11

Prescriptions liées au PPN

- Zone R : Zone fortement exposée
- Zone B : Zone modérément exposée
- Zone Rsp : Secteur réglementé au titre de la bande de sécurité des digues

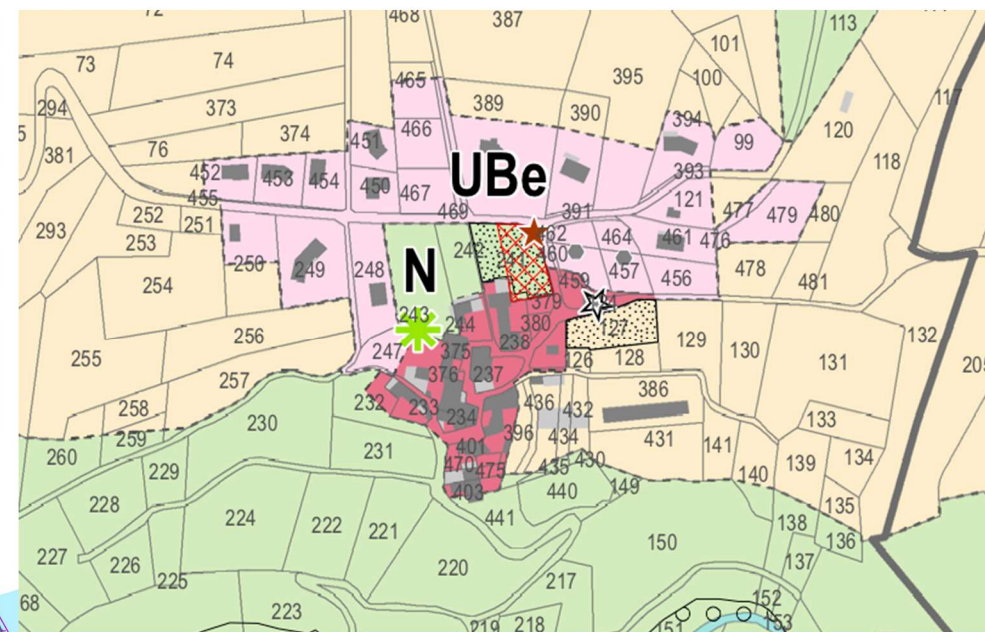
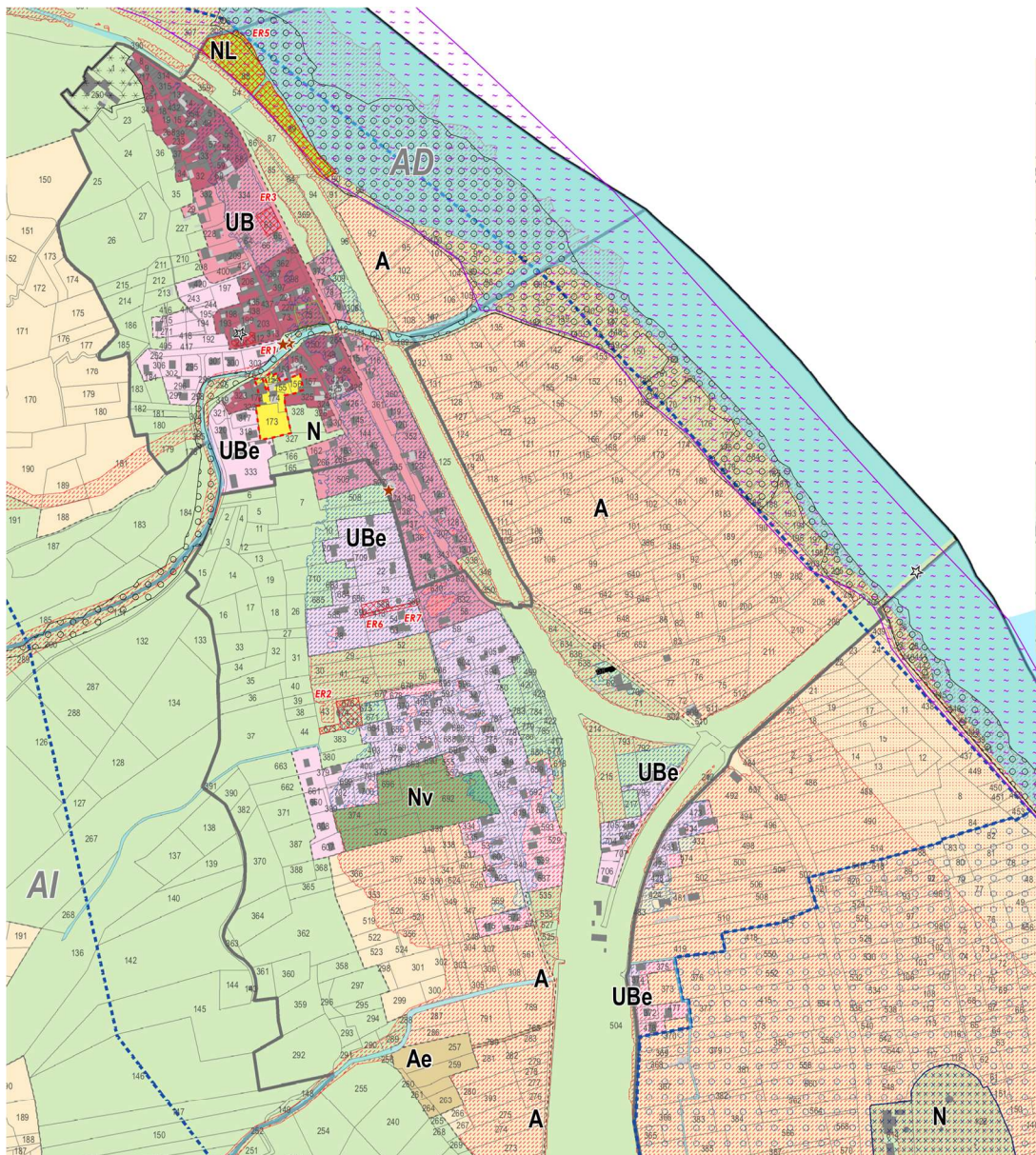
SERVITUDES

