



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

Mai 2023



Commune de Peyraud

Plan Local d'Urbanisme - révision

Bilan de la concertation



Rédaction : Ludivine Chenaux et Richard Benoit (Mosaïque Environnement)

Photos de couverture : © Mosaïque Environnement



Agence Mosaïque Environnement

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

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON



Sommaire

I.A. Introduction	1
I.B. Les modalités de la concertation.....	1
I.C. La mise en œuvre de la concertation et la prise en compte de celle-ci dans le projet de PLU	2
I.D. Bilan de la concertation	52

I.A. INTRODUCTION

Par délibération en date du 6 avril 2010, le Conseil Municipal a prescrit une révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.

I.B. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2010. Ainsi, les modalités de concertation devant être mises en œuvre prévues dans la délibération sont :

Divers moyens d'information à utiliser :

- Affichage de la délibération de révision du PLU pendant toute la durée des études nécessaires,
- Article spécial dans la presse locale,
- Réunion publique avec la population,
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté,
- Affichage dans les lieux publics,
- Dossier disponible en mairie.

Divers moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée mis à disposition du public, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture,
- Possibilité d'écrire au Maire,
- Des permanences seront tenues en mairie par M. le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de 1 mois précédent l'arrêt de révision du PLU par le conseil municipal,
- Deux réunions publiques.

La commune de Peyraud s'est engagée pour la révision de son PLU dans une démarche d'élaboration concertée du document, au travers de réunions publiques à destination des habitants de toute la commune, mais aussi d'une exposition publique, d'informations sur divers supports de la commune, ...

Le projet de révision a fait l'objet d'une concertation avec les habitants. La réunion publique de concertation a notamment permis aux habitants d'exprimer attentes et avis sur le projet de PLU.

La concertation a également encouragé la participation des personnes publiques associées et acteurs du territoire.

I.C. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION ET LA PRISE EN COMPTE DE CELLE-CI DANS LE PROJET DE PLU

a Articles dans la presse locale

Divers articles dans la presse locale notamment sur la tenue des réunions publiques :



PEYRAUD **Bientôt la phase finale pour le PLU**



Lors de la réunion.

Mardi 4 avril à 18h30 à la salle d'animation rurale a eu lieu la réunion publique concernant la déclinaison du Plan local d'urbanisme. Près de 35 personnes ont assisté à cette réunion. Benoît Richard et Solveigh Chanteux, du cabinet Mosaïque Environnement, ont détaillé les cinq grands thèmes du plan. La présentation s'est conclue par un temps de questions/réponses. Le PLU arrive à sa phase finale ; le planning annoncé par le cabinet d'urbanisme devrait être arrêté par le conseil municipal très prochainement.

b Affichage dans les lieux publics

Les informations liées au PLU ont fait l'objet d'affichage sur les panneaux et lieux publics d'affichage publics de la commune : Mairie - pont romain - salle d'animation rurale - croix St Adon - Orange - Place du Marché - Ferrettes - Chapelle Verlieux.

c Information sur le site internet de la mairie et la page Facebook


La mairie a également utilisé son bulletin municipal et sa page Facebook et plus récemment son site internet (création en 2023) pour communiquer :

<https://www.commune-peyraud.fr>

<https://www.facebook.com/MairiedePeyraud/>

d Réunion publique avec la population

Réunion publique du 09/07/2021 : diagnostic et PADD

	REVISION DU PLU DE PEYRAUD Réunion publique n°1 Relevé des échanges
---	--

Objet de la réunion :	Réunion publique de présentation de la démarche de PLU, des enjeux du diagnostic et du PADD		
Date & lieu :	09/07/2021	Salle d'animation rurale	
Rédacteur(s) :	Ludivine CHENAUX / Solveig CHANTEUX	Nbre de pages :	3

Réunion publique animée par le bureau d'études Mosaïque Environnement (Solveig CHANTEUX et Ludivine CHENAUX).



Introduction de la réunion par Monsieur Biennier, maire de Peyraud.

Le bureau d'études présente le document en PJ dont voici l'ordre du jour :

1. Présentation des intervenantes
2. La démarche du PLU Le Plan Local d'Urbanisme de Peyraud : présentation de la démarche
3. Un cadre supra-communal donné par le Schéma de COhérence Territoriale des Rives du Rhône
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Peyraud
5. Suite de la démarche

Suite à cette présentation, quelques échanges ont permis de préciser certains points.

Compatibilité du PLU avec le SCOT

La compatibilité du PLU avec le SCOT est vérifié tout au long de la procédure par le syndicat du SCOT lui-même et les services de l'Etat au travers des diverses réunions, notamment celles avec les Personnes Publiques Associées (PPA). En fin de procédure, la consultation des PPA permet également à ces derniers pendant 3 mois d'avoir une lecture approfondie des documents pour en émettre un avis (favorable ou défavorable).

Consultation et information du public

Le public sera à nouveau informé en réunion publique du projet de zonage et de règlement fin 2021. Il est rappelé que les réunions publiques organisées dans la démarche n'ont pas vocation à présenter le projet de PLU à la parcelle. Le public sera également consulté lors de la phase d'enquête publique où il pourra consulter en détail et faire les remarques qu'il juge nécessaire au commissaire enquêteur.

Participation du public :

Une demande est faite pour pouvoir participer plus en détail sur certains aspects du PLU. Le BE verra avec la mairie les modalités possibles pour l'envoi de documents.

Evolution de la population :

Les chiffres qui concernent la population sur Peyraud sont à stabiliser avec les derniers chiffres disponibles, Monsieur le Maire fait remarquer que la population n'est peut-être jamais passée en dessous de la barre des 500 habitants, il s'agit de la méthode de calcul qui peut induire ce biais. Ce point sera à repréciser.

Station d'épuration

Le projet de STEP est de la compétence de la communauté de communes. Actuellement, une problématique de rétention foncière d'une parcelle. La CC lance une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de lever ce point dur et permettre la réalisation des travaux de construction. Parallèlement, la commune continue les travaux de mise en séparatif du réseau d'assainissement (3 nouvelles rues + le départ vers la nouvelle STEP).

La station de Verlieux est quant à elle fonctionnelle, limitée à 60 EqH.

Verlieux

L'extension des hameaux dans le SCOT est proscrite. Ainsi sur Verlieux, il n'y aura pas de possibilités d'étendre le hameau au-delà de l'enveloppe urbaine existante. Seules les dents creuses pourront être comblées (dont la majorité sont concernés par des permis de construire déjà déposés).

Sur Verlieux, des prescriptions pour permettre la préservation de la Chapelle seront intégrées au PLU afin de ne pas altérer davantage la visibilité du monument et ne pas avoir de propriétés privées supplémentaires au droit de la Chapelle.

Préservation du patrimoine bâti

Plusieurs éléments du patrimoine seront protégés via une prescription dédiée : la Chapelle, le pont romain, le Château (privé).

Règlement d'un PLU

Il est rappelé les enjeux autour de la rédaction du règlement des zones dans un PLU et notamment le fait que tout ce qui est n'est pas interdit par le règlement est autorisé. Il est rappelé que c'est aussi l'outil réglementaire le plus « intrusif » au regard de la propriété privée. Il est donc important de bien réfléchir et intégrer les prescriptions architecturales que l'on souhaite pour une zone pour le bâti mais également pour les types de clôtures.

Très Haut-Débit

Le PLU est un outil réglementaire, il ne réalise pas d'actions sur le territoire. La mise en place du réseau fibre en Ardèche Drôme est sous la responsabilité d'Ardèche Drôme Numérique (<https://www.ardechedromenumerique.fr>) qui regroupe diverses collectivités (Départements, Région, Intercommunalités...).

Le hameau de Verlieux n'est pour le moment pas équipé mais il le sera sans doute en même temps que la commune de Peaugres.

PIECES JOINTES EN ANNEXE


- Présentation faite lors de la séance

Commune de PEYRAUD - 07

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de PEYRAUD

Réunion publique Démarche PLU et PADD



-  Réunion publique n°1
-  Ludivine CHENAUX / Solveig CHANTEUX
-  09/07/2021



Sommaire



1. Présentation des intervenantes
2. La démarche du PLU Le Plan Local d'Urbanisme de Peyraud : présentation de la démarche
3. Un cadre supra-communal donné par le Schéma de COhérence Territorial des Rives du Rhône
4. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Peyraud
5. Suite de la démarche










LES INTERVENANTES

4

	<p>Solveig Chanteux Consultante en aménagement et développement durable</p>		<p>Ludivine Chenaux Responsable de la mission Responsable cartographie/SIG</p>
---	--	--	---


Conseil & Expertise

 Pôle Aménagement et Développement Durables	 Pôle Biodiversité	 Pôle Climat Energie	 Pôle Évaluation stratégique
--	---	--	---





Peyraud

Profil de la commune

Superficie : 596 ha

Altitude : 134 m – 381 m

Population en 1999 : 451 habitants
 en 2009 : 522 habitants
 en 2012 : 531 habitants
 en 2016 : 509 habitants

Densité au km² : 89 habitants / km²

Rythme annuel de la construction (1999-2012) :
 2,7 logements / an

Historique du document d'urbanisme :

- PLU en vigueur approuvé en 2005
- Révision du PLU engagée en 2013

Peyraud est membre :

- de la Communauté de communes Porte de DrômArdèche
- du Syndicat Mixte des Rives du Rhône

— Cours d'eau
 — Ligne SNCF
 — RD 006
 — Ligne départementale
 — Ligne départementale

Le PLU – définition générale

Plan : Il s'agit d'un document qui **planifie**, c'est-à-dire qui prévoit l'aménagement et l'urbanisation la commune à l'horizon 10-15 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Local : Ce document régit les droits à construire sur les parcelles situées au sein du **périmètre de la commune de Peyraud**

d'Urbanisme : L'ensemble des thématiques qui touchent l'aménagement du territoire est analysé au sein de ce document :

