



**PRÉFÈTE
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des
Territoires de l'Ardèche**

**Service Urbanisme et Territoires
Unité Planification Territoriale**
Affaire suivie par : Anne-Sophie Vergne
Tél. : 04 75 65 50 91
anne-sophie.vergne@ardeche.gouv.fr

Privas, le

17 OCT. 2023

La préfète
à
Monsieur le maire
Mairie

07 PEYRAUD

Objet : Commune de PEYRAUD – Arrêt du projet de PLU – Avis de l'État
P. J. : annexe

L'article L153-16 du Code de l'urbanisme prévoit que le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 12 juin 2023 par le conseil municipal, transmis à la préfecture le 25 juillet, est soumis pour avis aux personnes publiques associées dont les services de l'État.

Dans ce cadre, j'émet un avis favorable sous réserve des observations formulées par mes services et détaillées dans l'annexe jointe. En effet, ce projet, dans ses orientations, respecte pour partie les objectifs mentionnés dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme. Pour autant certains points appellent une attention particulière de votre part.

Il vous appartient donc de prendre l'attache de votre bureau d'études de façon :

- d'une part, à reprendre le dossier sur les points relevant d'obligations réglementaires :
 - Prendre en compte le risque d'inondation ;
 - Modifier et compléter les règlements écrit et graphique ;
 - Compléter les annexes ;
 - Intégrer des éléments de la loi Climat Résilience.

Ces différentes remarques visent également à assurer la sécurité juridique de votre document.

– d'autre part, à porter une attention particulière aux autres remarques dans le but de faciliter l'application de votre document au travers des différents actes vous incombant.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L153-19 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par la commune, auquel sont annexés, conformément à l'article R153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres organismes consultés.

Indépendamment du présent avis de l'État, émis au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, votre projet est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale en application de l'article L104-6 de ce même code. Dans l'hypothèse où l'avis de l'Autorité environnementale ne serait pas rendu avant le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme, cet avis est réputé sans observation. Un avis tacite de l'Autorité environnementale n'exonère en aucun cas de prendre en compte les observations émises dans l'avis de l'État sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le projet de PLU, formulées ci-après.

La Préfète



Sophie ELIZEON

ANNEXE

<p style="text-align: center;">AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT CONSULTÉS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU PLU DE PEYRAUD</p>

A – Présentation générale du projet de PLU :

La commune de Peyraud a élaboré un projet d'aménagement et de développement organisé en cinq orientations :

Orientation 1 – Maîtriser la croissance démographique et adapter l'offre en logements et renforcer le niveau d'équipement

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

Orientation 3 – Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain en limitant la consommation d'espace des zones à urbaniser à moins d'un hectare

Orientation 4 – Conforter la dynamique économique à l'échelle communale/ Favoriser la dynamique agricole et conforter l'activité existante

Orientation 5 – Valoriser l'environnement et limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes et améliorer le cadre de vie des habitants

En tenant compte du desserrement des ménages, l'objectif de la commune est d'accueillir environ 50 nouveaux habitants afin de revenir à une population supérieure à 500 habitants, proche de celle de 2011 (s'établissant autour de 527 habitants). Le PADD fixe un objectif maximal de construction de 24 logements pour les 12 prochaines années soit une moyenne de 2 logements par an. Ces chiffres sont en cohérence avec l'objectif maximal de construction du SCOT de 24 logements pour la période 2020-2032.

Le PLU communal prend en compte 16 logements en cours de réalisation ou autorisés depuis 2020 :

- la construction de 8 logements sur le centre village (1 en division parcellaire – 7 en dents creuses) déjà réalisés depuis l'approbation du SCoT ;
- 8 logements sur le hameau de Verlieux (1 en réhabilitation – 1 en division parcellaire – 4 en dents creuses – 2 en extension).

Le PLU prévoit une zone à urbaniser correspondant à un secteur d'environ 3 600 m² (dont 1 700 m² en extension de l'enveloppe urbaine) sur lequel est envisagée une opération de renouvellement urbain avec création de 12 logements.

L'analyse des espaces disponibles dans le tissu urbain montre la possibilité de mobiliser un hectare de dents creuses pour un potentiel de 10 logements environ.

Un logement est prévu par changement de destination dans le cadre de la réhabilitation de l'ancien restaurant le long de la RD86.

Le PLU offre donc une capacité de production d'environ 22 nouveaux logements sur une surface de 1,17 ha pour les 10 prochaines années (+ 16 logements réalisés ou autorisés). La densité à l'échelle du PLU est donc de 18 logements à l'hectare, compatible avec les densités demandées par le SCoT des Rives du Rhône de l'ordre de 15 lgt/ha.

La zone agricole du PLU couvre 275 ha soit 46,1 % de la surface communale et comprend deux sous secteurs :

- STECAL Ax – partie ouest de la commune – activité d'artisanat (maçon)
- STECAL Ae – station d'épuration – 7 700 m².

La zone naturelle du PLU couvre 296 ha soit 49,6 % de la surface communale.

La zone naturelle comprend :

- un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) NL de 7 700 m², dans lequel peuvent être autorisées des constructions nouvelles à usage d'équipement pour l'accueil dans le cadre de la fréquentation touristique de la commune.
- un secteur Nv correspondant à un verger à protéger, dans lequel toute construction ou aménagement est interdit.
- un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art R151-34 du code de l'urbanisme).

La commune a identifié un bâtiment pouvant changer de destination. Il correspond à un ancien restaurant qui pourra faire l'objet d'un changement de destination vers du logement. Le bâtiment est situé en zone bleue du PPRI.

Le règlement des zones naturelle et agricole autorise les annexes et extensions des habitations existantes d'une superficie de plancher de plus de 60 m² :

- Extension
 - 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 faîtage: 3,5 m
 - Distance maximum par rapport à l'habitation: 20 m.

B – Observations dont la prise en compte est obligatoire pour assurer la légalité du document avec les principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du code de l’urbanisme

1 – Prendre en compte le risque d’inondation

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi) approuvé par le Préfet le 28 février 2013. C’est le règlement du PPRi qui s’applique en priorité sur le règlement du PLU.

Il convient de rappeler dans les articles 1 et 2 du règlement des zones UA, UB, AU, A et N que les prescriptions réglementaires du PPRi s’appliquent dans les zones concernées par le risque d’inondation repérées au règlement graphique.

2-Clarifier et améliorer l’OAP

Il est écrit dans l’OAP , objectif 1 – Densité minimale, que « la densité cible demandée est d’environ 12 logements (hors logements réhabilités dans le bâtiment conservé) ».

Cette écriture peut porter à confusion entre 12 logements pour l’opération ou 12 logements par hectare.

Il convient de clarifier cette écriture.

Pour la desserte de ce nouveau quartier rue des cités, le zonage du PLU doit intégrer un emplacement réservé pour la future sortie si la commune n’est pas propriétaire du foncier.

Par courrier du 8 octobre 2019, la commune a été informée de la non-conformité du système d’épuration et par conséquent que toute nouvelle demande d’autorisation d’urbanisme conduisant à la création de plus de 5 logements doit être refusée. Il est donc nécessaire de préciser dans l’OAP que les autorisations d’urbanisme seront conditionnées à la réalisation de la nouvelle station d’épuration.

3- Modifier le règlement écrit :

➤ Concernant les destinations « Commerce et activités de services »

Le règlement du PLU de Peyraud autorise le commerce de détail en zone UA, UB et AU1. Des activités de service avec clientèle sont également autorisées en zone UBe.

Dans un objectif de revitalisation des villages, le SCoT des Rives du Rhône identifie le centre bourg comme localisation préférentielle pour l’accueil de commerces. Le centre bourg est défini comme un secteur central caractérisé par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d’habitat, fonctions économiques (commerces, services) et fonctions d’équipements publics et collectifs. Pour la commune de Peyraud le centre bourg correspond au zonage UA.

Il convient donc de modifier le règlement pour permettre le commerce uniquement en zone UA.

➤ **Concernant la zone NL, son projet et l'évaluation environnementale**

Le STECAL, secteur NL, zone naturelle à vocation de loisirs de 7 000 m², est situé en zone rouge du PPRi et dans la ZPS de l'île de la Platière. Le règlement permet des nouvelles constructions dont l'emprise au sol et la surface de plancher totale sur l'ensemble du secteur ne dépassent pas 200 m² avec une hauteur maximum des constructions de 5 mètres.

Ces constructions sont autorisées par le règlement 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.

Ce projet est incompatible avec le règlement du PPRi. Il convient donc de supprimer les possibilités de construction dans la zone NL.

De plus l'évaluation environnementale ne contient pas d'évaluation des incidences Natura 2000 tel que voulu par l'article L414-4 du Code de l'environnement, à savoir :

- une description du projet ;
- une définition et cartographie de la zone d'influence du PLU sur Natura 2000 ;
- une présentation du site Natura 2000 susceptible d'être affecté en prenant comme référence le formulaire standard de données du site ;
- une analyse des incidences pour chacune des espèces et des habitats indiqué dans le formulaire standard de données du site ;
- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ;
- une conclusion sur les impacts sur le site Natura 2000;
- en cas d'impact une procédure dérogatoire article 6.4 directive Habitats ;

Aucun inventaire terrain n'a semble t-il été réalisé, aucune carte localisant les espèces protégées animales ou végétales ou habitats n'est présente.

On ne sait pas si des inventaires terrain ont été réalisés et si le gestionnaire du site Natura 2000 a été consulté.

La localisation des différents aménagements envisagés sur le secteur NL de 7 000 m² n'est pas précisée.

➤ **Concernant le changement de destination**

Le changement de destination (de commerce à logement) situé en zone bleue, parcelle AE 68 ne pourra être autorisé qu'à condition que les planchers habitables soient au-dessus de la cote de référence.

L'article 2 de la zone N doit préciser « le changement de destination, à des fins d'habitation, des bâtiments identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve du règlement du PPRi et après consultation de la CDNPS».

4- Compléter le règlement graphique

➤ **avec les éléments concernant les zones de bruit :**

La voie SNCF a été classée bruyante de catégorie 1 par arrêté préfectoral N° 2013072-0013 du 13 mars 2013. Le secteur affecté par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée. Afin de prendre en compte les exigences d'isolement acoustique pour les nouveaux bâtiments, il est nécessaire de reporter sur le règlement graphique les secteurs impactés.

Le règlement écrit et/ou les OAP préciseront les exigences d'isolement acoustique minimales prévues par le Code de la construction.

Le secteur affecté par le bruit, de 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, est également à faire apparaître sur le plan des servitudes.

5- Compléter les annexes

➤ **Servitudes relatives aux chemins de fer**

La commune est traversée par deux lignes de chemin de fer :

- La ligne N° 797 000 dite de Firminy à St-Rambert-d'Albon ;
- La ligne N° 800 000 dite de Givors-Canal à Grezan ;

Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire. Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords. Il convient d'annexer ces servitudes (en pièces jointes) en annexes du PLU.

Les gestionnaires de ces servitudes sont :

SNCF Immobilier – Direction immobilière territoriale Sud Est - Campus INCITY - 116, cours Lafayette - 69003 Lyon ;

et SNCF Réseau- Direction Territoriale Auvergne Rhône-Alpes - 78 rue de la Villette 69425 Lyon Cedex 03.

➤ **Obligations légales de débroussaillage**

En application de l'article L134-15 du code forestier, l'arrêté préfectoral N° 2013-073-0002 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans le département de l'Ardèche, est à ajouter dans les annexes du PLU.

6 – Prendre en compte la loi Climat et Résilience

➤ En ajoutant une OAP de mise en valeur des continuités écologiques

Article L151-6-2 - Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

C/ Observations formulées à titre de recommandations

1 – Compléter ou corriger le rapport de présentation

➤ Par des éléments sur la prise en compte du risque incendie de forêt

En page 68, il convient de préciser l'existence du Dossier Départemental sur les Risques Majeurs de 2014 et du Plan Départemental de Protection de la Forêt Contre les Incendies 2015-2025 qui classe la commune à sensibilité moyenne au risque incendie de forêt.

➤ Par des éléments sur les installations classées pour la protection de l'environnement

Il pourrait être précisé en page 71 du rapport de présentation (diagnostic) que l'autorisation au titre des ICPE pour la société CHEVAL a été délivrée par arrêté préfectoral n°DDCSPP/SAE/070116/01 en date du 07-01-2016 puis substituée à CHEVAL GRANULATS SAS (arrêté préfectoral n°07-2017-04-14-008 en date du 14-04-2017).

L'intitulé de la cartographie de la page 71 « risques technologiques » ne semble pas adapté. En effet les établissements cités sont seulement soumis à la réglementation des ICPE, sans Plan de Prévention des Risques Technologiques, et donc sans périmètre de protection.

➤ Par des éléments sur la qualité de l'air

Il pourrait être précisé dans le diagnostic, en complément de la cartographie de la page 77 « bilan qualité de l'air en région Rhône-Alpes 2000/2009 » que le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), remplacé par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a défini comme sensible la qualité de l'air sur le territoire communal en 2014.

2- Compléter le règlement graphique

- Le nom des communes limitrophes à Peyraud pourrait être ajouté sur le règlement graphique.
- Il apparaît sur la trame correspondant au secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, des lettres « AE » correspondant à la section cadastrale et « N ». Il convient de repositionner les lettres « AE » qui pourraient porter confusion avec le zonage Ae.