AS1 : Périmètres de protection du captage des terres canées

- Périmètre de protection immédiate
- Périmètre de protection rapprochée
- Périmètre de protection éloignée

FONDS DE PLAN

- Cours d'eau
- Section
- Parcelle
- Bât dur
- Bât léger
- Limite communale



ZONAGE		PRESCRIPTIONS	
	UA : zone urbaine ancienne dense		Petit élément du patrimoine à protéger
	UB : zone urbaine mixte à dominante habitat / équipements		Petit ensemble boisé
	UAH : secteur de la zone urbaine ancienne dense correspondant au hameau de Vieux		Site à protéger
	UBe : secteur de zone urbaine mixte éloignée du centre et à dominante d'habitat		Jardin à préserver
	IAU : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation		Point de vue sur la Chapelle et la ferme
	A : zone agricole		Espace naturel et paysager / Continuité écologique
	Ae : secteur de la zone agricole à vocation d'équipement (STEP)		
	Ax : Zone agricole destinée à de l'activité		
	N : zone naturelle et forestière		
	Nv : secteur de la zone naturelle pour la préservation d'un verger		
	Nl : secteur de la zone naturelle à vocation de loisirs		
	Emplacement réservé (et son numéro)		
	Secteur d'COAP		
	Zones humides		
	Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol		
	Bâtiments repérés au titre de l'article L151-11		
	Zone R : Zone fortement exposée		
	Zone B : Zone modérément exposée		
	Zone Re : Secteur réglementé au titre de la bande de sécurité des digues		
	AS1 : Périmètres de protection du captage des terres cottières		
	Périmètre de protection immédiate		
	Périmètre de protection rapprochée		
	Périmètre de protection éloignée		
	Cours d'eau		
	Section		
	Parcelle		
	Bâtî dur		
	Bâtî léger		
	Limite communale		

II.H. TABLEAU DES SURFACES DE ZONE ET COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2005

