

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE
COMMUNE DE PEYRAUD

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES AYANT POUR
PROJET LA MISE EN REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PEYRAUD.**



1

Du lundi 15 janvier 2024 au vendredi 16 février 2024 inclus

N° E 23000153 / 69

ESCHALIER Pierre
Commissaire enquêteur

Après avoir étudié attentivement le dossier soumis à l'enquête publique ayant pour projet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYRAUD, après les visites sur place, après la réunion en mairie, après les nombreux échanges de mails, après l'analyse des observations écrites et verbales, sur la forme et la procédure de l'enquête, sur le fond de l'enquête, je suis en mesure de pouvoir rédiger les conclusions et avis motivé de la présente enquête publique.

Pour le déroulement de la procédure il est considéré qu'il s'agit d'une enquête publique unique. Il est produit un seul rapport, les conclusions motivées et avis sont toutefois séparés et identifiés distinctement.

Mes conclusions traduisent des appréciations personnelles sur la forme et le fond de cette enquête publique. J'ai tenu compte des informations contenues dans le dossier d'enquête publique qui je le rappelle remonte à avril 2010. Mes conclusions tiennent compte des observations du public et des **Personnes Publiques Associées**. Tous ces éléments me permettent de donner mon avis pour la révision du PLU de la commune de PEYRAUD, en tenant compte du regard de l'intérêt général de cette enquête.

La révision du PLU de la commune de PEYRAUD est un acte fort puisqu'il détermine et concrétise la nouvelle politique d'aménagement du territoire à long terme et de logement. La commune de PEYRAUD dispose d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération de 2005, mais ne répondant plus aux objectifs d'aménagement et de développement de la commune.

La révision du PLU de la commune de PEYRAUD sera un document de planification introduit par la loi solidarité et renouvellement urbains (dite SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le **PLU devra être compatible avec le ScoT des Rives du Rhône et le Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes Portes Drôme Ardèche.**

2

Depuis la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) de 2000, les réformes législatives successives et notamment la loi ALUR de 2014 n'ont eu de cesse que de mettre en place des outils pour :

- Densifier en zone urbaine,
- Et d'arrêter l'artificialisation des sols.

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain. Le SCoT des Rives du Rhône en est la référence.

Par délibération en date du 10 avril 2010, la commune de PEYRAUD a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme en précisant les objectifs du PLU, validant la procédure d'enquête publique et désignant la commune de PEYRAUD en tant qu'autorité organisatrice, par arrêté de monsieur le Maire de PEYRAUD n° n°2023-37 en date du 15/12/2023.

Le 23 juillet 2023 M. le maire de la commune de PEYRAUD a saisi les Personnes Publiques Associées. L'autorité environnementale MRAe n'a donné d'avis. Il y a une évaluation environnementale dans le rapport de présentation pour la révision du PLU de la commune de PEYRAUD.

La révision du PLU de la commune de PEYRAUD est motivée par la volonté d'actualiser le document d'urbanisme qui ne répond plus aux objectifs d'aménagement et de développement de la commune.

La commune de PEYRAUD est impactée par des zones NATURA 2000. Bien que la MRAe n'est pas donné d'avis le bureau d'études Mosaïque Environnement devra tenir compte des remarques et observations des PPA avant l'approbation du PLU.

Le PADD a largement été présenté aux habitants de la commune de PEYRAUD lors des deux réunions publiques et des courriers échangés ou rendez-vous entre les habitants et M. le Maire.

Le PADD dans le respect de l'article L.102-2 du code de l'urbanisme prévoit un développement urbain maîtrisé avec des extensions dans le souci de gestion économe du sol. Comme le préconise les révisions des PLU dans les communes, la mixité sociale est recommandée. Pour la commune de PEYRAUD, les logements sociaux existent en grand nombre, comme j'ai pu le voir lors de mes visites sur place donc la question de la mixité sociale se pose seulement pour l'aménagement de la future OAP.

La concertation, la publicité et l'information avant l'enquête publique ont été parfaites. Les habitants de la commune de PEYRAUD ont largement été avisés, des articles sont parus dans la presse locale, sur le site internet de la commune, des débats ont eu lieu avant les réunions publiques. Pour les habitants propriétaires de terrains sur la commune de PEYRAUD le site de la mairie a mis toutes les informations réglementaires. Avant l'enquête publique en plus des affiches jaunes collées partout sur le territoire de la commune, le facebook de la mairie a mis l'avis d'enquête avec un lien direct vers le site de la mairie. Ainsi l'ensemble des habitants savent que cette enquête publique sur la révision du PLU de leur commune doit se dérouler.

Les Personnes Publiques Associées consultées ont fait de nombreuses remarques et observations sur le dossier soumis à l'enquête publique. Au sujet des avis des PPA dès ma première réunion avec Monsieur le Maire et la secrétaire de mairie, par téléphone avec M. le Maire ont bien été avisées que j'allais tenir compte dans mes conclusions de ces avis. Dans mon rapport d'enquête en partie 6 (consultations des PPA), j'ai repris la totalité des remarques, observations, oublis de la part du bureau d'études en demandant que ce dernier en tienne compte avant l'approbation du PLU par le conseil municipal de la commune de PEYRAUD. Je reviendrai plus en détail sur certains points dans mes conclusions avant avis.

3

La commune de PEYRAUD est localisée au nord du département de l'Ardèche, dans la vallée du Rhône. Elle est située dans l'arrondissement de Tournon-sur-Rhône, canton de Sarras. Elle est limitrophe avec les communes de Serrières au nord, Saint-Rambert d'Albon à l'est au-delà du Rhône, Champagne au sud, Bogy au sud-ouest et Peaugres à l'ouest. Ces noms de communes auraient dû être mis sur le plan graphique.

La vallée, entre la voie ferrée et le Rhône, présente un terroir agricole d'un intérêt certain (espace ouvert, absence de mitage, structure parcellaire...). D'un point de vue paysager, cette entité est à préserver de l'urbanisation. La valeur agricole des terres représentent des contraintes de sécurité et économiques qui garantissent, de fait, sa préservation. Ces terrains sont en zone rouge sur le PPRi de la commune de PEYRAUD.

Le plateau est une entité de grande valeur paysagère. Il s'agit d'un paysage cultivé, doux, ondulé par les lignes de relief, qui offre une découverte progressive des sous-unités. L'ambiance, à l'écart des grands axes de circulation et de l'urbanisation de la vallée, y est paisible, extrêmement rurale. Le hameau de VERLIEUX et sa chapelle forment une belle unité d'architecture traditionnelle. Les tunnels agricoles de "Maze", s'intègrent difficilement dans le paysage mais les maraîchers en ont besoin.

Lors de mes visites de la commune de PEYRAUD en partant du nord le long de la RD 86, j'ai pris la rue du Pont Romain qui débite sous le château de PEYRAUD. On croise d'ailleurs la

montée du château. On continue sur la rue du Pont Romain pour arriver sur la place du Marché. On passe ensuite devant la salle communale, c'est une construction récente qui change des autres maisons du bourg. La salle communale est prolongée par un parc pour enfants. On arrive devant l'école publique avec un bâtiment très bien rénové et une partie plus récente, très bel équipement pour une commune de 500 habitants. Sur la droite la bibliothèque et on arrive au Pont Romain sous lequel passe le ruisseau de Crémieux. Avant le pont romain la rue de l'Eglise et du cimetière de la commune de PEYRAUD. A droite après le pont la rue des Cités où se trouve l'emplacement de la future OAP. (J'ai visité cet endroit avec M. le maire le 29 novembre 2023) La rue du Pont Romain continue et s'élargit de chaque côté de la rue des constructions beaucoup plus récentes.