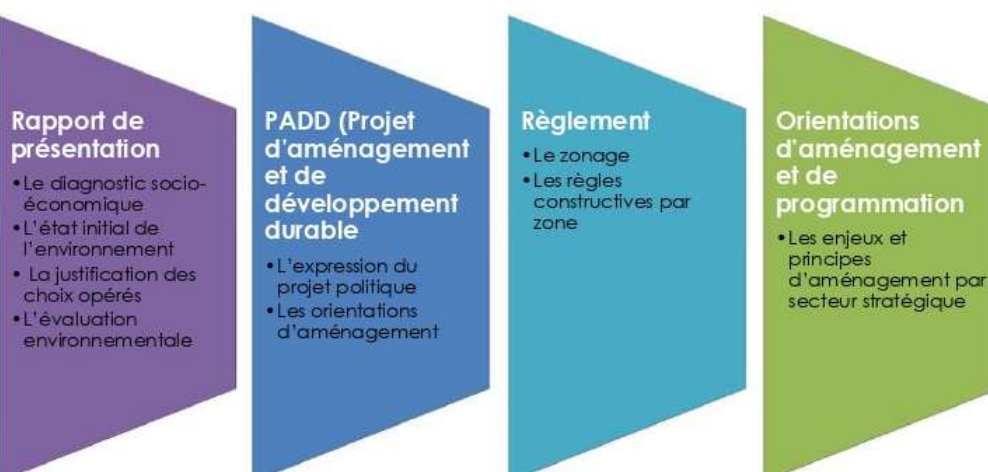


- C'est un document à visée réglementaire -

7



Le PLU – Les pièces du PLU



8



Le PLU – Les pièces du PLU

Rapport de présentation

- Le diagnostic socio-économique

CORNAI	ENJEU ET BESOIN
<ul style="list-style-type: none"> La commune connaît le développement urbain. Les habitats ruraux et quartiers périphériques ont connu d'importants développements urbains depuis les années 1970. Des axes de développement favorisent et multiplient les développements autorisés sur la commune et ont permis d'acquiescer de façon plus ou moins volontaire les fonctions de centre. Le village bénéficie d'un potentiel de développement et de densification à l'échelle de la commune. Sur le plan de notre engagement, les vingt dernières années ont vu se développer une population de notre territoire plutôt polycentrique sur de petites communes. 	<ul style="list-style-type: none"> La maîtrise de la concentration foncière et de l'étalement urbain. La maîtrise des attentes résidentielles pérennes et des besoins de circulation sécurisée. La maîtrise de l'usage. Quelle organisation communale et quel gestion de territoire urbain de la commune marquée par un fort développement périurbain, ainsi que les orientations issues en 2005 (PLU 2005). Une stratégie globale des centres existants et des espaces et continuité linéaire du village permettant de renforcer les fonctions de centre. Il s'agit notamment de renforcer les fonctions de centre, les espaces publics offerts par l'existence de ces équipements dans un cadre de plus en plus contraint. La typologie des développements à venir. La position d'une forme urbaine plus diversifiée et plus compacte dans la partie des opérations électorales, permettant d'acquiescer les attentes des habitants. Le développement urbain mieux intégré au fonctionnement du village. 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 logements plus confortables et plus adaptés à l'usage, notamment pour les personnes âgées, handicapées et les personnes à mobilité réduite.

Logo de la commune de Peyraud

Commune de Peyraud
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1/
Rapport de présentation



MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil d'Experts



Le PLU – Les pièces du PLU

Rapport de présentation

- L'état initial de l'environnement

CORNAI	ENJEU ET BESOIN
<ul style="list-style-type: none"> La préservation et la valorisation de l'environnement. 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 (tranchées Natura). La commune a une responsabilité particulière face à la ressource en eau. La commune doit assurer l'équilibre entre espace agricole et espaces naturels. 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les milieux naturels remarquables et les continuités écologiques. Les zones Natura 2000, les zones Natura 2000, les cours d'eau. Les corridors, les tranchées Natura. Les espaces agricoles qui préservent un intérêt non agricole (paysage, agriculture, biodiversité et fonctionnalités). Les espaces agricoles, prairies permanentes, temporaires (zone de refuge pour les oiseaux). Le réseau du Corbiou. Préserver la ressource en eau. Sanctuaire conforme aux dispositions collectives de la commune. Protéger le paysage. Garantir un développement en cohérence avec la capacité des ressources (quantité et des équipements (tranchées, collectifs)). Assurer l'équilibre entre espaces naturels et espaces agricoles. Maintien des exploitations agricoles (cohésion de l'espace agricole, maintien de surfaces de qualité et en quantité suffisantes).

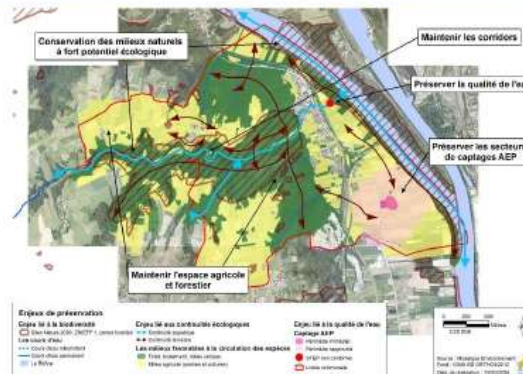
Logo de la commune de Peyraud

Commune de Peyraud
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1/
Rapport de présentation



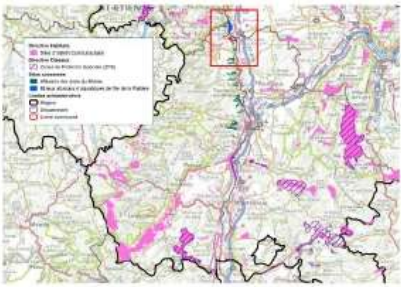
MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil d'Experts



Le PLU – Les pièces du PLU

Rapport de présentation

- L'évaluation environnementale



Sites Natura 2000

Incidences sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation en site Natura 2000

Enjeux environnementaux prioritaires

Evaluation sur l'ensemble des pièces du PLU (PADD, OAP, zonage et règlement)

Mesures adaptées

Justification des choix, au regard des enjeux environnementaux

Articulation du PLU avec les plans et programmes

Indicateurs de suivi


11

Le PLU – Les pièces du PLU

PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)

- L'expression du projet politique
- Les orientations d'aménagement


Projet initié par délibération du Conseil municipal le
Janvier 2020




Commune de Peyraud

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2/ Projet d'aménagement et de développements durables (PADD)



Évaluation de la prise en compte des enjeux de développement durable



Alfimer la mise en conformité des dispositifs d'assainissement comme une priorité et une condition nécessaire.

Apporter des précisions sur :

- la ressource en eau : masses d'eau souterraines (DCE, contrat de rivière, SCOT)
- la prise en compte des risques de ruissellement
- les réseaux d'assainissement : objectifs et affluents

12

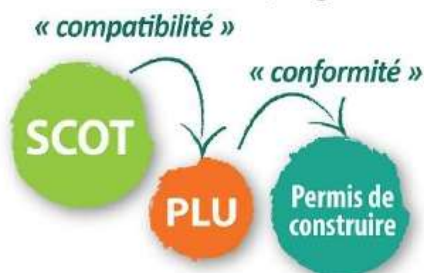


Le SCOT – définition générale

Un **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) est à la fois une démarche politique et un outil de planification

Durée : Il s'agit d'un document qui **planifie l'aménagement et le développement d'un bassin de vie** à l'horizon 20-25 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Objectif : Il **fixe des orientations et objectifs** notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, de transports, d'agriculture...
Ces orientations sont ensuite traduites dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (Plans Locaux d'Urbanisme, Programmes Locaux de l'Habitat, ...).



Le SCOT du territoire



- **153 communes**
- **1 866 km²**
- **273 000 habitants**
- **3 agglomérations structurantes : Vienne, Annonay et Roussillon - Saint-Rambert-d'Albon**



Le SCOT du territoire



PADD : 2 grandes ambitions

- Affirmer les Rives du Rhône comme un territoire dynamique de la moyenne vallée du Rhône
- Intensifier les efforts pour faire évoluer les modes de développement

PROJET 2020-2040
+ 41 800 habitants
(+0,7% par an)
+ 30 250 logements

PROJET 2020-2040
97 ha consommés par an (53% habitat / 47% économie)
-45% par rapport à la période 2005-2015

Le SCOT du territoire



DOO : 4 grands chapitres

- **Partie 1** : Valoriser les différentes formes d'économies locales
- **Partie 2** : Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire
- **Partie 3** : Améliorer les conditions d'accessibilité et de mobilité pour les habitants et les entreprises
- **Partie 4** : Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité
- + Zooms cartographiques et Documents Graphiques
- + Un DAAC

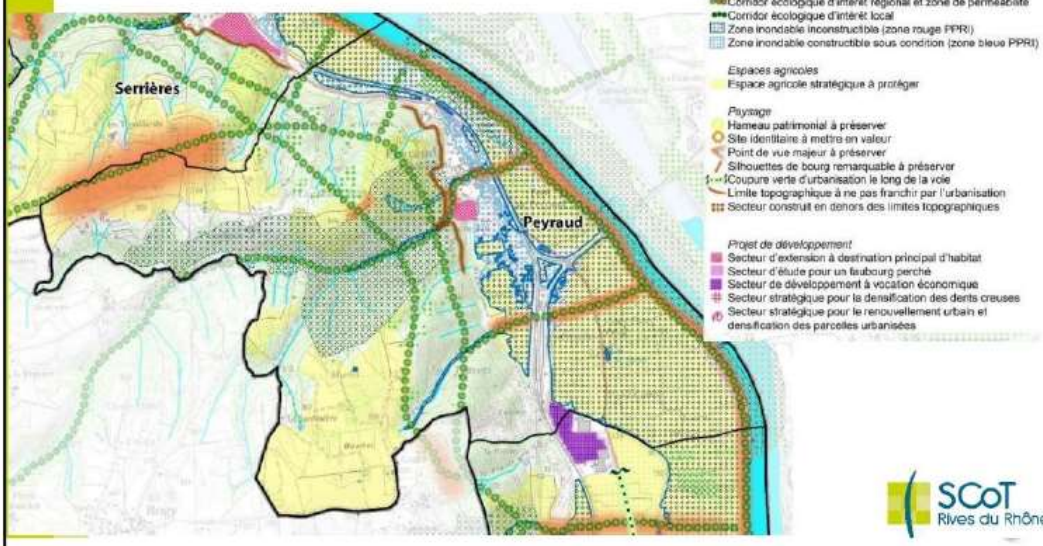
☞ Orientations déclinées en « prescriptions » et « recommandations » qui s'imposent au PLU



Le SCOT : zoom sur Peyraud

ZOOM SUR PEYRAUD

Extrait du DOO



Le SCOT : zoom sur Peyraud



AXE 4 – Habitat

↳ Conforter l'armature urbaine dans «l'esprit» du Scot actuel

- Identifié comme village dans l'armature urbaine du Scot
- 4 logements par an/1000 habitants
- 500 habitants (20 à 24 logements maximum)
- Densité moyenne : 15 logements/ha
- 10% de production de logements sans foncier (division foncière, logements vacants, changements de destination,...)
- Priorité aux dents creuses : espaces libres au sein du tissu urbain
- 5 à 15 % de logements locatifs abordables (reco.)

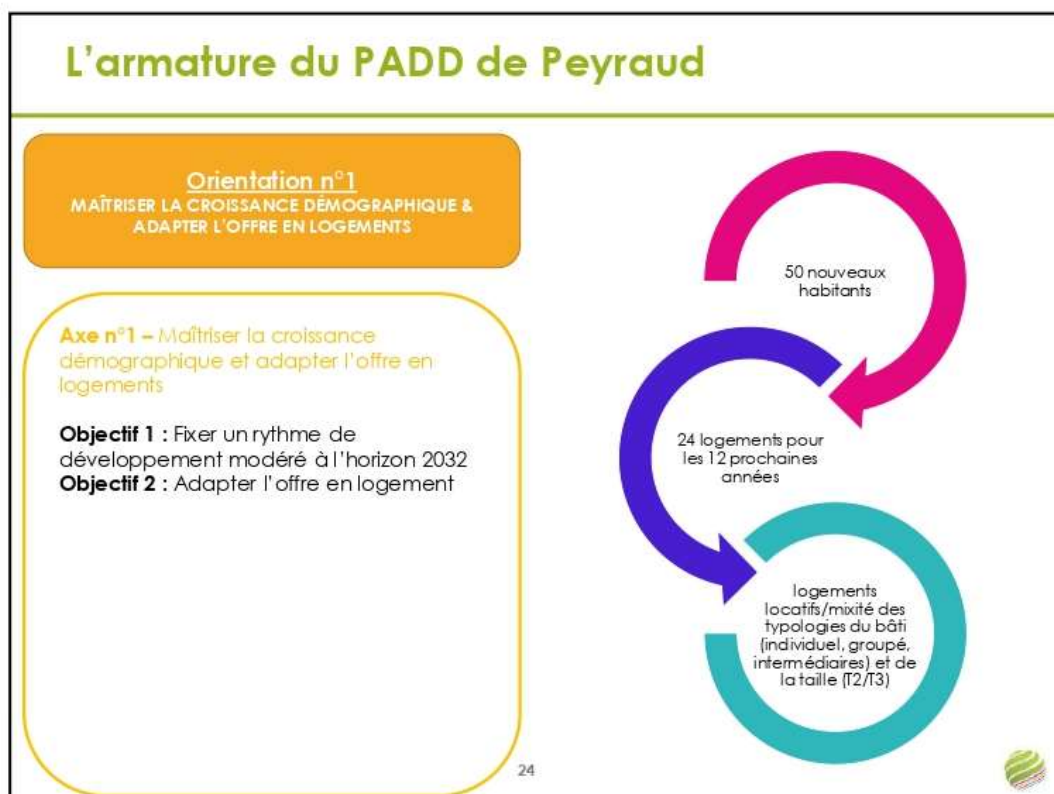
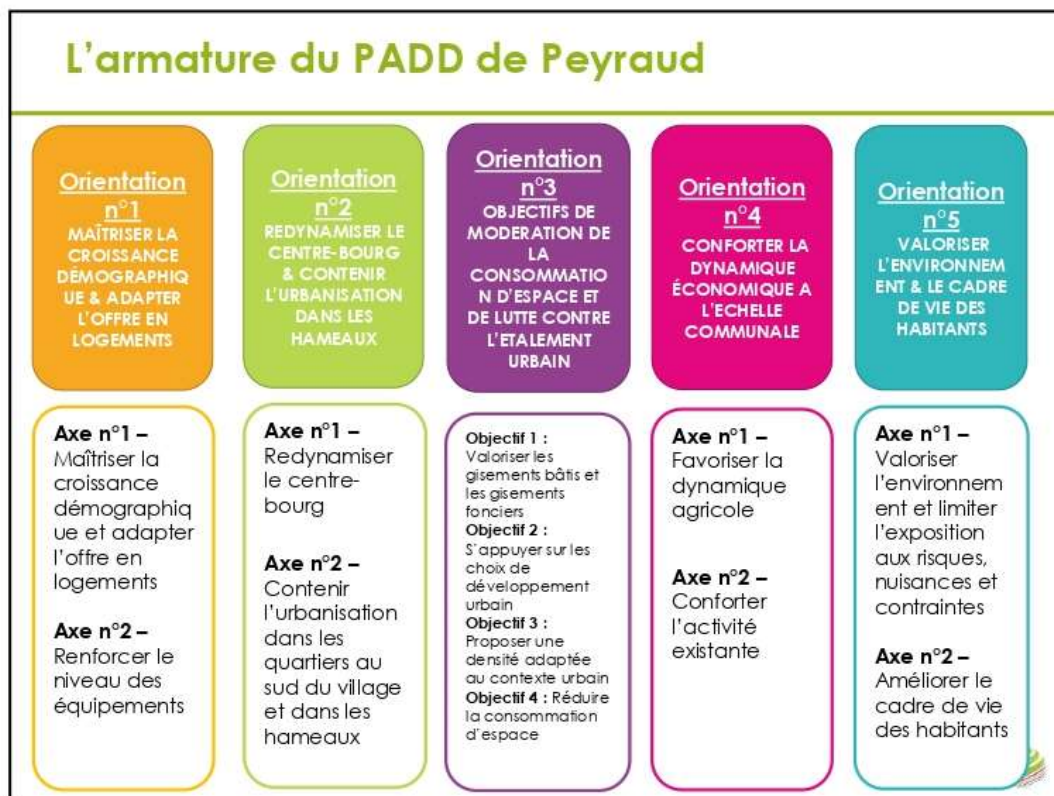
Soit pour Peyraud et ses 500 habitants :
2 logements / an = 24 logements sur 12 ans, dont 2-3 logements « sans foncier »

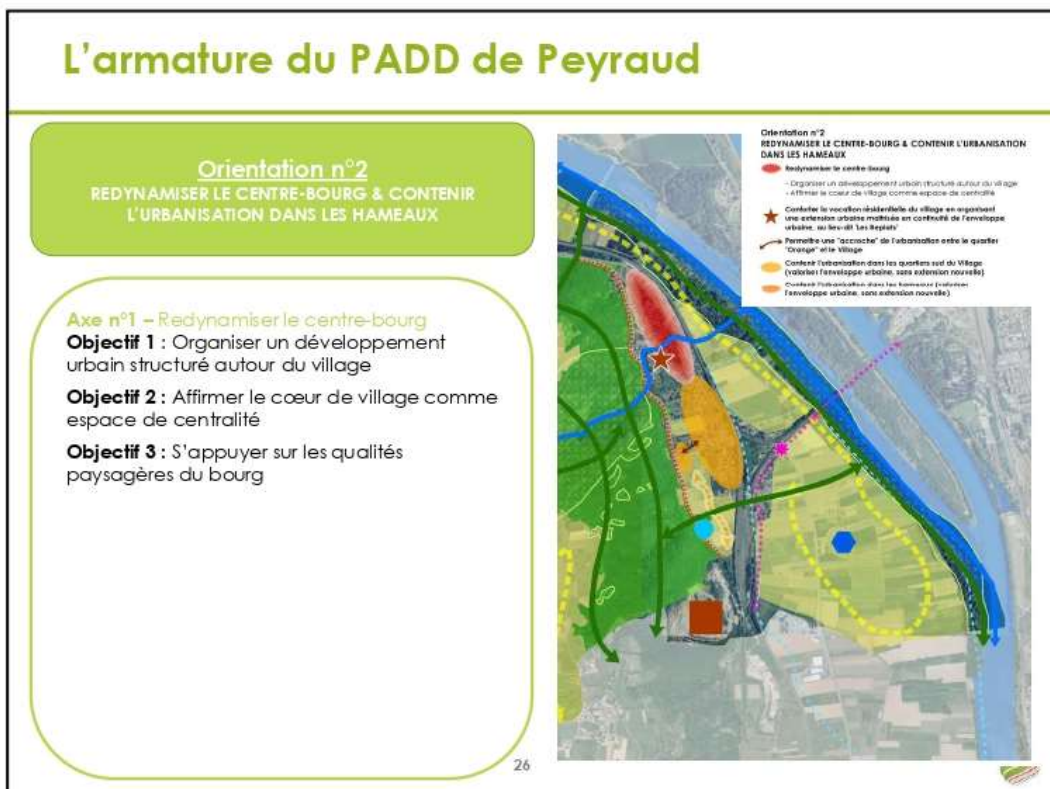
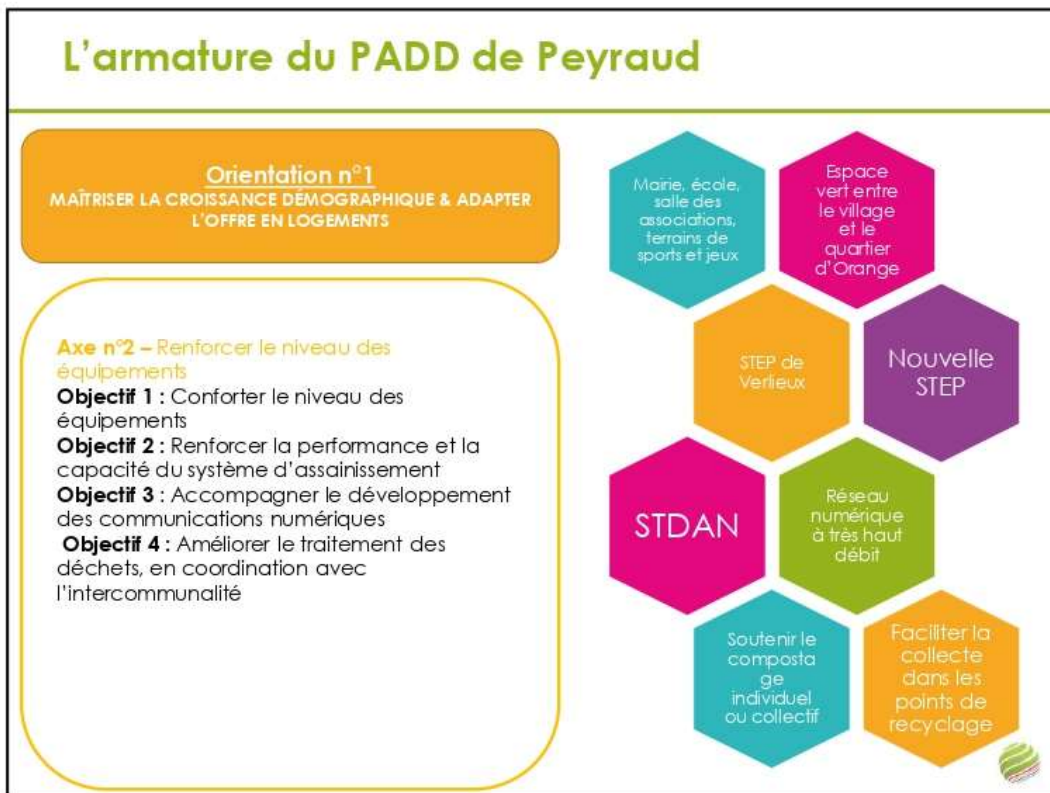


Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Peyraud

4







L'armature du PADD de Peyraud

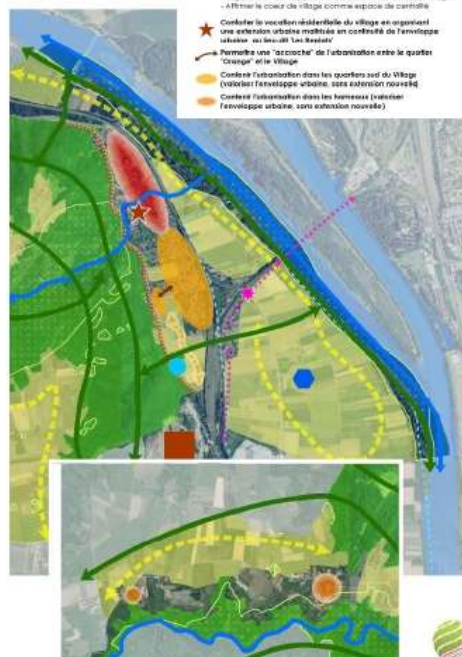
Orientation n°2 REDYNAMISER LE CENTRE-BOURG & CONTENIR L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX

Axe n°2 – Contenir l'urbanisation dans les quartiers au sud du village et dans les hameaux

Objectif 1 : Permettre une « accroche » de l'urbanisation entre le quartier 'Orange' et le village

Objectif 2 : Sur les autres secteurs, valoriser l'enveloppe urbaine, sans extension nouvelle

Objectif 3 : Maintenir des ouvertures agricoles dans les quartiers au sud du Village



27

L'armature du PADD de Peyraud

Orientation n°3 OBJECTIFS DE LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectif 1 : Valoriser les gisements bâtis et les gisements fonciers

Objectif 2 : S'appuyer sur les choix de développement urbain

Objectif 3 : Proposer une densité adaptée au contexte urbain

Objectif 4 : Réduire la consommation d'espace





28

L'armature du PADD de Peyraud

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

Axe n°1 – Favoriser la dynamique agricole
Objectif 1 : Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
Objectif 2 : Créer un environnement favorable à une agriculture durable

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

-  Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
 Pérenniser 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
UCFCIRPAUD

Cartographie des principales orientations



L'armature du PADD de Peyraud

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

Axe n°2 – Conforter l'activité existante
Objectif 1 : Conforter la présence des activités commerciales et artisanales
Objectif 2 : Permettre une exploitation durable de la carrière



L'armature du PADD de Peyraud

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

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

Objectif 1 : Préserver et
valoriser la trame verte et
bleue

Objectif 2 : Valoriser les
ressources naturelles et les
énergies renouvelables

Objectif 3 : Améliorer la
qualité environnementale
et l'efficacité énergétique
dans la construction

Objectif 4 : Limiter
l'exposition aux risques,
nuisances et contraintes

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE PEYRAUD
Cartographie des principales orientations

Préserver et valoriser la trame verte et bleue

Préserver les réservoirs de biodiversité

Préserver les principaux continus boisés

Limites les risques de pollution des eaux en prenant notamment en compte :

- Les périmètres de protection autour du captages d'eau potable
- ⋯ La zone stratégique à préserver sur la nappes alluviales du Rhône (x 07b - Les Terres Carrées)

L'armature du PADD de Peyraud

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

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

Objectif 1 : Améliorer les
conditions de
déplacement

Objectif 2 : Mettre en
valeur la trame
patrimoniale

Objectif 3 : Préserver les
grands équilibres
naturels et paysagers

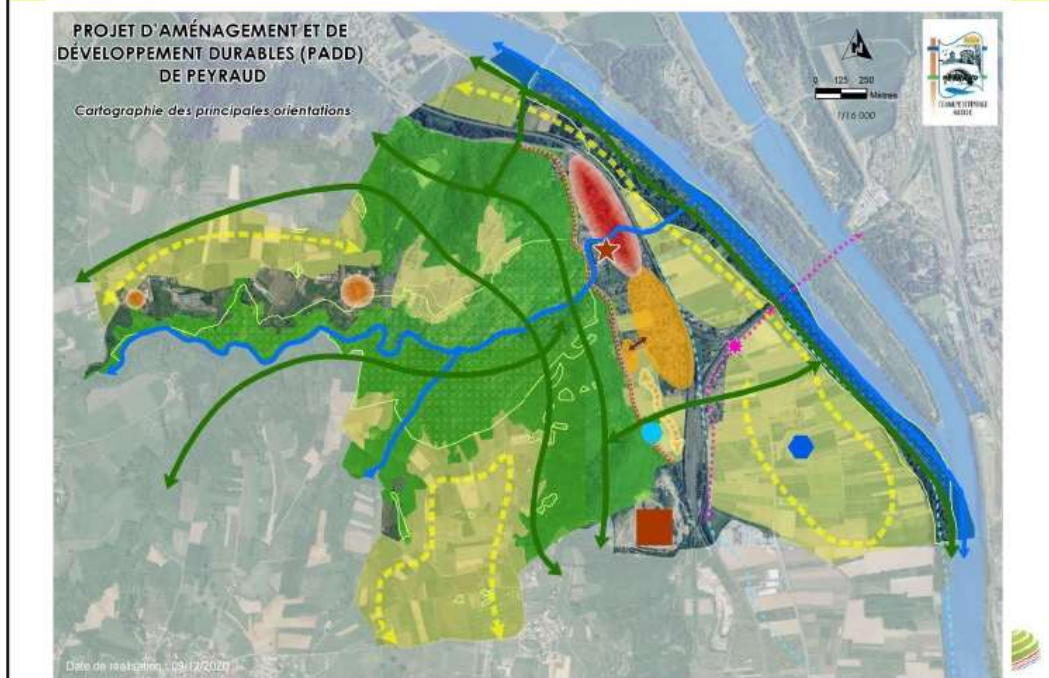
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE PEYRAUD
Cartographie des principales orientations

Protéger les coteaux boisés qui forment la limite entre la plaine et le plateau

Aménager une liaison douce entre le réseau ViaRhône et le réseau ViaFluvia permettant de relier les deux berges du Rhône

Sécuriser l'intersection entre la RD6 et la rue des Ferelles

L'armature du PADD de Peyraud



L'armature du PADD de Peyraud

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'ÉCHELLE COMMUNALE

- Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
- Pérenniser 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 des captages d'eau potable
- La zone stratégique à préserver sur la nappe alluviale du Rhône (s 07a - Les Terras Carrées)

- Protéger les coteaux boisés qui forment la limite entre la plaine et le plateau

- Aménager une liaison douce entre le réseau ViaRhône et le réseau ViaFluvia permettant de relier les deux berges du Rhône

- Sécuriser l'intersection entre la RDB6 et la rue des Ferrettes



* en rouge sur la carte

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)



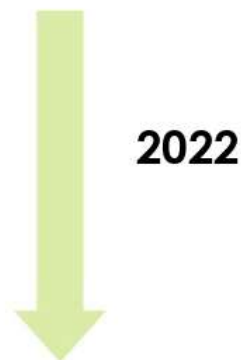
Calendrier de la démarche

- **Juillet : réunion publique sur le PLU**
- Aout/septembre : travail règlement/zonage
- Fin Octobre : finalisation des pièces opposables
- Début novembre : Validation des pièces du PLU par le CM ou BM
- Mi Novembre : transmission d'un projet de dossier de PLU aux PPA
- Début décembre : tenu de la réunion PPA avant Arrêt
- **Début décembre : réunion publique sur le PLU**



Calendrier de la démarche

- **Arrêt projet début Janvier 2022**
- Février-Avril : Consultation des PPA
- **Mai-Juin : enquête publique**
- Juillet : Analyse du commissaire enquêteur
- Aout-Septembre : prise en compte des remarques
- **Octobre 2022 : approbation du PLU**



37



Merci de votre attention


Agence Mosaïque Environnement
 111, rue du 1er Mars 1943
 69100 Villeurbanne
 Tel : 04 78 03 18 18
www.mosaïque-environnement.com




**MOSAÏQUE
 ENVIRONNEMENT**
 Conseil & Expertise



Réunion publique du 04/04/2023 : zonage et règlement

	REVISION DU PLU DE PEYRAUD Réunion Publique de présentation de la traduction règlementaire du PADD Relevé des échanges
---	---

Objet de la réunion :	Réunion publique de concertation autour de la traduction règlementaire du PADD de la commune dans son projet de PLU		
Date & lieu :	04/04/2023	Salle communale de Peyraud	
Rédacteur(s) :	Richard BENOIT	Nbre de pages :	
Présents	<p>La réunion était présidée par :</p> <p>M. Christian LIMOUSIN – Maire de la commune</p> <p>Elle était animée par :</p> <p>Solveig CHANTEUX – Consultante aménagement-environnement - Mosaique Environnement</p> <p>Richard BENOIT – Urbaniste - Mosaique Environnement</p> <p>Une trentaine de personnes ont participé à la réunion.</p> 		
Diffusé le :	28/02/2023		

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
0	<p>Introduction</p> <p>En appui de l'exposé, il était présenté un « powerpoint » qui expliquait comment chaque orientation du PADD était traduite dans le règlement du PLU qu'il soit graphique (zonage) ou écrit (règlement) et avec quels outils. Ce « powerpoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.</p>
0	<p>Date d'approbation du SCoT</p> <p>Question : <i>Quelle est la date d'approbation du SCoT ?</i></p> <p>Réponse : Solveig Chanteux précise que le SCoT est récent puisqu'il a été approuvé en 2019. En tout état de cause, le PLU doit être compatible avec le SCoT.</p>
1	<p>Protection de l'église au titre du L151-19</p> <p>Question : <i>Quelles sont les conséquences du classement L151-19 pour les constructions à proximité de l'église. Est-ce qu'une construction « écologique » en bois peut être autorisée ?</i></p> <p>Réponse : Richard Benoit explique que le repérage au titre de l'article L151-19 ne porte pas un règlement spécifique mais indique que des prescriptions particulières pourraient être apportées au moment d'un dépôt de permis de construire pour conserver la valeur patrimoniale de l'élément repéré. Cela peut être valable pour des constructions à proximité de l'élément repéré et susceptibles de lui enlever de sa valeur patrimoniale. Dans ce cas, on peut considérer que l'enjeu de patrimoine qui renvoie à l'identité paysagère de la commune est premier et que, nonobstant l'intérêt « écologique » de la construction, il pourra être vérifié que son aspect ne nuit pas à la valeur patrimoniale...</p> <p>Solveig Chanteux complète la réponse en rappelant que le PLU ne réglemente jamais les techniques de construction mais seulement l'aspect de la construction. Ainsi, il ne sera pas regardé s'il s'agit d'une « construction bois », mais si l'aspect de la façade (un « bardage bois » par exemple qu'il soit posé sur un mur béton ou une ossature bois) doit faire l'objet de prescriptions (couleurs, texture...) pour s'accorder mieux à l'élément repéré au titre de l'article L151-19.</p>
2	<p>Extension et aménagement d'un petit chalet à Verlieux</p> <p>Question : <i>Quelles sont les possibilités d'aménagement et d'extension d'un petit chalet situé au hameau de Verlieux ?</i></p> <p>Réponse : Richard Benoit indique que cela dépend de la zone dans laquelle il sera situé dans le futur PLU. En effet s'il se situe en zone A (Agricole) ou N (Naturelle) l'extension et les annexes ne seront possibles (et de manière limitée par le règlement) que si la construction existante fait un minimum de 60 m² de surface de plancher.</p> <p>Il rappelle que pour l'instant les documents présentés sont des documents d'étude. L'étude du zonage et du règlement ne sera terminée que lorsque le conseil municipal aura arrêté le projet par délibération.</p>
3	<p>Avant l'arrêt du projet par le conseil municipal</p> <p>Question : <i>Peut-on consulter le zonage</i></p> <p>Réponse : Il est rappelé que le zonage est « à l'étude » même si celle-ci est fortement avancée, il peut donc toujours évoluer jusqu'à ce que le conseil municipal arrête son projet. Toutefois, dans le cadre de la concertation, il est prévu, avant l'arrêt du projet une mini exposition en Mairie qui reprendra les éléments de la présentation de la réunion et des permanences pour répondre aux questions</p> <p>Ensuite l'arrêt du projet marquera la fin de période d'étude du PLU.</p>

RELEVÉ DES ECHANGES	
	<p>On entrera alors dans la phase administrative de consultation. Le dossier ne pourra alors plus évoluer jusqu'à son approbation, moment où pourront être pris en compte les remarques et observations faites tout au long de cette phase qui comprend :</p> <p>La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) qui dure trois mois et l'enquête publique qui dure un mois et qui est ouverte à tout ceux qui souhaite faire des observations au commissaire enquêteur.</p> <p>A la fin des consultations le conseil municipal décide des corrections qu'il souhaite apporter et le PLU est fini et opposable au tiers.</p>
4	<p>Enquête publique</p> <p>Question : <i>Comment rencontrer le commissaire enquêteur ?</i></p> <p>Réponse : Il est rappelé l'importance du moment de l'enquête publique puisque seules les observations faites auprès du commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête publique pourront être prise en compte avant l'approbation du PLU.</p> <p>Le planning doit permettre de se préparer. Après l'arrêt du projet par le conseil municipal, le dossier est envoyé aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont trois mois pour donner leur avis. L'enquête publique ne pourra avoir lieu qu'après ces trois mois. Pendant ce temps, le dossier d'arrêt de projet du PLU est public et peut être consulté. C'est le moment de préparer les observations que l'on formulera au moment de l'enquête.</p> <p>Pratiquement, l'enquête publique dure un mois et en général le commissaire enquêteur prévoit trois demi journée de permanence (en tout état de cause c'est lui qui décide et des dates de l'enquête et des dates et du nombre de ses permanences). Tous ces éléments font l'objet d'un arrêté du Maire qui sera publié au moins quinze jour avant le début de l'enquête publique.</p> <p>Les infos seront sur le site de la Mairie.</p>
5	<p>Contestation du PLU approuvé</p> <p>Remarque: <i>Après son approbation le PLU n'est pas figé, il est toujours contestable.</i></p> <p>Réponse : Richard Benoit précise que après son approbation (et quelques mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme) le PLU est opposable au tiers, c'est à dire que les autorisations d'urbanisme sont alors délivrées en fonction de ce nouveau PLU. En revanche, il reste effectivement contestable dans le cadre d'une action en justice devant le tribunal administratif sans que cette action soit suspensive.</p>
6	<p>ZNIEFF et Natura 2000</p> <p>Remarque: <i>La présentation n'a pas fait mention des secteurs de ZNIEFF et de Natura 2000. Comment ces éléments sont ils pris en compte dans le PLU ?</i></p> <p>Réponse : Solveig Chanteux indique que ces éléments sont classés en zone « N » (zone Naturelle) dont l'objet est la préservation des secteurs présentant un intérêt environnemental ou paysager ; ou un enjeu de risques.</p>
7	<p>Calendrier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arrêt projet : fin mai/début juin • Enquête publique : Automne

PIECES JOINTES EN ANNEXE

Le power point présenté lors de la réunion.



Commune de PEYRAUD - 07

Plan Local d'Urbanisme de PEYRAUD

Réunion publique de concertation

4 Avril 2023

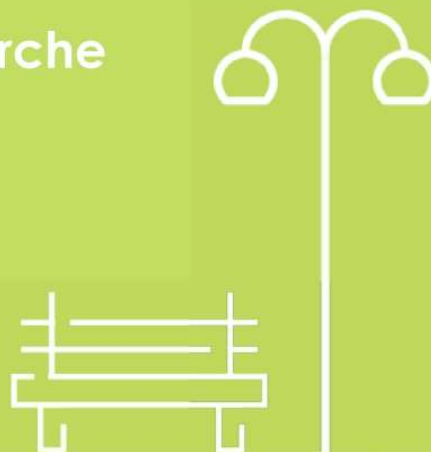


-  Réunion Publique de concertation
-  Solveig CHANTEUX - Richard BENOIT
-  29/03/2023



Rappel de la démarche

1



Le PLU – définition générale

Plan : Il s'agit d'un document qui **planifie**, c'est-à-dire qui prévoit l'aménagement et l'urbanisation la commune à l'horizon 10-15 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Local : Ce document régit les droits à construire sur les parcelles situées au sein du **périmètre de la commune de Peyraud**

d'Urbanisme : L'ensemble des thématiques qui touchent l'aménagement du territoire est analysé au sein de ce document :

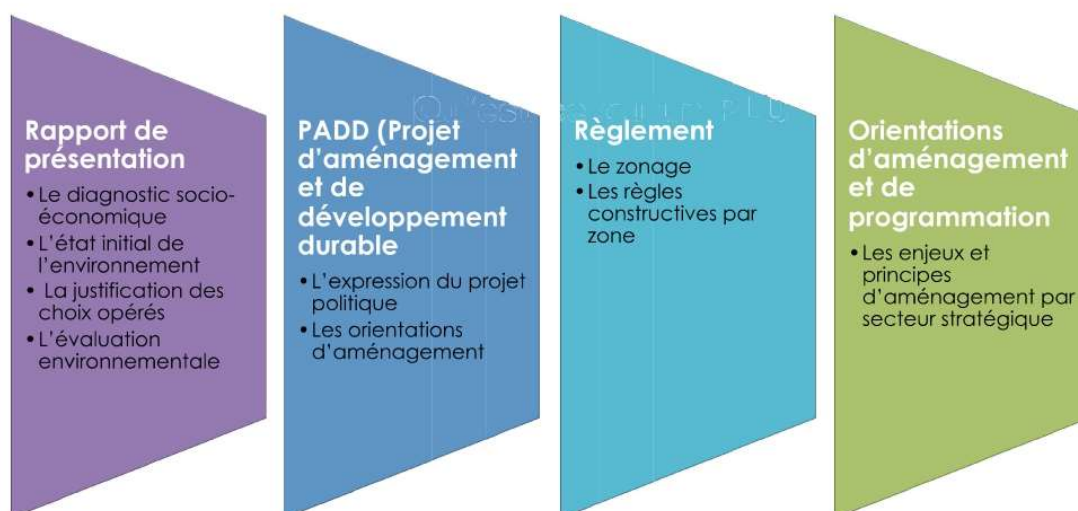


- C'est un document à visée réglementaire -

3



Le PLU – Les pièces du PLU



4



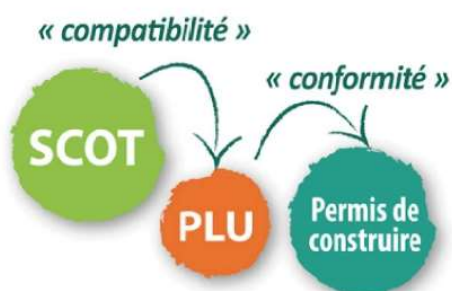
Le SCOT

Un **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) est à la fois une démarche politique et un outil de planification

Durée : Il s'agit d'un document qui **planifie l'aménagement et le développement d'un bassin de vie** à l'horizon 20-25 ans à travers la définition d'un projet de développement durable.

Objectif : Il fixe des orientations et objectifs notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et commercial, de préservation de l'environnement, de transports, d'agriculture...

Ces orientations sont ensuite traduites dans les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (Plans Locaux d'Urbanisme, Programmes Locaux de l'Habitat, ...).



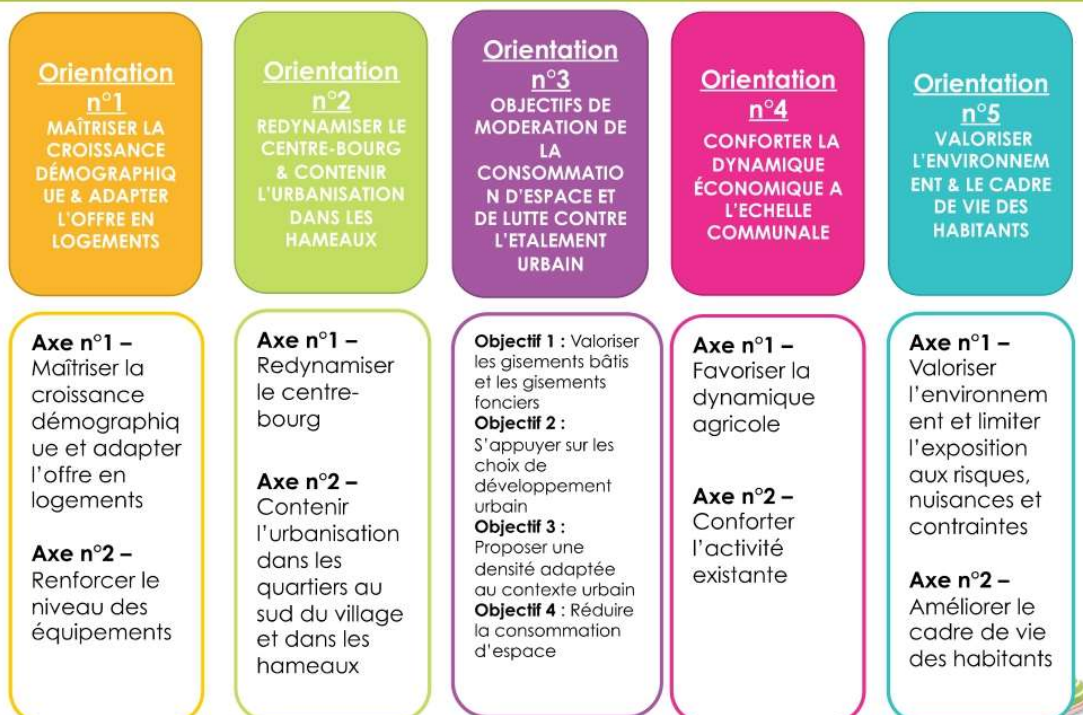
SCoT
Rives du Rhône

- 153 communes
- 1 866 km²
- 273 000 habitants
- 3 agglomérations structurantes : Vienne, Annonay et Roussillon - Saint-Rambert-d'Albon

5



L'armature du PADD de Peypaud





O1 - Croissance démographique et logement

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

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

Objectif 1 : Fixer un rythme de développement modéré à l'horizon 2032

Objectif 2 : Adapter l'offre en logement

HORIZON DU SCOT – 2020 / 2031
 Prescription: 4lgt/an/1000 habitants



8



O1 - Croissance démographique et logement



O1 - Croissance démographique et logement

- **Sur les 24 logements pouvant être réalisés dans la période 2020/2031 (SCoT):**
 - **15 logements** ont été réalisés, sont en cours de réalisation ou ont été autorisés
- **Il resterait donc en théorie 9 logements à réaliser:**

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.

Pour permettre la réalisation des 13 logements, le règlement du PLU prévoit des **Zones Urbaines de type UA** (forme urbaine ancienne et patrimoniale) et **UB** (forme pavillonnaire récente) et des **zones A Urbaniser** (de type AU).

Pour l'ancien restaurant, hors de l'enveloppe urbaine, un changement de destination est prévu



01 - Croissance démographique et logement

Traduction réglementaire

Zone UA – forme urbaine ancienne et patrimoniale :

Elle correspond aux trois secteurs urbanisés anciens d'intérêt patrimonial :

- Le secteur de la place du marché
- Le secteur de la place de la Mairie
- Le hameau ancien de Verlieux

Elle contient des règles pour préserver l'intérêt patrimonial.

Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service et équipements, commerces,

Toutefois, le hameau ancien de Verlieux n'ayant pas cette vocation, il est classé dans un secteur **UAh** de la zone **UA**.



01 - Croissance démographique et logement

Traduction réglementaire

Zone UB – forme urbaine pavillonnaire :

Elle correspond aux extensions urbaines de forme pavillonnaire dans le prolongement du cœur de village, correspondant à l'enveloppe urbaine de centre bourg.

Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses. Les règles d'implantation sont adaptées à ses formes urbaines moins denses

Les règles d'aspect architectural y sont moins strictes.

Située au cœur du bourg, il y est prévu une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements, services, commerces, artisanat...).

Les secteurs **UBe** qui comprennent les espaces pavillonnaires éloignés du centre bourg et ceux des hameaux de Orange et Verlieux sont plus spécifiquement réservés à l'habitat.



01 - Croissance démographique et logement

Traduction réglementaire – zones U (mixité des fonctions)

	UA/UB			UAh/UBe		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	Red			Red		
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement		Blue			Blue	
Hébergement		Blue			Blue	
Commerce - activités de service						
Artisanat - Commerce de détail			Orange (100 m2 maxi)	Red		
Restauration		Blue			Blue	
Commerce de gros	Red			Red		
Activité de service avec clientèle			Orange (250 m2 maxi)			Orange (200 m2 maxi)
Hébergement hôtelier et touristique		Blue			Blue	
Cinéma	Red			Red		
Équipement d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		Blue			Blue	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		Blue			Blue	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		Blue			Blue	
Salles d'art et de spectacle		Blue			Blue	
Équipements sportifs		Blue			Blue	
Autres équipements recevant du public		Blue			Blue	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie	Red			Red		
Entrepôts	Red			Red		
Bureaux		Blue			Blue	
Centre de congrès et d'exposition	Red			Red		

Le règlement incite à la mixité des fonctions pour les espaces autour du centre bourg historique et bien desservi:

Zones UA et UB

Il privilégie la fonction d'habitat dans les espaces pavillonnaires plus éloignés qu'ils soient au centre bourg ou dans les hameaux

Zones UAh et UBe

13



01 - Croissance démographique et logement

Traduction réglementaire – zones U (formes urbaines)



	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

14



01 - Croissance démographique et logement

Traduction réglementaire zones AU – 1AU (court terme)

Zone 1AU – A Urbaniser

correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente, ouvertes à l'urbanisation.

Le PLU prévoit une seule zone 1AU qui correspond à un secteur d'environ 3600 m² sur lequel est envisagée une opération de renouvellement urbain avec création de **12 logements**.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** permettra de définir les principes d'aménagement de la zone et son programme de logements.



15

01- Croissance démographique et logement

Traduction réglementaire – zones AU (mixité des fonctions)

	1AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			100 m ² maxi
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			250 m ² maxi
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

La zone 1AU s'inscrit dans la continuité de la zone **UA** et a vocation à lui appartenir, à terme, lorsqu'elle sera aménagée et construite.

Elle peut donc accueillir une mixité de fonction comme la zone UA

(forme urbaine)

	1AU
Retrait	Non réglementé
Hauteur	R+1
Clôtures	Haies

16

01 - Croissance démographique et équipements

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

Axe n°2 – Renforcer le niveau des équipements

Objectif 1 : Conforter le niveau des équipements

Objectif 2 : Renforcer la performance et la capacité du système d'assainissement

Objectif 3 : Accompagner le développement des communications numériques

Objectif 4 : Améliorer le traitement des déchets, en coordination avec l'intercommunalité



01 - Croissance démographique et équipements

Traduction réglementaire - équipements

Le projet de la commune est de pouvoir renforcer les équipements publics du centre bourg pour répondre aux besoins des habitants actuels ou futurs.

Ainsi l'espace autour de la salle des fêtes présente un enjeu important pour répondre aux besoins d'équipement et de stationnement.

Dans le cas de l'aménagement d'équipement, une extension de la zone de stationnement serait à prévoir.



01 - Croissance démographique et équipements

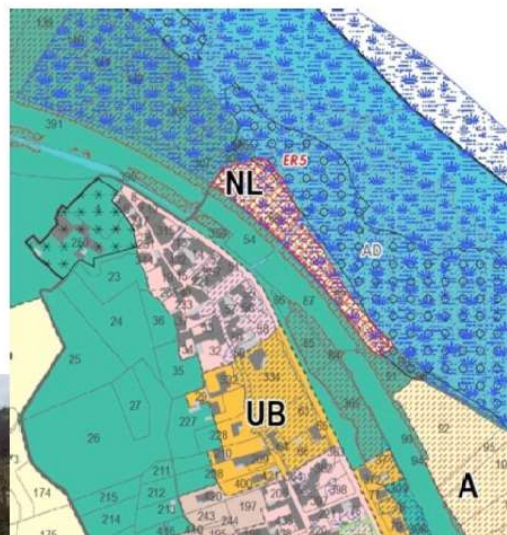
Traduction réglementaire - équipements

Secteur NL de la zone Naturelle- secteur réservé à l'implantation d'un espace loisirs

La vocation du secteur **NL** de la zone naturelle est de permettre l'aménagement d'un espace de loisirs de plein air à proximité des berges du Rhône et avec un point de vue sur le château.

Le règlement du secteur est adapté à cet usage.

Un **emplacement réservé** est prévu sur ce secteur.



19



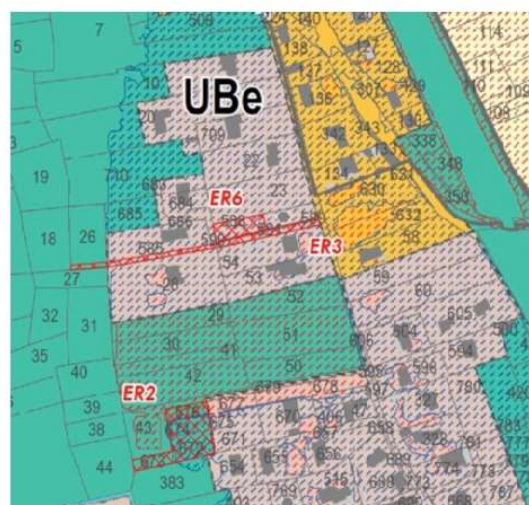
01 - Croissance démographique et équipements

Traduction réglementaire - équipements

Emplacement réservé:

ER6 - La commune souhaite pouvoir éventuellement agrandir ses espaces techniques autour du garage communal rue de la Prette. La parcelle (environ 450 m²) à l'arrière du garage communal est classée en Emplacement réservé.

ER2 - La commune prévoit l'extension du bassin de gestion des eaux pluviales (trou de Marset) (environ 1360 m²).



20



01 - Croissance démographique et équipements

Traduction réglementaire - équipements

Secteur Ae de la zone Agricole - secteur réservé à l'implantation de la station d'épuration :

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.



02 - Redynamiser le centre bourg et contenir l'urbanisation dans les hameaux

Axe n°1 - Redynamiser le centre-bourg

Objectif 1 : Organiser un développement urbain structuré autour du village

Objectif 2 : Affirmer le cœur de village comme espace de centralité

Objectif 3 : S'appuyer sur les qualités paysagères du bourg



02 - Redynamiser le centre bourg et contenir l'urbanisation dans les hameaux

Traduction réglementaire

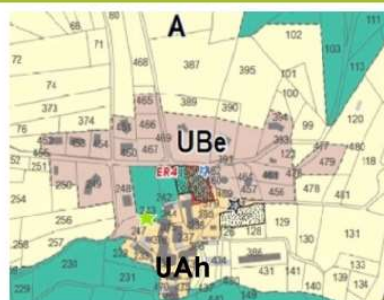
Les zones UA et UB correspondent au cœur du bourg avec un règlement ouvert à la mixité des fonctions pour permettre la redynamisation du centre bourg.

Les secteurs UBe permettent de contenir l'urbanisation dans les secteurs plus éloignés du cœur de bourg :

- Secteurs Ouest et Sud du bourg
- Hameau de Orange
- Hameau de Verlieux

Les principes sont:

- pas d'extension des hameaux,
- urbanisation des dents creuses limitées aux coups partis
- Moins de mixité des fonctions dans les secteurs **UAh** et **UBe**



Le noyau ancien de Verlieux est classé en UAh pour tenir compte de sa forme urbaine et architecturale



Orange

23

02 - S'appuyer sur les qualités paysagères du bourg

Traduction réglementaire

Règlement de la zone UA et...

L151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 »

Cet outil permet la gestion et la mise en valeur par la définition de prescriptions au sein de fiches spécifiques...

Au centre bourg, sont repérés...



L'église Saint Martin



Le Château



Le pont romain

02 - Redynamiser le centre bourg et contenir l'urbanisation dans les hameaux

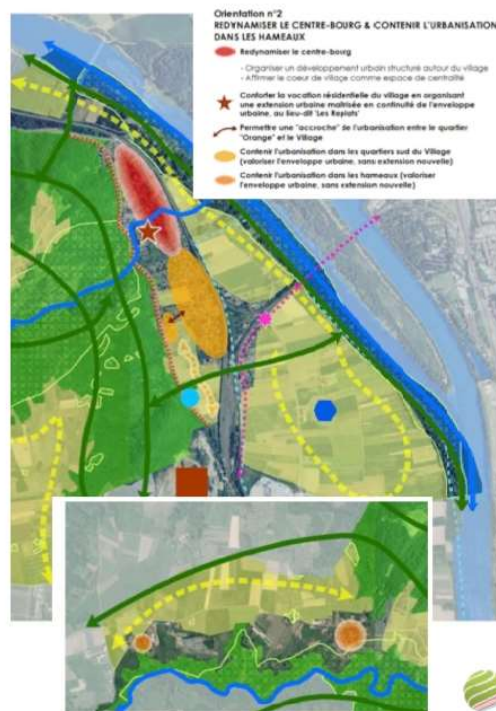
Orientation n°2 REDYNAMISER LE CENTRE-BOURG & CONTENIR L'URBANISATION DANS LES HAMEAUX

Axe n°2 – Contenir l'urbanisation dans les quartiers au sud du village et dans les hameaux

Objectif 1 : Permettre une « accroche » de l'urbanisation entre le quartier 'Orange' et le village

Objectif 2 : Sur les autres secteurs, valoriser l'enveloppe urbaine, sans extension nouvelle

Objectif 3 : Maintenir des ouvertures agricoles dans les quartiers au sud du Village



25

02 - Accroches urbaines et ouvertures agricoles dans les quartiers au sud du Village

Traduction réglementaire –

- Création d'une zone naturelle de Verger (**Nv**) permettant de créer un espace d'interface entre Nord et Sud du village;
- Maintien des espaces agricoles (**A**) au Sud du village.



26



02 - valoriser l'enveloppe urbaine des hameaux

Traduction réglementaire

Règlement des secteurs UAh et UBe et...

L151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 »

Cet outil permet la gestion et la mise en valeur par la définition de prescriptions au sein de fiches spécifiques...

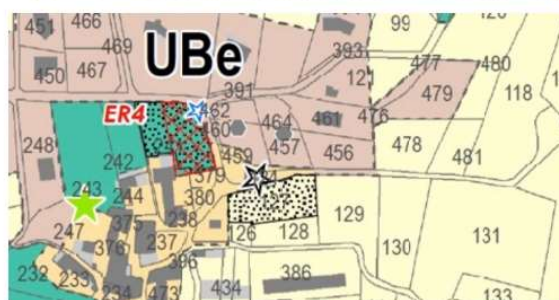
A Verlieux, sont repérés...



La croix de Verlieux



La chapelle de Verlieux



27

03 – Modération de la consommation d'espaces

Orientation n°3

OBJECTIFS DE
MODERATION DE LA
CONSOMMATION
D'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ETALEMENT
URBAIN

Objectif 1 : Valoriser les gisements bâtis et les gisements fonciers

Objectif 2 : S'appuyer sur les choix de développement urbain

Objectif 3 : Proposer une densité adaptée au contexte urbain

Objectif 4 : Réduire la consommation d'espace



28

03 – Modération de la consommation d'espaces

Le zonage du PLU est basé sur la réalité de l'enveloppe urbaine existante au moment de la fin de l'étude.

Il permet la possibilité de réalisation d'environ 28 logements.

La consommation globale pour ces **28 logements** sera d'environ **1,35 hectares**.

Soit une densité moyenne d'environ **20 logements/hectare**.

PRESCRIPTION DU SCOT
24 Logements
Densité minimum 15 lgts/ha.



29

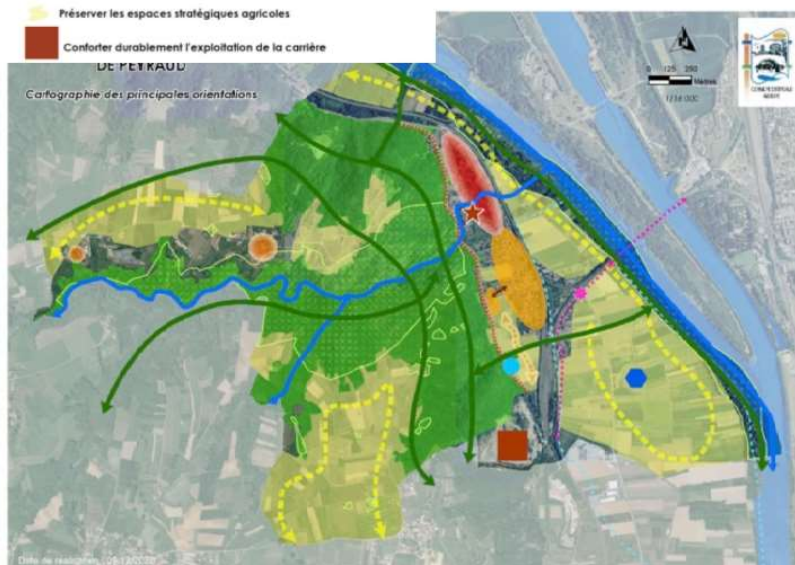
04 - Conforter la dynamique économique a l'échelle communale

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

Axe n°1 – Favoriser la dynamique agricole
Objectif 1 : Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
Objectif 2 : Créer un environnement favorable à une agriculture durable

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

- Assurer la fonctionnalité de l'espace agricole
- Pérenniser 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



04 - Conforter la dynamique économique a l'échelle communale

Traduction réglementaire – zone A

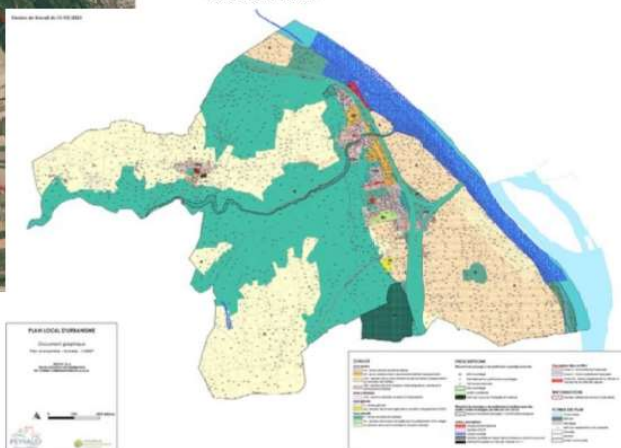


Zones A (264 ha - 44% du territoire):

La zone A est réservée aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

En dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole 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



31

04 - Conforter la dynamique économique a l'échelle communale

Traduction réglementaire – zone A

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprises			
Bureaux			
Centre de congrès et d'exposition			

Aménagement, extension et annexes des habitations existantes.

Sous conditions suivantes:

- 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.