Type de zone	Libellé	PLU 2005 surface ha.	Type de zone	Libellé	PLU 2023 surface ha.	Evolution
ZONES URBAINES						
Ua	zone urbaine ancienne dense	7,9	UA	zone urbaine ancienne dense	3,6	
			UAh	secteur de la zone urbaine ancienne dense correspondant au hameau de Verlieux	0,8	
Ub	zone urbaine mixte à dominante habitat / équipements	21,7	UB	zone urbaine mixte à dominante habitat / équipements	5,5	
			UBe	secteur de zone urbaine mixte éloignée du centre et à dominante d'habitat	14,3	
Uc	zone d'extension des hameaux (Maze)	1,3				
Uac	zone réservée aux activités	7,5				
		38,4			24,2	-14,2
ZONES A URBANISER						
I1AU	zone non équipée urbanisable sous condition (Verlieux, Prieuret, Maze, Orange)	15,8	1AU	zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation	0,4	
		15,8			0,4	-15,4
ZONES AGRICOLES						
A	zone agricole	271	A	zone agricole	274,5	
			Ae	secteur de la zone agricole à vocation d'équipement (STEP)	0,8	
			Ax	Secteur de la zone agricole destiné à de l'activité	0,15	
		271			275,45	4,45
ZONES NATURELLES						
N	zone naturelle et forestière	270,8	N	zone naturelle et forestière	293,65	
			NL	secteur de la zone naturelle à vocation de loisirs	0,7	
			Nv	secteur de la zone naturelle pour la préservation d'un verg	1,6	
		270,8			295,95	25,15
TOTAL						
		596			596	

L'analyse comparative des surfaces des zones montre que la révision du PLU a entraîné une réduction importante des surfaces « consommables » pour l'urbanisation qu'il s'agisse des zones « U » ou des zones « AU » avec une diminution globale de près de 30 hectares. Cette diminution forte est en cohérence à la fois avec le code de l'urbanisme, le ScoT et le Projet de la commune.

On note aussi que les secteurs de développement (zones **AU**) sont désormais concentrés sur le centre village comme le veut le projet d'un urbanisme de proximité porté par le nouveau PLU.

Cette diminution des zones **U** et **AU** se traduit par une augmentation des zones Agricoles et, plus particulièrement des zones Naturelles (+25.15 hectares) en accord avec la volonté d'une urbanisme durable qui permette à la fois un développement maîtrisé de l'urbanisation et une préservation de la biodiversité et des ressources naturelles pour assurer la qualité de vie des habitants actuels et futurs de la commune de Peyraud.

Chapitre III.

Indicateurs permettant d'évaluer le PLU

III.A. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Article R.151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29 ».

Article L153-27 du code de l'urbanisme :

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

III.B. LA MÉTHODOLOGIE

III.B.1. Habitat et logement

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisée sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et du registre des permis de construire communal.

Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- le type de logements créés (maisons individuelles purs, logements individuels groupés, et logements collectifs ou intermédiaires) mais également s'il s'agit de logement neuf ou de réhabilitation ;
- la localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de construction réalisée dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs d'extension ;
- la consommation foncière par logement.

Finalement, les premiers et deuxièmes indicateurs pourront être étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisièmes et quatrièmes indicateurs pourront être appréhendés grâce au registre des permis de construire communal.

On se servira aussi des statistiques de l'INSEE afin de mesurer les évolutions démographiques en terme de croissance, mais aussi en terme de pyramide des âges

III.B.2. Consommation de l'espace

La consommation de l'espace pourra être mesurer :

- De manière générale à partir des chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols
- De manière plus précise à partir du registre des permis de construire

III.B.3. Assainissement et eau potable

Au niveau de l'assainissement et de l'eau potable, l'analyse des RPQS permettra de vérifier l'adéquation du développement avec l'état de la ressource en eau et avec les stations d'épuration utilisées.

On mesurera aussi l'avancée du projet d'aménagement de la nouvelle station d'épuration (secteur **Ae**)

III.B.4. Préservation des espaces naturels

Sur la protection des éléments boisés, une comparaison sur photo aérienne permettra de vérifier la réelle protection des éléments repérés au titre de l'article L151-23. (ripisylve du ruisseau de Crémieux et berges du Rhône).