

Monsieur le Maire  
André BIENNIER  
Peyraud  
1, rue de la mairie  
07340 PEYRAUD

Vienne, le 9 octobre 2023

**Objet : Consultation sur le projet de révision du PLU de Peyraud**

**Ref. PDL/JL/AM 23 10 C 063**

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu pour avis le projet de PLU arrêté en date du 12 juin 2023 et je vous en remercie.

Le Bureau Syndical du SCOT des Rives du Rhône s'est réuni le 4 octobre 2023 pour examiner ce projet de PLU, sur lequel il a donné un avis favorable assorti de quatre réserves.

**Réserve n°1 concernant le commerce :**

Le Scot des Rives du Rhône demande que les secteurs où le commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente est autorisé soient localisés dans la ou les centralités du bourg et sur des périmètres de taille restreinte. Le PLU autorise le commerce dans l'ensemble des zones UA, UB et 1AU de la commune. Afin d'être compatible avec le Scot, merci de ne pas autoriser le commerce dans l'ensemble des zones urbaines mais sur un secteur plus concentré du centre-bourg. Pour cela :

- Il est possible d'autoriser le commerce uniquement en zone UA,
- Il est possible de créer un sous-secteur UAc et UBc dans le centre-bourg où le commerce serait autorisé et d'interdire le commerce dans le reste des zones UA et UB.
- A noter que le commerce est autorisé dans le règlement de la zone 1AU bien que non mentionné dans l'OAP. Il conviendrait de rendre cohérent les pièces du PLU.
- Pour prendre en compte les spécificités des zones rurales, il est possible d'autoriser dans le règlement dans certains secteurs d'habitat où l'accueil de commerces n'est pas pertinent « la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation. Cela permet de rendre possible l'installation de ce type d'activité en étant compatible avec le DAAC ».

**Réserve n°2 concernant les habitations et siège d'exploitation en zone N**

L'écriture de votre règlement laisse entrevoir une brèche pour la réalisation d'habitation. Pour rappel, tout ce qui n'est pas interdit est de fait autorisé, or vous ne ciblez que l'hébergement p



SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE

Espace Saint Germain • Bâtiment l'Orion  
30, av. du général Leclerc 38200 VIENNE  
T +33 (0)4 74 48 64 71

76 dans votre règlement. Le SCOT ne permet que la gestion du bâti existant en zone naturelle et donc n'autorise pas la construction de nouvelle habitation en zone N, le règlement est à adapter.

D'autre part, le règlement de la zone N autorise la construction de nouveau siège d'exploitation, ce qui n'est pas autorisé par le SCOT.

#### **Réserve n°3 relative à la création de la zone NL**

Ce projet implanté en zone de réservoir de biodiversité à protection forte (site natura 2000 de l'île de la platière) mérite d'être davantage précisé dans le PLU afin de mieux comprendre le projet et d'en mesurer ses impacts. Le règlement de la zone NL autorise la construction d'équipement pour l'accueil touristique limité à 200m<sup>2</sup>. L'emprise de ce secteur est conséquente pour un secteur de taille et de capacité limitée et est impacté par un risque modéré d'inondation. A la lecture du PLU, le projet ne semble pas mature, le sous zonage doit être retiré.

Il n'est pas fait écho dans le PADD du projet d'équipement d'accueil touristique alors que le zonage prévoit un sous-secteur à cette fin. Les pièces du PLU doivent être mise en cohérence.

#### **Réserve n°4 relative à l'ouverture de la zone 1AU**

Actuellement la STEP de la commune est très ancienne et sa capacité nominale en EH est très en dessous des charges entrantes. Dans l'attente de la réalisation de la nouvelle station d'épuration, il est nécessaire de conditionner l'ouverture de la zone 1AU à la mise en service de la future station d'épuration.

En complément, je porte à votre connaissance plusieurs remarques vous permettant d'améliorer la qualité du document. Elles concernent les points suivants :

- Le diagnostic agricole est très succinct, il nécessiterait d'être étoffé ;
- L'importance de mettre en cohérence les pièces du PLU entre elles ;
- Fournir la liste des emplacements réservés et les mentionner sur le plan de zonage ;
- Le nom de zone UAh n'est pas inscrit au plan de zonage (hors légende), à rajouter sur le plan ;
- Le seul bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination est situé en zone N, seul le règlement de la zone N doit en faire mention.

Vous trouverez, ci-joint, la délibération du Syndicat Mixte portant avis sur ce projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe DELAPLACETTE  
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône



SLOW

**SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHONE**  
Espace St Germain - 30, avenue Général Leclerc  
38200 VIENNE

**Registre des Délibérations**  
**D-2023-13**

**Séance du Bureau syndical du 04 octobre 2023**

Date de la convocation : 26 septembre 2023

Nombre de membres en exercice : 13

Nombre de membres présents : 11

Nombre de membres votants : 11

**Elus présents** : Philippe DELAPLACETTE, Simon PLENET, Luc THOMAS, Christophe DELORD, Diane VIGIER, Charles ZILLIOX, Gilles VIAL, Claudine PERROT-BERTON, Philippe GENTY, Sylvie DEZARNAUD, André FERRAND

**Elus excusés** : Thierry KOVACS, Frédéric DUBOUCHET

**Rapporteur** : Philippe DELAPLACETTE

---

**OBJET : Avis sur le PLU de la commune de Peyraud**

**NOTE DE SYNTHESE**

Par délibération en date du 16 décembre 2020, le conseil syndical a donné délégation au bureau syndical pour émettre les avis sur les PLU.