La rue continue débouche sur un carrefour avec une croix au milieu, embranchement de la rue de la Prête qui continue jusqu'au sud de la commune de PEYRAUD où se trouve la carrière. C'est là que sont les principales habitations de la commune de PEYRAUD du nord au sud.

Le PLU de la commune de PEYRAUD est en conformité avec le SCoT des Rives du Rhône, il est en conformité avec le PLH de la communauté de communes des Portes DrômArdèche. La loi Climat et Résilience, qui entre autre, lutte contre l'artificialisation des sols dans le cadre de la recherche du Zéro Artificialisation Nette (Loi ZAN) est également prise en compte.

L'offre de logements devra respecter les chiffres fournis par le PLH et le SCoT :

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.**

4

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

- La construction de 8 logements sur le centre du 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 3600 m² (dont 1700 m² en extension de l'enveloppe urbaine) **sur lequel est envisagé 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 un 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 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 logements par hectare.

Comme le prévoit le PADD l'offre de logements devra être adaptée afin de répondre aux besoins des différentes catégories de population en proposant des logements locatifs aidés parmi les

nouveaux logements. La seule OAP du PLU devra proposer une mixité des typologies du bâti, individuel, groupé, intermédiaire en participant à diversifier la forme urbaine, la taille des logements en prenant en compte les jeunes ménages, les séniors, les familles monoparentales en construisant des T2 et T3 et surtout favoriser la mixité sociale de l'habitat.

Si l'offre des logements est attrayante, notamment pour les jeunes ménages avec des logements locatifs ou en accession à prix abordables, la situation de la baisse de population de la commune de PEYRAUD pourrait s'inverser et repartir à la hausse et revenir au chiffre de 2011 dans les 10 à 12 ans à venir.

Dans la mesure du possible et dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, et la revitalisation des centres urbains et ruraux. Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité. Le PLU de la commune de PEYRAUD entre parfaitement dans ces conditions avec le bourg le long de la RD86 et le hameau de VERLIEUX.

La prévention des risques d'inondation sur la commune de PEYRAUD doit être la priorité n°1. La plupart du territoire est impactée par le PPRi qui devra être rigoureusement respecté. Aucune construction en zone inondable ou à forts risques ne devra être tolérée. J'ai longuement dans mon rapport développé les risques naturels qui au cas par cas devront être pris en compte.

La préservation des trames vertes et bleues et la remise en état des continuités écologiques devront être une priorité, comme la lutte contre le dérèglement climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

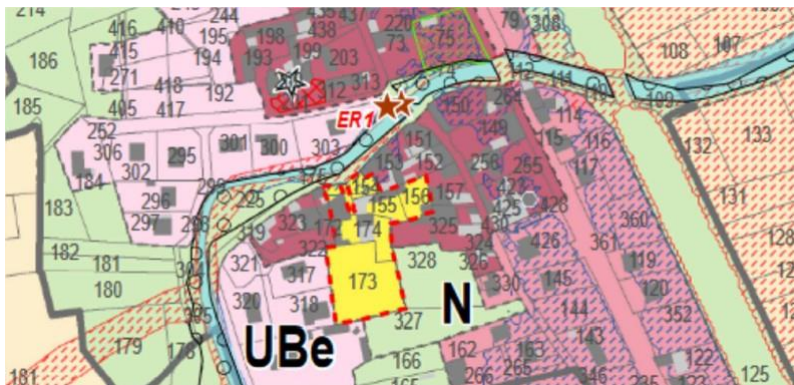
5

Dans le dossier soumis à l'enquête publique il y a 1 OAP.

Je vais rendre des conclusions et avis sur cette OAP la seule qui soit dans le dossier dans le dossier.

Le PLU de la commune de Peyraud comporte une OAP sectorielle qui porte sur la **zone 1AU** au lieu-dit

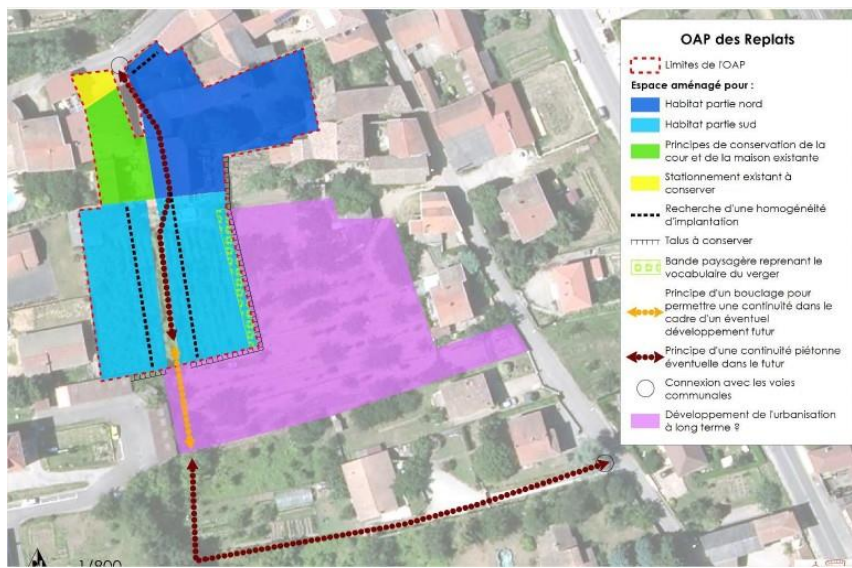
« Les Replats ».



LA ZONE 1AU « LES REPLATS » est prévue pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

La surface dz cette OAP sera de 3600 m², l'espace devra être utilisé au mieux comme l'indique le schéma ci-dessous. Les termes dz qualités environnementales, architecturales et paysagère devront être respectées par les futures aménageurs ou constructeurs.

Il est regrettable que dans le schéma soumis à l'enquête publique on ne puisse pas voir en détail les futures constructions, les futures voies et aménagements assainissement et eaux pluviales.



Dès que j'ai eu connaissance du dossier la première question que je me suis posé : je vais demander à M le Maire de PEYRAUD de faire une visite sur place. Cette visite a eu lieu le 29 novembre 2023. Sur place je ne vois pas grand-chose puisqu'il y a déjà des bâtiments construits et un bâtiment qui m'est présenté par la maire comme étant un bâtiment conservé et réhabilité.

Je demande à M. le Maire qu'il me donne des indications sur l'aménagement de cette zone. Il me précise que les constructions autorisées devront s'inscrire dans la trame urbaine ancienne existante. Un bâtiment sera implanté le long de la rue des cités pour assurer une image de continuité au niveau de façade existant.

Dans l'espace collectif seront plantés au moins 4 arbres d'essences locales. Des dispositifs d'infiltration ou de rétention devront être prévus pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

Lors de ma visite j'ai évoqué avec M. le Maire la mixité fonctionnelle et sociale. Il m'a précisé que c'était prévu et que l'opération devra accueillir une mixité de logements avec deux typés d'offre, des logements individuels et des logements intermédiaires ou collectifs pour au moins 40 % sur les 12 logements prévus.