32

04 - Conforter la dynamique économique à l'échelle communale

Orientation n°4

CONFORTER LA
DYNAMIQUE
ÉCONOMIQUE A
L'ÉCHELLE COMMUNALE

Axe n°2 – Conforter
l'activité existante

Objectif 1 : Conforter la
présence des activités
commerciales et
artisanales

Objectif 2 : Permettre
une exploitation
durable de la carrière



04 - Conforter la dynamique économique a l'échelle communale

Traduction réglementaire – Activités

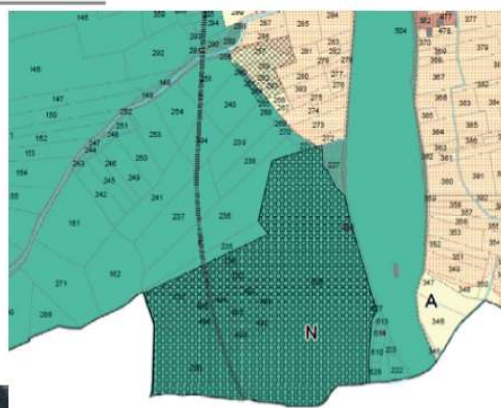
Commerces et artisanat, hébergement,

Dans le cadre de la mixité urbaine, dans
les zones **UA, UB, 1AU**

Carrière

« 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 ; »

Art. R151-34



05 – ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

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

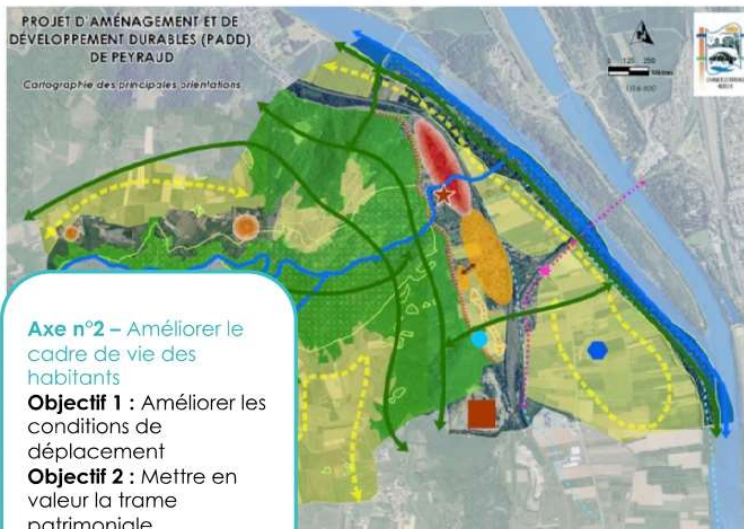
Axe n°1 – Valoriser l'environnement et limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes

Objectif 1 : Préserver et valoriser la trame verte et bleue

Objectif 2 : Valoriser les ressources naturelles et les énergies renouvelables

Objectif 3 : Améliorer la qualité environnementale et l'efficacité énergétique dans la construction

Objectif 4 : Limiter l'exposition aux risques, nuisances et contraintes



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

Objectif 1 : Améliorer les conditions de déplacement

Objectif 2 : Mettre en valeur la trame patrimoniale

Objectif 3 : Préserver les grands équilibres naturels et paysagers



05 – Environnement et cadre de vie

Traduction réglementaire TVB

Zones N (304 ha – 50 % du territoire):

Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,



Elle correspondent essentiellement aux secteurs boisés de la commune, à la rive du Rhône (zones humides) et aux cours d'eau...



05 – Environnement et cadre de vie

Traduction réglementaire – zone N

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	Interdit		
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			Admis sous conditions
Hébergement	Interdit		
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail	Interdit		
Restauration	Interdit		
Commerce de gros	Interdit		
Activité de service avec clientèle	Interdit		
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit		
Cinéma	Interdit		
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Interdit		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			Admis sous conditions
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit		
Salles d'art et de spectacle	Interdit		
Équipements sportifs	Interdit		
Autres équipements recevant du public	Interdit		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	Interdit		
Entrepôts	Interdit		
Bureau	Interdit		
Centre de congrès et d'exposition	Interdit		

Aménagement, extension et annexes des habitations existantes.

Sous conditions suivantes:

- 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.

37



05 – Environnement et cadre de vie

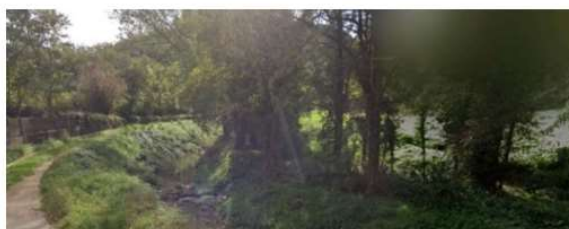
Traduction réglementaire – L151-23

Repérage au titre de l'article L151-23.

« 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. »



Repérage de tout le cours d'eau: Ruisseau de Crémieux



05 – Environnement et cadre de vie

Traduction réglementaire – Déplacements

Emplacement réservés

Deux type de questions sont apparues:

Besoin en stationnement



Stationnement au bourg



à Verlieux

Création/préservation de cheminement doux.



Cheminement doux

39

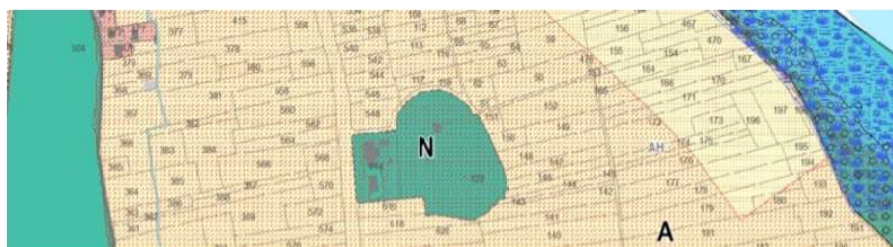


05 – Environnement et cadre de vie

Traduction réglementaire – Captage d'eau

Zone N

Le secteur de captage d'eau et traitement de l'eau est en zone N, strictement protégée.



40



05 – Environnement et cadre de vie

Traduction réglementaire – Risques et nuisances

PPRI

Le PLU rappelle que dans les zones Rouges (aléas forts et contraintes fortes) et bleues (aléas modérés et contraintes modérées) du PPRI, s'applique aussi le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

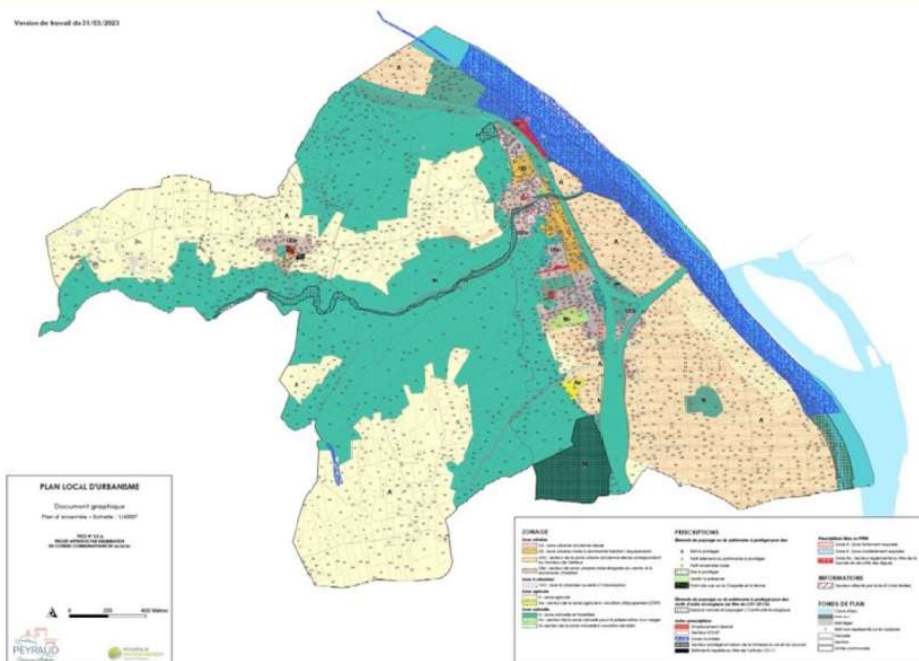
Nuisances sonores

Le règlement rappelle que dans les secteurs affectés par le bruit autour des voies SNCF les nouvelles constructions doivent respecter certaines normes en matière d'isolement acoustique.

(arrêté préfectoral du 13 mars 2013).



Le zonage à l'étude (31 mars 2023)





LA SUITE DE LA PROCEDURE PLU



e Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté

Une exposition publique **du plan de zonage au format A0** a été mise en place à la mairie dans la salle du conseil municipal permettant aux habitants de venir consulter le projet et les documents du PLU en cours de révision.



f Dossier disponible en mairie

La mairie a mis à disposition du public des documents de diagnostics et du PADD approuvé dès février 2020. Les éléments liés au règlement ont quant à eux été mis à la disposition du public dès mai 2023 dans le cadre des permanences publiques avant l'arrêt du projet de PLU.

g Registre en mairie :

Un registre a été mis à disposition des habitants le souhaitant en mairie durant toute la durée de la procédure. Il n'a cependant pas été utilisé par les habitants pour l'expression de demandes et/ou remarques pour la révision du PLU.

h Courriers au maire :

Des habitants se sont manifestés par courrier. 6 courriers de demande particulières ont été formulées :

- Des courriers de la carrière CHEVAL pour une demande d'intégration de parcelles en zone de carrière (extension pour la desserte notamment) ;
- Des courriers de particuliers pour des demandes de classements de parcelles en zone constructible ;

i Permanences avant arrêt du projet de PLU :

3 permanences en salle du conseil municipal ont été proposées à la population afin de venir consulter le projet de PLU avant l'arrêt et l'enquête publique.

- Le lundi 15/05/2023 de 17h à 19h00 (6 participants)
- Le lundi 22/05/2023 de 17h à 19h00 (3 participants)
- Le vendredi 26/05/2023 de 14h00 à 16h00 (2 participants)

I.D. BILAN DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation telles que définies dans la délibération e prescription du PLU ont été suivies.

Cette concertation a permis de recueillir un certain nombre de remarques et d'observation de la part des habitants ou autres.

Il faut noter qu'une grande partie de ces remarques (particulièrement au niveau des courrier envoyés en mairie et lors des permanences) portaient sur des demandes de rendre constructible des parcelles particulières, mais les deux réunions publiques, qui se sont déroulées le 9 juillet 2021 et le 4 avril 2023, ont permis d'élargir les débats. Elles ont, à chaque fois, rassemblé une trentaine de personnes et les discussions lors des permanences, ont fait apparaître, entre autres, les préoccupations suivantes :

- Des questions sur la possibilité d'étendre les hameaux et, en particulier celui de Verlieux ;
- Des inquiétudes sur les possibilités de construction en zone agricole et naturelle ;
- Des questionnements sur les effets possibles de la protection de certains bâtiments au titre de l'article L151-19 ;
- Des demandes sur les protections pour les zones Natura 2000 ;
- Des questions sur les risques au niveau du ruissellement.

...

Les réunions publiques ont aussi été l'occasion de rappeler que le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de documents de niveau national (code de l'urbanisme), régional (SRADDET), intercommunalité (SCoT) avec lesquels il se doit d'être conforme ou compatible.

On notera enfin les courriers de l'exploitant de la carrière informant de son intention de son besoin d'extension.

Toutes les questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté au conseil municipal.

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal.