

**Monsieur André BIENNIER**  
**MAIRIE DE PEYRAUD**  
9 rue de la Mairie  
07340 PEYRAUD

Saint-Vallier, le 20 octobre 2023

**Objet** : Avis de la Communauté de communes Porte de DrômArdèche sur le projet de PLU  
Affaire suivie par : Catherine GUILLAUD-LAUZANNE  
Service : Pôle Aménagement

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui a été réceptionné le 24 juillet 2023, et je vous en remercie.

A travers ce courrier, je souhaite saluer le travail réalisé par votre commune pour l'élaboration de ce nouveau PLU. Au regard de l'ensemble des éléments contenus dans ce document d'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme de la commune du Peyraud prend bien en compte les compétences, orientations et projets communautaires.

**Ainsi, la communauté de communes émet un AVIS FAVORABLE avec deux réserves sur le projet de PLU de Peyraud :**

- sur le volet « logement », le document manque d'outils réglementaires garantissant les objectifs de mixité du PLH particulièrement sur le seul secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (formes urbaines / mixité sociale)
- sur le volet « commerce », il est nécessaire de recentrer le commerce de détail sur la centralité (zone UA) en interdisant dans les zones U périphériques.

Vous trouverez, ci-dessous, l'analyse détaillée de votre document d'urbanisme ainsi que certaines recommandations sur quelques points d'enjeux portés par l'intercommunalité, à prendre en compte dans votre projet de PLU.

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

**Pierre JOUVET**  
Président de Porte de DrômArdèche  
Maire de Saint-Vallier





## 1. AMENAGEMENT DE L'ESPACE

---

**Le projet de PLU de votre commune, qui affiche un objectif de 12 nouveaux logements à construire pour les 10 ans à venir est compatible avec les objectifs de développement du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Porte de DrômArdèche.** Il prévoit ainsi 2 logements par an (maximum autorisé par le PLH) et une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Un seul secteur d'urbanisation de 0,36 ha est prévu sur toute la durée du PLU dans l'enveloppe bâtie du centre historique. Classée en zone 1AU en requalification de l'ancien quartier « des Replats », il correspond au secteur d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Dans ce sens, votre projet urbain permet de recentrer son développement sur le cœur de village historique de Peyraud, et ainsi participe à lutter contre l'étalement urbain. Ces choix d'urbanisation répondent aux objectifs portés par notre intercommunalité.

Je salue également la bonne protection du patrimoine bâti par le recensement des ensembles et éléments architecturaux de qualité et la sauvegarde des vues et perspectives qui participent à la promotion d'un urbanisme qualitatif tel que le promeut le PLH.

J'attire votre attention sur le fait que l'implantation en limite par rapport aux voies et emprise publique dans toute la zone UA/UB de 0 à 1,5 m à l'alignement risque de poser des problèmes de restructuration des quartiers anciens du bourg au vu de la trame bâtie déjà très serrée, rendant plus complexe de nouvelles opérations urbaines.

Par ailleurs sur le secteur d'OAP, afin de garantir un projet urbain qualitatif, l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions par rapport au site et à son environnement bâti, je vous invite à préciser ces orientations : formes urbaines, implantation et hauteurs des constructions, traitement des abords et des espaces collectifs, orientation du bâti par rapport à l'ensoleillement, etc.

## 2. LOGEMENT

---

Le programme local de l'habitat porte des objectifs de mixité sociale et de diversité de l'offre de logements et se réfère au SCoT concernant les objectifs de production de logements. Ces derniers sont bien pris en compte par votre projet de PLU.

**La communauté de communes émet malgré tout une réserve sur le manque d'outils réglementaires garantissant les objectifs de mixité du PLH notamment sur le seul secteur d'OAP :**

- **la diversité des formes urbaines des nouvelles constructions (individuels, intermédiaires, collectifs)**
- **la diversité des typologies d'habitat dont le logement abordable, la taille des logements souhaités**

Je vous invite également à bien vouloir reprendre le décompte du nombre de logements réalisés à partir de l'adoption du PLH en 2017 et de prendre en compte les changements de destination ainsi que la vacance des logements, non précisée dans le projet de PLU. A toutes fins utiles, la communauté de communes a réalisé un diagnostic par commune recensant les logements vacants, dégradés et la remobilisation de ce potentiel à travers l'étude sur le logement et l'habitat indigne.

## 3. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET NUMERIQUE

---

La communauté de communes vise à assurer le développement des activités en ZAE intercommunale. La commune ne présente pas d'enjeu particulier en absence de zone d'intérêt communautaire prévue sur son territoire.

Il vous est recommandé d'être vigilant quant à la limitation et l'encadrement des activités économiques autorisées sur la zone UAh correspondant au centre historique du hameau de Verlieux (excentré et déconnecté du centre bourg) et sur la

zone UBe correspondant à la zone principalement résidentielle de la commune géographiquement éloignée du centre du village.

Sur le volet du numérique, la communauté de communes Porte de DrômArdèche souhaite développer les infrastructures et les réseaux de communication et déployer la fibre. **Le PLU entre pleinement dans cette démarche puisqu'il s'inscrit dans la stratégie du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de l'Ardèche et de la Drôme.**

#### **4. COMMERCE**

---

Le Schéma de Développement Commercial de Porte de DrômArdèche encourage au maintien et au développement de l'offre sur le centre des villages du territoire. Je souligne en effet, l'importance de pérenniser à minima une offre commerciale de centralité répondant aux besoins courants de la population.

Le PLU s'il prévoit bien ce confortement dans le centre historique de la commune avec plusieurs projets d'implantation commerciale (notamment la nouvelle opération sur « la Vallée ») aurait pu aller plus loin en préservant les linéaires des rez-de-chaussée commerciaux déjà existants.

**La communauté de communes formule également une réserve quant à la non interdiction du commerce de détail dans les zones U périphériques et demande sa limitation à la centralité (zone UA).**

#### **5. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

---

La communauté de communes est compétente en matière de gestion des cours d'eau d'intérêt communautaire, sur la lutte contre le risque inondation ainsi que la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Sur la commune de Peyraud, la compétence GEMAPI a été transféré au syndicat des 3 Rivières.

**La communauté de communes Porte de DrômArdèche salue votre projet qui prend bien en compte les enjeux environnementaux, ainsi que la préservation des milieux naturels et la prise en compte du risque inondation sur la commune** (transfert de 25 ha de zones U/AU en N soit un total de 296 ha en N sur une surface communale de 596 ha).

Il vous est recommandé sur le futur projet d'OAP, dont l'accès (rue des Cités) est en zone inondable, de bien anticiper les actions de sécurisation de la voirie et l'intégrer dans la gestion des événements météorologiques, au PCS, dans le cadre de la bonne information des futurs habitants/usagers.

Un changement de destination pour de l'habitat en zone inondable concerne l'ancien restaurant le Bario à bien prendre en compte à travers les prescriptions du plan de prévention des risques inondation en zone rouge/bleu.

#### **6. ASSAINISSEMENT**

---

L'intercommunalité assure à travers ses compétences le fonctionnement des stations d'épuration et l'assainissement des eaux usées. Elle assure ainsi la mise en compatibilité des projets de développement avec les capacités de traitement.

Un projet de construction d'une nouvelle STEP est prévu sur la commune dont le nouveau dimensionnement permettra la croissance démographique à 550 nouveaux habitants d'ici 2032.

Par ailleurs, la communauté de communes Porte de DrômArdèche assure également dans ce domaine le bon fonctionnement des STEP et le suivi de la mise aux normes des assainissements non collectifs.

Le projet de PLU permet la bonne prise en compte des enjeux d'assainissement et des nouveaux projets intercommunaux sur la commune.

## 7. AGRICULTURE

---

La communauté de communes Porte de DrômArdèche vise à soutenir le développement des activités agricoles et agri-touristiques et l'accompagnement des opérations agricoles collectives.

**Le projet de PLU de votre commune prend bien en compte les enjeux agricoles, notamment grâce aux mesures que vous avez prises pour lutter contre l'étalement urbain et préserver le foncier agricole.** Il favorise le renouvellement urbain du village, notamment les anciennes constructions agricoles susceptibles d'être transformées en logements dans le centre du village. Il autorise les installations agricoles et préserve les outils de production qui permettent de maintenir et développer l'activité agricole.

Je salue également le fait que le PLU conserve le maintien des ouvertures agricoles dans les quartiers au Sud du village et qu'il affirme le rôle des espaces agricoles et forestiers en tant que corridors écologiques et en tant qu'élément des paysages, en les préservant du mitage (zonage A inconstructible).

## 8. TOURISME

---

L'intercommunalité à travers ses compétences de gestion de l'office de tourisme et des équipements touristiques d'intérêt communautaire, la mise en œuvre de son schéma de développement touristique, promeut la préservation du patrimoine naturel et bâti, la diversification de l'offre d'accueil touristique la valorisation des sentiers de randonnée.

**Votre projet affiche clairement la volonté communale de valoriser la dimension touristique et naturelle du territoire, avec la mise en place d'itinéraires en s'appuyant sur le réseau existant et en lien avec le patrimoine bâti remarquable.**

Par ailleurs, il prévoit d'aménager une liaison douce cyclable entre le réseau ViaRhôna et le réseau ViaFluvia permettant de relier les deux berges du Rhône.

Je vous invite à bien associer l'intercommunalité aux projets touristiques de la commune (opération « la Vallée » de restauration et d'hébergement touristique, la ViaFluvia et sa connexion à Serrières, etc.) pour assurer une interconnexion et une continuité dans les parcours et la cohérence de la politique touristique du territoire.

**ANNEXE**

**RECOMMANDATION DU SERVICE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS  
SUR LE VOLET REGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU**

1. Le PLU semble difficile à utiliser pour les administrés avec des dispositions générales auxquelles il faut constamment se reporter et des incohérences entre ces dernières.
2. Formalisme du PLU : le règlement intègre les nouvelles destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme mais ne prend pas en compte la nouvelle nomenclature du PLU
3. Lexique :
  - fait référence à des "activités" or le droit de l'urbanisme ne contrôle pas les usages des constructions mais leurs destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme
  - notion de « claire voie » : laisse passer la "vue", semble difficile à vérifier alors que la lumière serait plus appropriée
  - hauteur : prise à l'égout de toit pour les toitures à pente et à l'acrotère pour les toitures terrasses, alors que dans les dispositions générales (p.32) la hauteur est prise au faitage ou acrotère : à mettre en cohérence
  - une définition est donnée pour l'emprise au sol dans le lexique (p.91) : cette définition n'a vocation à servir que pour l'application de l'article 13 des dispositions générales car l'article 9 (Coefficient d'Emprise au Sol) n'est pas réglementé. Or, l'attention de la commune est attirée sur le fait que l'emprise au sol définie par le PLU n'est pas celle du code (reprise partielle seulement) et il serait opportun dans ce cas de préciser s'il faut ou non comptabiliser les piscines
  - notion de « voie publique » : il faut préciser expressément si dans "alignement futur" il faut inclure les emplacements réservés. A défaut, on ne pourra considérer que l'emplacement réservé est un alignement futur (jurisprudence constante).
4. L'article 13 des dispositions générales vient à l'encontre de la perméabilisation des terrains, car plus l'emprise au sol des constructions augmente, plus la surface de pleine terre imposée sur les surfaces non bâties restante est diminuée.
5. Les hauteurs de clôture ne sont pas toujours cohérentes entre les articles 10 et 11 du règlement de zone (zone UB et AU1 : 1,80m maximum puis mur compris entre 1,50 et 2m à l'alignement et 1,50m dans les autres cas)
6. L'article 6 UB : sur le schéma il faut également faire apparaître que la construction doit s'implanter à 2m de l'alignement à défaut les pétitionnaires vont simplement reprendre la règle h<d construction/alignement opposé
7. Zone A et N : supprimer la dernière condition des extensions des habitations existantes correspondant à la phrase suivante "les extensions sont autorisées sous réserve des conditions suivantes"