Lorsque nous sommes sur place je lui parle du risque d'inondation vu la proximité du ruisseau de Crémieux. Il me précise que cette zone n'est pas impactée par le risque d'inondation. La rue des Cités longe le ruisseau à droite en venant de la mairie après le Pont Romain.

.Les besoins en matière de stationnement ont été étudiés et sont dans le dossier d'enquête publique, comme la desserte par les transports en commun. Lors de ma visite sur place je suis venu à pied tout est proche de la mairie et des services du centre bourg. L'étude de la zone 1AU prévoit également une voirie interne a créer pour permettre un retournement des véhicules, je pense aux gros véhicules des sapeurs-pompiers et ensuite aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le bureau d'études dans le dossier prévoit une éventuelle extension vers le sud, il faudra prévoir la prolongation de la voirie si un jour il y en a besoin.

Pour la desserte de cette Opération d'Aménagement je recommande que la desserte quartier rue des Cités, le zonage PLU intègre un emplacement réservé pour la future sortie si la commune n'est pas propriétaire du foncier comme le demande la DDT07.

La création d'un sentier piétonnier au sud de la zone pour rejoindre la rue du Pont Romain est une excellente idée si cela est bien sûr réalisable.



La photo extraite de Google Maps permet de bien voir l'emplacement de la future OAP.

Commentaires du commissaire enquêteur : Après avoir étudié le dossier d'enquête publique, après avoir pris connaissance des avis et observations des PPA, après m'être entretenu avec M. le Maire de PEYRAUD, après m'être rendu sur place, après avoir écouté le public je suis en mesure de rendre un avis pour la seule OAP du PLU de la commune de PEYRAUD. Je suis favorable pour le nombre de 12 logements pour cette OAP et un bâtiment conservé en l'état mais réhabilité. Je donne un avis favorable sans savoir comment seront disposées les constructions ni la voirie puisque dans le dossier d'enquête ces précisions n'y sont pas et c'est fort regrettable. C'est pour cela que je recommande à la mairie de PEYRAUD de bien faire suivre ce dossier d'aménagement par les services de l'Etat Préfecture de l'Ardèche et DDT07. Je recommande également de prendre en compte un emplacement réservé pour la desserte de cette opération sauf si la commune est déjà propriétaire des terrains. Je suis favorable à la création d'un sentier piétonnier au sud de la zone pour relier la rue du Pont Romain bien sûr en concertation avec les propriétaires concernés si bien sûr cela est possible.

1 – LES STECAL DU PLU

Dans la révision du PLU de la commune de PEYRAUD il y a 4 STECALs.

Je vais rendre des conclusions et avis sur cet unique STECAL, après étude du dossier, des avis des PPA, de mon entretien avec M. le maire, et réception du public en mairie.

LES STECALs DU PLU DE PEYRAUD

Commentaires du commissaire enquêteur : Je donne un avis pour chaque STECAL et pour le secteur NV dans mes avis et conclusions en tenant compte des observations des PPA et du public reçu en mairie de PEYRAUD.

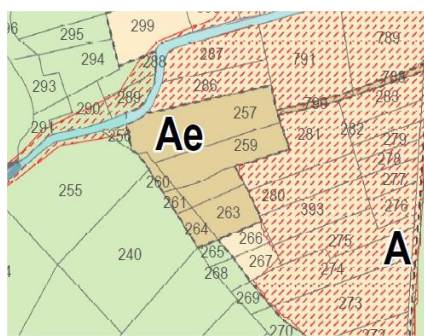
- **Le STECAL secteur Ae** autorise la construction d'une nouvelle station d'épuration permettant la construction d'une nouvelle station d'épuration pour le traitement des eaux usées d'une partie de la commune. Ce STECAL bien qu'en zone A est prévu de longue date, (5 ans) le règlement du PLU va permettre cette construction à destination d'intérêts collectifs sur une surface de 7700 m².

Cette nouvelle STEP et les aménagements alentours ont été chiffrés dans le dossier soumis à l'enquête publique, son fonctionnement sera sur un lit de roseaux.

La première personne que j'ai reçu le premier jour de l'enquête publique regarde le plan et me pose une question sur l'emplacement de la future station, je lui réponds vous avez raison une STEP sur lit de roseaux va être construite, sa réponse, il était temps la commune a grand besoin. Lors de la troisième j'ai reçu M. ROUX qui après avoir envoyé un mail, est venu à la permanence pour me dire que la STEP allait être au même niveau que les parcelles le long du ruisseau. Je recommande que sa remarque et que les constructeurs de la STEP en tiennent compte.

8

Au vu de tous ces éléments, au vu des avis des PPA, je donne un **avis très favorable** à la construction de cette station d'épuration des eaux usées sur la commune de PEYRAUD



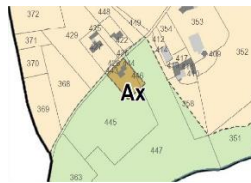
Le STECAL secteur Ax de taille et de capacité d'accueil limité permettant la construction d'un bâtiment pour le développement d'une activité existante.

Le STECAL, secteur Ax pour une activité d'artisanat, est limité en surface bâti (130 m²). La parcelle concernée est déjà artificialisée. Le règlement précise les conditions de hauteur, (7 m 50) d'implantation et de densité des constructions.

Au vu de tous ces éléments, au vu des avis des PPA, je donne un **avis favorable** au STECAL Ax.

Lors de la seconde permanence le 23 janvier 2024 j'ai reçu M MAZON Mathieu porteur du projet du STECAL Ax, il se conformera aux règles de surface et de hauteur pour la construction

de son bâtiment pour son entreprise en plein développement. Je lui ai dit que personne n'était contre.



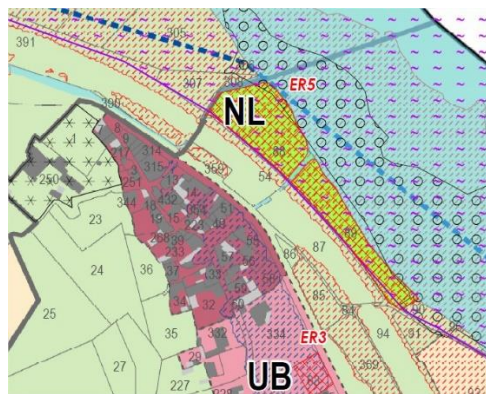
Le STECAL NL secteur de taille et de capacité d'accueil limité NL : zone naturelle destinée à l'aménagement d'une aire de loisirs.

Le STECAL NL a fait l'objet de nombreuses discussions en CDPENAF. Lors de l'enquête publique je me suis rendu sur place, Ma première impression ne connaissant pas les lieux la proximité immédiate du Rhône.

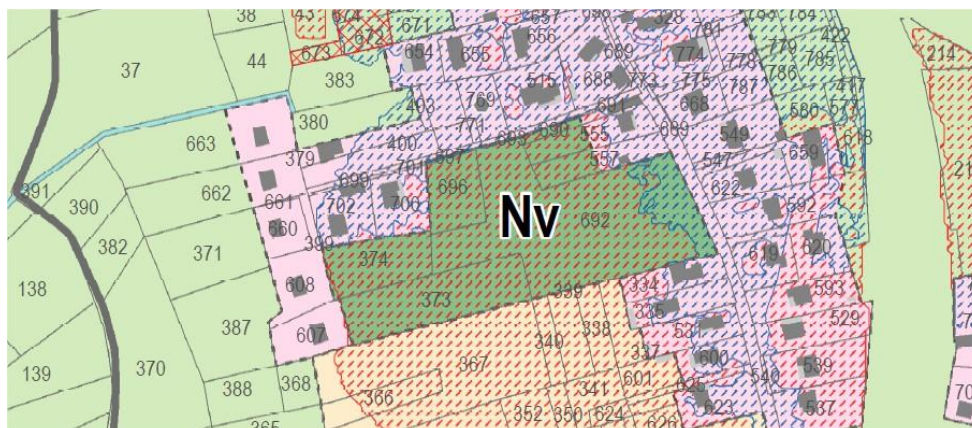
Après étude du dossier je m'aperçois que la SYECAL NL est situé en zone rouge du PPRi de la commune de PEYRAUD, et est impacté par la zone NAURA 2000. Ces deux éléments vont dans le sens de l'avis défavorable voté en CDPENAF.

L'idée d'une aire de loisirs à cet endroit n'est pas mauvaise l'endroit permet de découvrir le château de PEYRAUD. Mais la zone rouge du PPRi, l'avis à l'unanimité en CDPENAF, l'impact sur la zone NATURA 2000 m'obligent à donner un **avis DÉFAVORABLE** au STECAL NL.

Aucune construction, aucun parking ne devra être construit sur cet emplacement. La mise en place de bancs ne pourra se faire qu'avec l'accord de la DDT 07 service urbanisme.



Le STECAL secteur Nv correspondant à un verger.



Le premier jour de l'enquête je reçois les personnes concernées par le STECAL Nv, à savoir les propriétaires de deux parcelles qui ne veulent pas que leurs propriétés soient impactées par ce STECAL Nv. Il s'agit des parcelles AE 555 et AE 557. Je donne raison à ces propriétaires de ces parcelles et demande que leurs jardins **restent en zone Ube**. Je précise qu'ils ne sont pas agriculteurs et pas concernés par le verger.

Les propriétaires des parcelles concernées par le STECAL Nv sont surprises de voir que leurs terrains passent en zone Nv.
En continuant la conversation et à mes questions elles m'apprennent que deux membres de leurs familles veulent se séparer des vergers sur la commune de PEYRAUD et à la place mettre des serres pour devenir maraichers. Je reprends la question de Mme MERIC de la chambre d'Agriculture qui en CDPENAF à anticiper cette demande. Je leurs réponds que je vais demander l'agrandissement du secteur Nv en englobant toutes leurs parcelles à savoir AE692, AE696, AE373 déjà dans le secteur Nv avec le rajout des parcelles AE366, AE367 AE 340 et AE 339. **Je demande que le règlement du PLU soit revu et corrigé dans le sens des demandes des propriétaires de ces terrains à savoir la mise en place de serres.** Ainsi le secteur Nv sera mieux protégé comme le veut le STECAL Nv, je donne **un avis favorable** à l'agrandissement du STECAL secteur Nv et à la mise en place de serres, pour les futures exploitations. A la dernière permanence le propriétaire des terrains concernés M. REVOL-TISSOT Benoît me déclare qu'il n'y a plus de verger que tous les arbres ont été arrachés et que ceux qui restent sur ses autres parcelles vont également être arrachés pour des raisons de rentabilité. M. REVOL-TISSOT s'étonne de voir ses terrains classés en Nv alors que le verger a disparu. Il est agriculteur maraîcher et à la place du verger il veut mettre des serres pour faire des légumes. Ces parcelles sont bien en zone Agricole mais la proximité du fleuve le Rhône et le zonage en rouge du PPRi, m'oblige à dire à M. REVOL-TISSOT qu'il prenne contact avec la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche qui le conseillera au mieux au sujet du secteur réglementé au titre de la bande de sécurité des digues.

Commentaires du commissaire enquêteur : Je propose pour le secteur Nv correspondant à un verger, que dans le règlement du PLU pour ce STECAL soit rajouté que le secteur Nv puisse accueillir des serres maraîchères. Après la visite de M. REVOL-TISSOT je recommande que le bureau d'études voit sur place la réalité du terrain et corrige le plan en fonction des déclarations de M. REVOL-TISSOT, s'il n'y a plus de verger je recommande que le STECAL Nv soit supprimé et que les terrains de M. REVOL-TISSOT soient classés en zone A. La Chambre d'Agriculture devra être avisée par la mairie de PEYRAUD ainsi que la DDT 07 de ce changement de situation.

La carrière de PEYRAUD

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La carrière de PEYRAUD s'étend sur environ 12 ha.

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

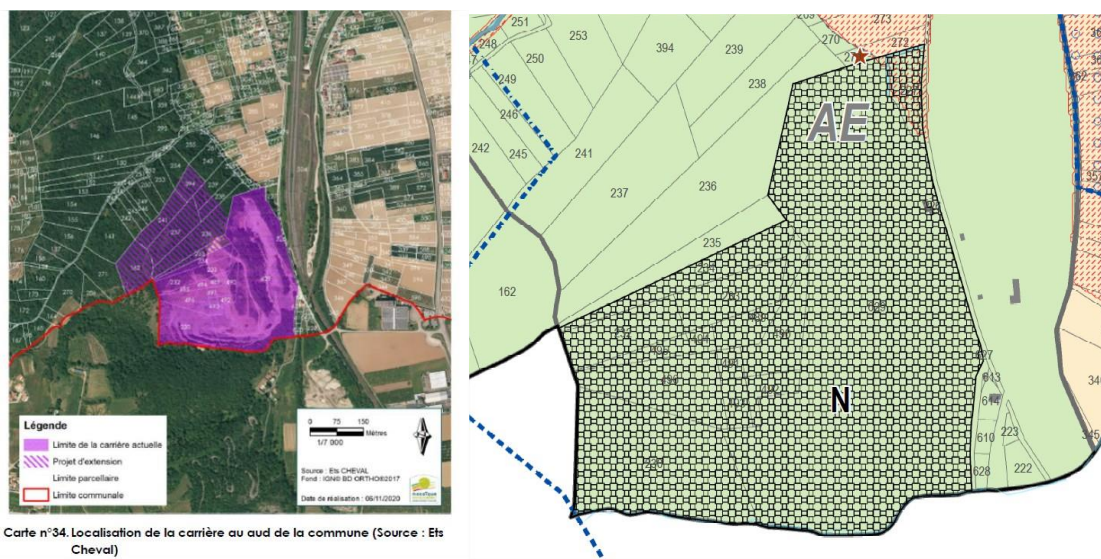
L'exploitant souhaite à nouveau étendre la carrière sur une emprise de 4 à 5 ha mais dont l'exploitation effective ne concernerait que 50% de l'enveloppe en extension. **En effet, il ne**

resterait que 5 à 7 années de réserves, l'exploitant souhaitant pérenniser son activité pour les 20 à 30 prochaines années. Le souhait de l'exploitant serait d'avoir un maximum de surface en autorisation pour continuer l'exploitation en dent creuse et permettre un gel d'une façade boisée qui serait utilisée comme écran paysagé.

Certaines parcelles en périphérie serviraient essentiellement pour la création de pistes d'exploitation par le haut de la carrière pour sécuriser l'accès des chauffeurs à la carrière.

Cette extension doit faire l'objet d'une demande au titre de la réglementation ICPE.

En fin d'exploitation, il conviendra de veiller à la remise en état du site à charge de l'exploitant conformément au Code de l'Environnement et à limiter la zone d'extension qui crée un impact visuel important, notamment depuis l'autoroute A7.



Commentaires du commissaire enquêteur : Je rappelle que la MRAe n'a pas rendu d'avis dans les temps voulus. Il est écrit dans le dossier que le propriétaire de la carrière souhaite un agrandissement voir photos en haut à gauche, le souci c'est que sur le plan photo de droite je ne vois pas cet agrandissement. Je demande donc au propriétaire de la carrière dont le nom et coordonnées devront être rectifiés qu'il s'adresse à la DREAL Auvergne Rhône Alpes et à la Préfecture de l'Ardèche pour obtenir les autorisations d'extension de leur carrière classée en établissement ICPE. Pendant l'enquête publique personne ne s'est plaint de la carrière de PEYRAUD. Pour le moment je ne suis pas contre l'extension de la carrière, en l'absence de plus de précisions je renvoie les exploitants vers les services compétents cités plus haut. Lors de la troisième permanence j'ai reçu une personne qui m'a parlé de la carrière et de ses craintes pour l'extension vers le nord de la commune de PEYRAUD.



La carrière de PEYRAUD photo extraite de Google Maps

LES EMPLACEMENTS RESERVES COMMUNE DE PEYRAUD

N°	Désignation des opérations	Parcelles concernées	Largeur et/ou surface	Collectivité ayant demandé l'inscription
ER1	Création d'un parking près du cimetière	AD 201	surface 373 m ²	Commune
ER2	Extension du bassin de gestion des eaux pluviales ("Trou de Marset")	AE 776, AE 674, AE 672, AE 673	surface 1360 m ²	Commune
ER3	Création d'un parking	AE63	surface 735 m ²	Commune
ER4	Création d'un parking à Verlieux	AB241	largeur 20 m surface 893 m ²	Commune
ER5	Création d'une zone de loisirs en lien avec la Via fluvia	AD88, AD 89	surface 6927 m ²	Commune
ER6	Création d'une zone d'équipement	AD588	surface 452 m ²	Commune
ER7	Création d'une voirie	AE 591, AE 413	largeur 5 m surface 374 m ²	Commune

Dans le dossier d'enquête publique il y a 7 emplacements réservés de prévus. Après avoir étudié le dossier, lu les avis des PPA, reçu le public en mairie de PEYRAUD lors des cinq permanences, je donne mes conclusions et avis sur les emplacements réservés.

L'emplacement réservé n°1 prévoit la création d'un parking près du cimetière, un commentaire de la part du public, à la troisième permanence de l'enquête, pour savoir ce qui allait être fait. Avis favorable pour l'ER1.

L'emplacement réservé n°2 prévoit l'extension du bassin de gestion des eaux pluviales (« trou de Marset »). Lors de la première et seconde permanence j'ai reçu en mairie Mmes BRIALON, mais aussi M. BRIALON et M. MERCIER propriétaires en indivision des terrains concernés. Sur ces terrains Mme BRIALON veut bien que soit agrandi le trou de Marset mais en compensation demande la construction de 4 maisons sur leurs terrains qui ne sont plus en zone constructible.

Elles veulent bien vendre une partie de leur terrain mais seulement une bande de 10 mètres de large ce qui ne représente pas les 1360 m² que la commune demande pour l'extension de ce trou.

En conclusion, après avoir étudié le dossier BRIALON- MERCIER avec les pièces jointes à leurs mails (acte notarié), après avoir étudié le dossier d'enquête publique, le PADD, le PLH, le SCoT, le PPRi, les avis des PPA, je suis en mesure d'écrire que la commune de PEYRAUD a dimensionné la zone urbaine en fonction des besoins en logements en respectant le PLH et le SCoT. Sur les terrains BRIALON –MERCIER doit être agrandi le Trou de Maset (ER2). Comme on peut le voir sur la photo ci-dessous il y a déjà un trou et un bassin de rétention mais ce n'est pas suffisant, c'est pour cela que la mairie propose d'agrandir le « Trou de Maset » en atteignant le gravier pour mieux permettre à l'eau de s'évacuer, bassin de rétention d'eau, indispensable pour éviter que les terrains et habitations soient inondés.

En compensation du terrain vendu à la commune de PEYRAUD, pour la construction du bassin de rétention, je recommande à la commune de PEYRAUD **qu'elle ouvre une zone U à urbaniser d'environ 500 mètres carrés pour la construction d'un logement au bénéfice de la famille BRIALON –MERCIER.** Les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales et autres passeront dans le chemin appartenant à la commune comme indiqué dans la délibération de 2001.

Il y a bien sûr des risques d'inondation qui devront être pris en compte c'est pour cela que je recommande que tous ces travaux soient fait comme le prévoyez la délibération de 2001 sous couvert des services de la DDT07. Pourquoi je prends cette recommandation d'ouvrir une zone U d'environ 500 m² pour y faire un logement ? Pour respecter une partie de l'acte notarié et la délibération de 2001 (pièce jointe en fin de rapport). Mais j'attire l'attention en 2001 lorsque cette délibération a été prise la commune de PEYRAUD était sous le POS et le PPRi n'existait pas et ne classait donc pas cette zone en bleue. Le PPRi a été approuvé seulement en 2013. Depuis toutes les réglementations ont changées il y a eu le PLU de 2005 et aujourd'hui le PLU en révision qui déclassé les terrains de BRIALON MERCIER en zone non constructible. Aujourd'hui il y a la PADD et ses objectifs à respecter, il y a le PLH qui fixe un nombre de logements, il y a la conformité du SCoT, il y a la loi Climat et Résilience à laquelle vient s'ajouter la loi ZAN et les premiers décrets d'application de juillet 2023, alors oui pour honorer l'acte notarié et la délibération prise en 2001, pour l'ouverture d'une zone de 500 mètres carrés pour un seul logement qui devra respecter les hauteurs de plancher du PPRi, à condition que sur le terrain BRIALON MERCIER l'emplacement N°2 agrandissement du trou de Maset puisse voir le jour sur toute sa surface demandée par la mairie de PEYRAUD. Rien ne pourra se faire sans l'accord de la DDT07 (service urbanisme). La délibération de 2001 se trouve en dernière page de mon rapport d'enquête avec les pièces jointes.



Le trou de MARSET

Si cet arrangement n'est pas possible et n'aboutit pas, la commune de PEYRAUD devra trouver un autre terrain pour l'ER2, comme par exemple la parcelle AE 383, et toutes les parcelles de BRIALON – MERCIER resteront en zone N comme le prescrit le dossier d'enquête publique.

14

L'emplacement réservé n° 3 prévoit la création d'un parking. Aucun commentaire de la part du public, avis favorable.

L'emplacement réservé n° 4 prévoit la création d'un parking à VERLIEUX, j'ai reçu des habitants de ce hameau, aucun commentaire contre la création du parking, avis favorable.

L'emplacement réservé n°5 prévoit la création d'une zone de loisirs en lien avec la via fluvia. Cet emplacement réservé est devenu le STECAL NL en CDPENAF tous les avis ont été défavorables. **Je donne un avis défavorable à l'ER n° 5**, zone rouge PPRi, Zone NATURA 2000. En zone rouge du PPRi les constructions sont interdites.

L'emplacement réservé n°6 sur une surface de 452 m² et l'emplacement réservé n°7 sur une surface de 374 m² prévoient une zone d'équipement et la création d'une voirie. Lors de la 4^{ème} permanence j'ai reçu M. MARCO qui n'est pas d'accord à ce que la mairie de PEYRAUD lui prenne son terrain, le seul qui lui reste en zone UBe et sur lequel ses enfants aimeraient y construire une maison. Un arrangement devra être trouvé avant d'entamer les travaux sur les emplacements réservés 6 et 7. Sur les parties appartenant à la commune de PEYRAUD jusqu'en limite de la propriété MARCO, la voirie pourra être élargie.

Il y a bien une partie du dossier d'enquête sur les 7 emplacements réservés mais avec très peu d'explications. Je regrette que cette partie des emplacements réservés ne soit pas été assez développée.

CHANGEMENT DE DESTINATION (L 151-11)

Dans le dossier d'enquête publique de révision du PLU de la commune de PEYRAUD, il y a un seul bâtiment repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ce bâtiment est repéré comme étant l'Ancien restaurant (LE BARIO / AUBERGE DES PECHEURS), situé le long de la RD86, localisé en zone N et en zones bleue et rouge.

Le PPRI autorise le changement de destination en zone inondable possible dans le respect des côtes de plancher indiquées.

Je donne **un avis favorable à ce changement de destination sous réserve** de l'avis de la **Commission Départementale compétente, avis qui demeure indispensable au moment de l'instruction de la demande de permis de construire.**



SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont prises en compte dans l'élaboration du PLU de la commune de PEYRAUD. Elles sont toutes classées et mise en valeur dans un plan graphique. Dans leurs avis les PPA ont fait plusieurs remarques dans mon rapport d'enquête publique je recommande que toutes les observations et remarques faites par les PPA soient prises en compte par le bureau d'études avant l'approbation du PLU de la commune de PEYRAUD.

15

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

T1 Servitude relative aux voies ferrées et visibilité sur les voies publiques.

I4 Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques (concernant cette servitude **SIGEO - Prestataire RTE – Activité Urbanisme** a envoyé un mail de rappel pour que ses remarques et observations soient bien prises en compte, mail et pièces jointes seront dans le rapport d'enquête publique).

PM 1

Plan de prévention des risques

Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la commune de PEYRAUD

EL3

Cours d'eau domaniaux

Servitude de halage et de marchepied

Servitude de halage de 7,80 m le long de la rive du Rhône

Servitude de marchepied de 3,25 m le long de la rive du Rhône

Exploitations de carrières interdites en lit mineur

Extractions interdites à moins de 35 m des limites du lit mineur

AS1

Périmètre de protection des points de prélèvements d'eaux destinés à la collectivité humaine

Captage du puits des Terres Carrées

RT 3

Transport des matières dangereuses
Transport de matière dangereuse route départementale D86 et voies SNCF

PT3

Protection du câble souterrain France Télécom

A4

Libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien, de curage et de faucardement des berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux.

Commentaires du commissaire enquêteur : Le dossier des servitudes d'utilité publique est composé de 277 pages, dans lesquelles on retrouve toutes les explications nécessaires pour les futures constructions sur la commune de PEYRAUD.

Ces servitudes seront applicables au PLU une fois révisé et approuvé par le conseil municipal de la commune de PEYRAUD.

Je rappelle la servitude PM1 qui concerne le Plan de Prévention des Risques d'Inondation dont la prise en compte est une obligation réglementaire.

Je recommande que toutes les observations et remarques faites par les PPA et RTE devront toutes être prises en compte par le bureau d'études avant l'approbation du Plu par la commune de PEYRAUD.

Je rappelle que les conclusions annexes sanitaires sont séparées.

Je rappelle que le SCoT des Rives du Rhône a été approuvé le, et que le PLH a également été approuvé. Dans le rapport d'enquête publique le chiffre de 22 logements dans la révision du PLU de la commune de PEYRAUD est le chiffre qui devra être retenu. Lors de ma remise de mon PV de synthèse des observations reçues j'ai rappelé à M. le Maire de PEYRAUD ce chiffre en lui disant bien que le PLU de sa commune devra être en conformité avec le SCoT et le PLH de la communauté de communes Porte DrômArdèche.

J'ai également rappelé à monsieur le Maire le projet de l'enquête publique avec la révision du PLU. Pendant mon enquête publique lors de mes permanences des personnes m'ont parlé du PLU de 2005, et sont venus avec les anciens plans. J'en profite pour écrire que lorsque le PLU de la commune de PEYRAUD sera approuvé seul les documents du PLU auront une validité et en particulier le règlement écrit et le règlement graphique qui limitent les zonages. Plus personne ne pourra faire référence à l'ancien PLU.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident du lundi 15 janvier 2024 au vendredi 16 février 2024, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs. Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de PEYRAUD. J'ai tenu dans un bureau, mis à ma disposition pour recevoir le public, cinq permanences aux dates et horaires prescrits dans l'arrêté du maire de PEYRAUD.

Au cours des cinq permanences j'ai reçu beaucoup de personnes qui sont venues dans un but pour la plupart de voir leur terrain rester en zone constructible. J'ai dû faire preuve de pédagogie pour bien expliquer à chacun d'entre eux que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de PEYRAUD doit avoir une constructibilité limitée afin d'être compatible avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône et le PLH de communauté de communes. Ce n'est pas toujours facile de faire comprendre aux propriétaires que leurs terrains n'est plus constructibles. J'ai dû longuement expliquer la Loi Résilience de 2021

et la ZAN Zéro Artificialisation Nette qui est en train de se mettre en place notamment depuis les décrets de juillet 2023 qui entrent en application en leur disant qu'il fallait lors de la révision d'un PLU respecter l'environnement et surtout le nombre de logements prévus dans le PADD et le dossier d'enquête publique.

La révision du PLU de PEYRAUD prévoit de conforter la protection des trames verte et bleue pour préserver la biodiversité. Les cours d'eau et ruisseaux qui traversent la commune en descendant des vallons et leurs ripisylves sont des secteurs favorables pour les déplacements faunistiques qu'il convient de préserver de toute urbanisation ce qui est le cas.

Je rappelle les zones NATURA 2000 présentes sur la commune de PEYRAUD, sont des zones à protéger dans l'intérêt écologique pour préserver la faune et la flore, d'où l'avis défavorable pour le secteur NL

Le PCAET de la Communauté de communes Porte DrômArdèche

La démarche de Plan Climat Energie Territorial est rendue obligatoire par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, pour les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération. Le PCAET prévoit dans le dossier :

- Les choix de développement du PLU à proximité du bourg et de ses équipements est favorable à la réduction des besoins de déplacements.
- Le PLU encourage le déploiement des EnR dans le respect des patrimoines bâtis et encourage la performance énergétique des logements existants ou futurs.
- Le PLU préserve de vastes zones agricoles.
- La gestion en ressource en eau (qualité, quantité AEP préservation des captages et surtout le projet de SPET) sont favorables pour le PLU de la commune de PEYRAUD.
- Le PPRi est pris en compte dans le PLU. Je me suis efforcé tout au long des cinq permanences à bien expliquer l'importance du PPRi pour la commune de PEYRAUD. Je m'oppose à la demande d'un habitant qui veut que sa parcelle sorte du PPRi. Le PPRi n'est pas en révision et rien ne peut être changé conformément à l'arrêté préfectoral du Préfet de l'Ardèche.
- L'OAP prévoit la plantation d'arbres rappelant les anciens vergers.
- La commune va faire le choix de planter des arbres pour verdifier les espaces urbains et en limitant l'artificialisation des sols et en préservant la trame végétale.
- Le PLU de la commune de PEYRAUD préserve les espaces forestiers et naturels qui composent les versants et vallons.
- Le PLU préserve la biodiversité et les grands espaces naturels.

17

La révision du **PLU de la commune de PEYRAUD prend en compte les éléments de la Loi Climat Résilience du 22 Août 2021 auquel vient s'ajouter la loi ZAN.**

Certains points de la loi climat Résilience sont applicables aux PLU arrêtés après sa publication :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (art L151-6-1 du code de l'urbanisme).
- Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (art L151-6-2 du code de l'urbanisme).

Sur la forme et la procédure :

A l'issue de l'enquête publique qui a duré 33 jours il apparaît que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,

Que l'avis d'enquête publique sur affiche jaune au format réglementaire a été apposé à plusieurs endroits de la ville et sur la porte d'entrée de la mairie avec l'arrêté de M. le maire comme l'atteste le certificat d'affichage et comme j'ai pu le vérifier à chacune de mes permanences,

Que l'avis d'enquête publique a été mis sur le site de la mairie de PEYRAUD bien avant le début de l'enquête publique

Que les publications légales dans le Dauphiné Libéré et le journal le Réveil, deux journaux locaux lus à PEYRAUD ont été faites 15 jours avant le début de l'enquête et répété dans les 8 jours du début de l'enquête,

Que le dossier de révision du PLU de la commune de PEYRAUD avec les avis des PPA a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique. Le registre d'enquête publique mis pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie pouvant à tout moment y déposer des observations

Que l'adresse mail enquetepublique.plupeyraud@gmail.com a été ouverte jour et nuit permettant au public de déposer des observations jusqu'au dernier jour de l'enquête le 16 février 2024 à 23 heures 59, (8 mails reçus), pour chaque mail reçu, j'ai en retour envoyé un mail d'accusé réception à chaque expéditeur).

Que tous ces mails et les 3 courriers ont été joints au registre d'enquête publique au fur et à mesure de leur réception,

18

Que le public a pu écrire par voie postale à l'adresse de la mairie de PEYRAUD.

Que le public a pu déposer en mairie de PEYRAUD des courriers à l'attention du commissaire enquêteur, (3 courriers)

Tous les mails et les courriers seront à disposition du public version papier en mairie de PEYRAUD avec le rapport d'enquête et les conclusions et avis motivés.

Comme le prévoyait l'arrêté de M. le maire de PEYRAUD cinq permanences ont été organisées en mairie de PEYRAUD avec une amplitude horaire de 9 heures 30, à 16 heures 30, avec ma présence plus tôt, et plus tard pour chacune d'entre elles.

Que le public a pu être reçu en mairie de PEYRAUD dans de très bonnes conditions d'accueil et de confidentialité, avec une grande table pour me permettre de déployer les documents,

Que tous les termes de l'arrêté de M. le maire de PEYRAUD ayant organisé l'enquête publique ont été respectés.

Que pendant toute la durée de l'enquête publique je n'ai noté aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête publique,

Que chaque personne a pu s'exprimer librement et noter ses observations sur le registre, et que chaque observation, mails plus leurs pièces jointes et courriers papiers ont pu être lus par le public, registre clôturé par M. le maire de PEYRAUD le 16 février 2024 à 16 heures 30 en présence de Mme la secrétaire de mairie.

Bilan de l'enquête publique :

43 personnes sont venues à mes permanences en mairie et deux hors permanence voir le dossier à l'accueil de la mairie de PEYRAUD, 8 mails arrivées à l'adresse de l'enquête publique et trois courriers déposés en mairie, aucun courrier postal. Au cours de cette enquête publique les personnes rencontrées sont venues pour leur intérêt personnel, j'ai dû expliquer à chaque visiteur le zonage de sa parcelle et le règlement. La concertation avant enquête en mairie de PEYRAUD a été très utile, mais remonte à plusieurs années ce qui est un inconvénient. Les personnes rencontrées savaient pour la plupart déjà le changement de zonage de leur parcelle. L'outil internet avec le dossier complet et les plans de zonages ont été également un outil précieux pour chaque habitant rencontré qui avait déjà vu et lu la partie du dossier qui l'intéressait. J'ai souvent repris les avis des Personnes Publiques Associées pour bien répondre et faire comprendre les éléments essentiels de révision du PLU. Les personnes rencontrées même si elles n'ont pas toutes été d'accord ont je l'espère, bien compris mes explications. Je dois dire que beaucoup de surfaces constructibles ont été supprimées dans la révision de ce PLU. J'ai à chaque fois que cela été utile bien expliquer pourquoi ces zones n'étaient plus constructibles et comme me l'ont demandé les personnes rencontrées et quels en étaient les critères à savoir, le PADD qui fixe les objectifs, le PLH qui prévoit un nombre de logements, le SCoT qui doit être compatible avec le PLU, la loi Climat et Résilience de 2021 qui s'ajoute à la loi ZAN Zéro Artificialisation Nette de juillet 2023. Je répète à chaque fois plusieurs fois en disant bien que c'est toute l'Ardèche et toute la France qui est concernée, certains habitants pensent que seule la commune de PEYRAUD est dans ce cas de rétrécissement des zones constructibles. Je leurs dis en toute impartialité que non la commune de PEYRAUD va devoir s'adapter à ces nouvelles lois. Après avoir pris le temps de bien expliquer j'espère avoir été compris, les habitants de PEYRAUD que j'ai rencontré savent qu'il y aura pour les 10 à 12 ans à venir un nombre de logements de 22 dont 13 pour l'OAP.

30 observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique, 8 mails sont arrivés à l'adresse prévue dans l'arrêté, 2 courriers ont été déposés en mairie de PEYRAUD et aucun courrier postal : soit un total de **130 observations** en tenant compte du nombre de terrains détenus par chaque visiteur.

J'ai remis mon procès-verbal de synthèse le 23 février 2024 en mairie après avoir pris rendez-vous avec M. le maire de la commune de PEYRAUD suivi d'une réunion de deux heures.

Mémoire de M. le maire reçu le 6 mars 2024 par mail en PDF.

Sur le fond de l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 33 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et des inconvénients du projet de révision du PLU de la commune de PEYRAUD, après avoir tenu compte des avis des PPA et des remarques faites qu'il conviendra de rectifier afin de ne pas créer d'incompréhension avant l'approbation du projet,

Compte tenu du procès-verbal de synthèse déposé en mairie le 23 février 2024, compte tenu du mémoire en réponse de M. le Maire de PEYRAUD reçu par mail, compte tenu du registre d'enquête publique destiné à recevoir les observations (observations écrites) plus les observations orales, compte tenu des 8 mails, des trois courriers déposés en mairie tout au long de l'enquête publique,

Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées, compte tenu des avis de la CDPENAF,

Compte tenu des publications de l'avis d'enquête publique, des annonces légales passées dans les délais réglementaires, de l'ensemble de la publicité faites pour cette enquête sur la commune de PEYRAUD ainsi que la publicité faites sur le site internet de la mairie et sur la page facebook qui ont permis une grande publicité du public, et la présence du commissaire enquêteur lors des 5 permanences, après une très large concertation de plusieurs années où l'ensemble de la population a pu s'exprimer oralement ou par écrit,

Compte tenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations orales et visuelles recueillies au cours de la préparation et pendant l'enquête publique, y compris pendant les réunions ou visites individuelles sur place pour mieux connaître la commune

Je note que pendant toute la durée de l'enquête publique, aucune personne est venue pour contester l'ensemble du PLU et le remettre en cause. Une seule personne est venue dans le cadre de deux points précis, l'extension de la carrière et la construction de la STEP. Les autres personnes sont venues dans leur intérêt personnel.

Les orientations du PADD- Projet d'Aménagement et de Développement Durable - sont en fusion avec les objectifs du PLU. Les constructions prévues dans le PLU de la commune de PEYRAUD devront avoir une capacité de 22 logements pour les 10 à 12 ans à venir.

Il faudra que la secrétaire de mairie de la commune mette tout en œuvre pour bien faire comprendre aux habitants de la commune de PEYRAUD que le PLU de 2005 c'est définitivement terminé et que maintenant c'est le règlement du PLU révisé qui est en cours. J'ai eu au cours de mes permanences au moins 5 personnes qui ont fait référence à l'ancien PLU.

La concertation faite avant l'enquête publique par les services de la mairie de PEYRAUD et le bureau d'études a été bonne et bien comprise par la majorité des habitants mais pour moi au vue de ce que m'ont dit certains habitants elle a été faite il y a trop longtemps. Je ne leur donne pas tort, entre le début de la procédure de révision du PLU de la commune de PEYRAUD en 2010, pour voir l'enquête publique en 2024, après deux réunions publiques lointaines, trop de temps s'est écoulé.

Qu'un mémoire en réponse a été transmis par mail et que les réponses ont été intégrées au rapport à la suite de chaque observation. J'ai fait cette enquête publique en toute indépendance et en toute impartialité. Mes conclusions motivées et avis sont rendus en fonction de ce que j'ai appris au cours de l'enquête et des différentes observations reçues.

Je note les réponses faites par M. le maire de PEYRAUD. J'ai établi ces conclusions en tenant compte des avis des PPA, des observations écrites et verbales faites par le public, en tenant compte du code de l'Urbanisme et du code de l'Environnement, dans l'intérêt général de l'élaboration du PLU de la commune en prenant en compte, le PADD et ses objectifs, les remarques faites par le SCoT des Rives du Rhône et le chiffre du PLH, mais aussi la loi Climat et Résilience de 2021 et la loi ZAN et les premiers décrets de juillet 2023 qui sont entrés en application.

Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations reçues au cours de l'enquête publique, et des demandes formulées avec bon sens par le public, mentionnées sur le registre, dans le rapport d'enquête et dans le PV de synthèse, vont entraîner des modifications de plan de zonages,

COMPTE TENU DE TOUT CES ELEMENTS J'EMETS
UN AVIS FAVORABLE POUR LA REVISION DU
DU PLU
DE LA COMMUNE DE PEYRAUD
ET AVEC UN AVIS DEFAVORABLE POUR LE STECAL NL.

(motifs développés dans le rapport et les conclusions)

Avec les recommandations suivantes :

1/ Je recommande de bien intégrer tous les éléments de la Loi Climat et Résilience et la loi ZAN et les premiers décrets de juillet 2023 qui sont entrés en application dans le règlement du dossier d'enquête publique. Je recommande que les prescriptions du PCAET soient bien prises en compte.

Le projet de révision du PLU de la commune de PEYRAUD préserve les terres agricoles. Après avoir rencontré le dernier jour de l'enquête publique M. REVOL-TISSOT agriculteur, propriétaire des terrains classés en secteur Nv sur le plan graphique. Il s'étonne que l'on classe ses terrains en Verger puisqu'il n'y a plus d'arbres. Je propose que les terres de M. REVOL-TISSOT soient déclassées de la zone N pour être mises en totalité en zone A.

Je recommande donc de supprimer le STECAL Nv et de mettre toutes les terres de cet agriculteur en zone A.

2 / Je recommande que la population de la commune de PEYRAUD, soit avisée par tous les moyens d'information que la mairie dispose pour qu'elle comprenne bien que le PLU de 2005 est devenu définitivement caduque. Cet ancien PLU perdra toutes ses valeurs lors de l'approbation du PLU révisé et approuvé par le conseil municipal de la commune de PEYRAUD, site internet, facebook officiel mairie, mails adressés aux habitants, journaux locaux, plus affichage en mairie.

J'insiste sur ces points en les recommandant car plusieurs habitants ayant des terrains constructibles sur l'ancien PLU, ces terrains ne le sont plus sur le PLU de 2024. Je recommande également que le règlement du PLU soit respecté tel qu'il est détaillé dans le document qui restera sur le site internet de la commune, zone par zone.

4/ Je recommande que les indications faites par le commissaire enquêteur dans ses avis sous les observations numérotées dans l'ordre écrit sur le registre d'enquête publique, fassent l'objet d'une attention particulière et que les autres réponses et autres avis soient également pris en compte ou à défaut que leur rejet soit motivé.

5 /Je recommande que les remarques faites par les PPA et notamment les services de l'état soient corrigées avant la révision du PLU de la commune de PEYRAUD comme je l'ai indiqué à M. le maire et sa secrétaire le 23 février 2024 jour de remise de mon PV de synthèse.

6/ Je recommande que les plans graphiques de zonages soient corrigés en fonction des réponses faites dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations et courriers reçus pendant l'enquête publique.

7 / Que les futures constructions dans les zones ouvertes soient étudiées en rapport avec les conditions du PPRi. Je recommande que les surfaces de plancher soient supérieures à la côte du PPRi pour les futures constructions classées en zone bleue du PPRi. Aucun changement de zonage du PPRi n'est d'actualité. L'arrêté Préfectoral devra parfaitement être respecté.

8/ Je recommande que les points évoqués dans les conclusions des annexes sanitaires soient prises en compte notamment les problèmes d'assainissement du hameau de la Payre.

9/ Je recommande que les trames vertes et bleues soient bien respectées et que les remarques et observations faite par les PPA sur l'évaluation environnementale soient incluses dans le projet de révision du PLU de la commune de PEYRAUD. Bien prendre en compte également les remarques faites pour les zones NATURA 2000.

10/ Je recommande que les remarques faites par RTE soient prises en compte et que les règlements écrits et graphiques en tiennent compte.

11/ Plus haut dans mes conclusions motivées et avis j'ai rendu un avis pour la seule OAP, pour les STECALs, pour les emplacements réservés, pour la carrière. Je recommande qu'un nouvel emplacement réservé soit prévu pour la desserte rue des cités de la nouvelle OAP, le zonage doit l'intégrer pour la future sortie, si la commune n'est pas propriétaire du foncier.

12/ pour le bâtiment prévu en changement de destination je donne **un avis favorable à ce changement de destination sous réserve** de l'avis de la **Commission Départementale compétente, avis qui demeure indispensable au moment de l'instruction de la demande de permis de construire.** Je répète cette recommandation après avoir une discussion avec M. le Maire de PEYRAUD lors de la remise de mon PV de synthèse.

Fait le 7 mars 2024
Le commissaire enquêteur

Pierre ESCHALIER