Une synthèse du projet de PLU de Peyraud est présentée en séance.

**Synthèse du projet communal**

Le projet de PLU prévoit un développement modéré de la commune sur 12 ans, avec la création d'environ 24 logements, répartis principalement sur une zone 1AU du centre bourg et par les possibilités de changement de destination (1). Cette création de logements en centre bourg s'appuie sur une assiette foncière de 0,36ha et est encadrée par une OAP permettant d'encourager la diversité des formes urbaines. La densité moyenne de la zone 1AU est de 30lgs /ha proposée.

**LE BUREAU SYNDICAL,**

- Vu l'article L123-9 du code de l'urbanisme.
- Vu la délibération D2020-24 du conseil syndical du 16 décembre 2020 donnant délégation de pouvoir au bureau syndical pour émettre des avis sur les documents et opérations d'aménagement devant être compatibles avec le Scot.
- Vu le projet de PLU arrêté par la commune en date du 24 octobre 2022

**DELIBERE**

**Article 1** : Le Bureau syndical émet un **avis favorable** sur le projet de PLU assorti de 4 réserves visant à assurer la compatibilité du PLU avec le Scot approuvé le 28 novembre 2019.

**Réserve n°1 concernant le commerce :**

Le Scot des Rives du Rhône demande que les secteurs où le commerce de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente est autorisé soient localisés dans la ou les centralités du bourg et sur des périmètres de taille restreinte. Le PLU autorise le commerce dans l'ensemble des zones UA, UB et 1AU de la commune. Afin d'être compatible avec le Scot, merci de ne pas autoriser le commerce dans l'ensemble des zones urbaines mais sur un secteur plus concentré du centre-bourg. Pour cela :

- Il est possible d'autoriser le commerce uniquement en zone UA,
- Il est possible de créer un sous-secteur UAc et UBc dans le centre-bourg où le commerce serait autorisé et d'interdire le commerce dans le reste des zones UA et UB.
- A noter que le commerce est autorisé dans le règlement de la zone 1AU bien que non mentionné dans l'OAP. Il conviendrait de rendre cohérent les pièces du PLU.
- Pour prendre en compte les spécificités des zones rurales, il est possible d'autoriser dans le règlement dans certains secteurs d'habitat où l'accueil de commerces n'est pas pertinent « la construction, l'aménagement et l'extension des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, à condition que ces locaux soient accessoires à une construction à destination principale d'habitation. Cela permet de rendre possible l'installation de ce type d'activité en étant compatible avec le DAAC ».

### Réserve n°2 concernant les habitations et siège d'exploitation en zone N

L'écriture de votre règlement laisse entrevoir une brèche pour la réalisation d'habitation. Pour rappel, tout ce qui n'est pas interdit est de fait autorisé, or vous ne ciblez que l'hébergement p 76 dans votre règlement. Le SCOT ne permet que la gestion du bâti existant en zone naturelle et donc n'autorise pas la construction de nouvelle habitation en zone N, le règlement est à adapter.

D'autre part, le règlement de la zone N autorise la construction de nouveau siège d'exploitation, ce qui n'est pas autorisé par le SCoT.

### Réserve n°3 relative à la création de la zone NL

Ce projet implanté en zone de réservoir de biodiversité à protection forte (site natura 2000 de l'île de la platière) mérite d'être davantage précisé dans le PLU afin de mieux comprendre le projet et d'en mesurer ses impacts. Le règlement de la zone NL autorise la construction d'équipement pour l'accueil touristique limité à 200m<sup>2</sup>. L'emprise de ce secteur est conséquente pour un secteur de taille et de capacité limité et est impacté par un risque modéré d'inondation. A la lecture du PLU, le projet ne semble pas mature, le sous zonage doit être retiré.

Il n'est pas fait écho dans le PADD du projet d'équipement d'accueil touristique alors que le zonage prévoit un sous-secteur à cette fin. Les pièces du PLU doivent être mise en cohérence.

### Réserve n°4 relative à l'ouverture de la zone 1AU

Actuellement la STEP de la commune est très ancienne et sa capacité nominale en EH est très en dessous des charges entrantes. Dans l'attente de la réalisation de la nouvelle station d'épuration, il est nécessaire de conditionner l'ouverture de la zone 1AU à la mise en service de la future station d'épuration.

Article 2 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**A l'unanimité**



Philippe DELAPLACETTE  
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône