



Dossier de consultation et de notification



Septembre 2025

# Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## 2 – Auto-évaluation MRAe

### Peyraud



PROCEDURE	DATE
Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite par arrêté le	15 Juillet 2025
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération le	

**Rédaction** : Etienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON

**Photographie 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@mosaïque-environnement.com - www.mosaïque-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Labellisé



RSE Positive  
[labellucie.com](http://labellucie.com)



# SOMMAIRE

<b><u>CHAPITRE I. CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE.....</u></b>	<b>1</b>
<b><u>CHAPITRE II. RAISONS DE LA MODIFICATION.....</u></b>	<b>5</b>
II.A.    RAISONS DE LA MODIFICATION .....	7
II.B.    DESCRIPTION DU PROJET .....	8
II.B.1.    EXPOSITION ET GALERIE D'ART.....	9
II.B.1.    ACTIVITÉS ÉVÈNEMENTIELLES .....	10
II.B.2.    ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES .....	11
II.B.3.    ACTIVITÉ DE RESTAURATION D'ART ET FORMATION À CES MÉTIERS .....	14
II.B.4.    ESPACE DE STATIONNEMENT .....	18
<b><u>CHAPITRE III. LOCALISATION DES MODIFICATIONS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....</u></b>	<b>19</b>
III.A.    ZONES RÈGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES DE BIODIVERSITÉ .....	21
III.A.1.    ZNIEFF .....	21
III.A.2.    SITES NATURA 2000 .....	24
III.B.    SUSCEPTIBILITÉ D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000 OU ZNIEFF.....	25
III.C.    INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ.....	25
III.D.    EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE .....	27
III.E.    INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BÂTI .....	28
III.F.    INCIDENCE SUR UNE ZONE HUMIDE .....	30
III.G.    INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE, L'EAU PLUVIALES ET L'ASSAINISSEMENT.....	31
III.G.1.    INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU .....	31
III.G.2.    INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....	31
III.G.3.    INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT .....	31
III.H.    INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE, LE CLIMAT, LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES .....	31
III.H.1.    INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE ET LE CLIMAT.....	31
III.H.2.    INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES .....	32
<b><u>CHAPITRE IV. CONCLUSION.....</u></b>	<b>33</b>



## Table des cartes

Carte 1 - Existence de l'atelier sur le cadastre napoléonien, Archives Ardèche .....	15
Carte 2 - Localisation des ZNIEFF sur le territoire, Mosaïque Environnement .....	23
Carte 3 - Localisation des sites Natura 2000, Mosaïque Environnement .....	24
Carte 4 - Trame Verte et Bleue de la commune, Mosaïque Environnement.....	27
Carte 5 - Localisation des zones humides, Mosaïque Environnement .....	30

## Table des photos

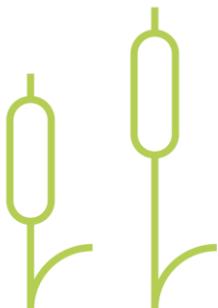
Photographie 1 - Château de Payraud, Mosaïque Environnement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Photographie 2 - Emplacement de la galerie d'art, Mosaïque Environnement.....	10
Photographie 3 - Terrasses extérieures et salle de bal, Mosaïque Environnement .....	11
Photographie 4 - Cour intérieur du château et espace de restauration, Mosaïque Environnement .....	11
Photographie 5 - Chambres existantes, Mosaïque Environnement .....	12
Photographie 6 - Cage d'escalier desservant les chambres à l'étage, Mosaïque Environnement .....	12
Photographie 7 - Combles du château, Mosaïque Environnement .....	13
Photographie 8 - Secteur d'implantation des habitats insolites lié aux anciennes écuries, Mosaïque Environnement .....	13
Photographie 9 - Ancien lavoir et son accès par le dessus, Mosaïque Environnement .....	14
Photographie 10 - Ancien atelier du château et son préau, Mosaïque Environnement .....	15
Photographie 11 - Ancien atelier du château, Mosaïque Environnement .....	16
Photographie 12 - Préau lié à l'atelier du château, Mosaïque Environnement.....	17
Photographie 13 - Visuel aérien de l'extension souhaitée (en orange) sur le préau, QGIS .....	17
Photographie 14 - Espace de stationnement existant, Mosaïque Environnement .....	18
Photographie 15 - Localisation du possible espace de stationnement complémentaire, Google Maps.....	18
Photographie 16 - Extrait du plan de zonage du PLU localisant le château en zone naturelle, PLU de Peyraud.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Photographie 17 - Localisation des secteurs d'implantation au sein du STECAL Nc, Mosaïque Environnement.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Photographie 18 - Extrait du nouveau plan de zonage localisant le STECAL Nc et les secteurs d'implantation, Mosaïque Environnement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Photographie 19 - Localisation des secteurs d'implantation en photo aérienne, Mosaïque Environnement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Photographie 20 - Localisation des secteurs d'implantation sur le plan de zonage, Mosaïque Environnement.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>





## Chapitre I. **Contexte réglementaire**

1





Les articles R.104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ainsi que le présent formulaire ont pour objet de transposer la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En effet, la Directive précise que le processus d'évaluation environnementale est réalisé systématiquement pour certains types de document ou dans le cadre d'un examen au cas par cas qui permet de déterminer si le plan ou programme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement à l'aide des critères pertinents fixés à l'annexe II, pour d'autres.

Elle indique que les effets notables probables sur l'environnement doivent être envisagés « ...y compris sur des thèmes comme la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs » Annexe I, f) de la Directive 2001/42/CE. Elle précise que pour les effets notables probables sur l'environnement, il « faudrait inclure ici les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.

La directive est interprétée à la lumière du principe de précaution, qui est l'un des fondements de la politique de protection d'un niveau élevé poursuivie par l'Union européenne dans le domaine de l'environnement. Un projet de plan ou programme est considéré comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement lorsque, en raison de sa nature, s'il risque de transformer de façon substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau, indépendamment de ses dimensions. L'évaluation doit être réalisée dès qu'il existe une probabilité ou un risque que l'acte ait de tels effets. Il est considéré qu'un tel risque existe dès lors qu'il ne peut être exclu, sur la base d'éléments objectifs, que le projet, plan ou programme, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.





## Chapitre II. **Raisons de la modification**

2





## II.A. RAISONS DE LA MODIFICATION

Actuellement, le règlement du Plan Local d'Urbanisme classe le site du château en zone N (zone naturelle), ce qui ne permet pas d'y développer les activités économiques et touristiques structurantes envisagées par les nouveaux propriétaires.

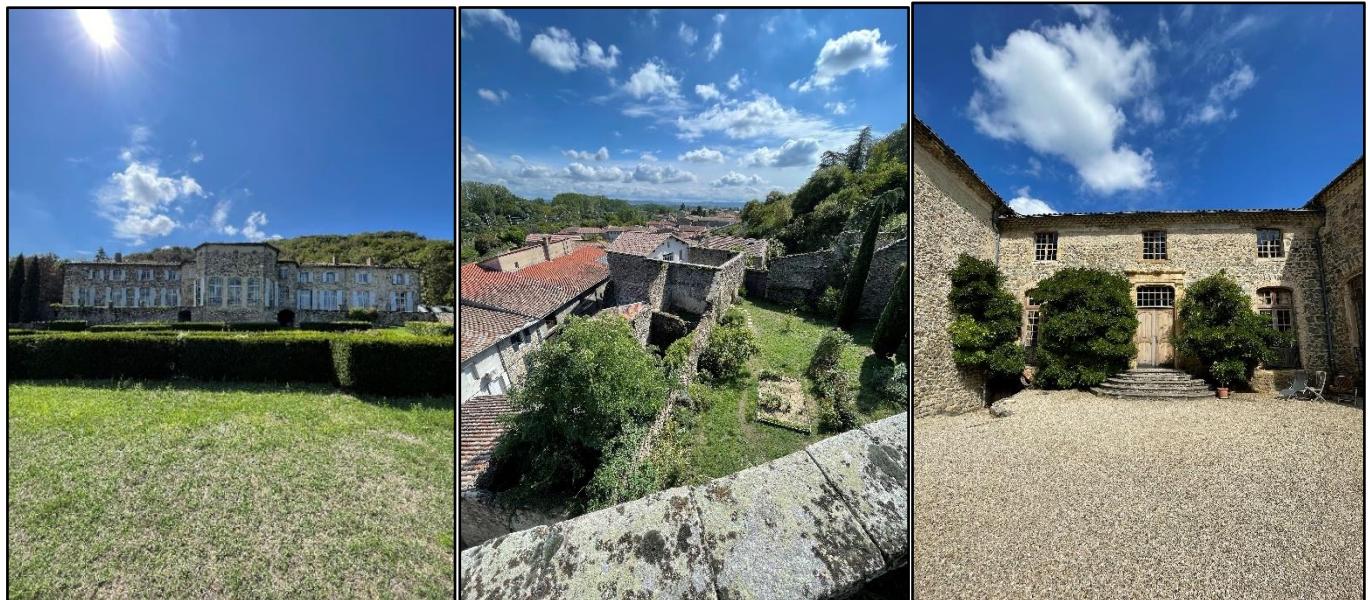
Or, ces derniers, en concertation avec la collectivité, affichent une volonté commune forte, notamment de faire vivre le château, symbole de l'histoire et de l'identité de Peyraud, en lui redonnant une fonction active et ouverte sur le territoire. L'objectif est de transformer ce patrimoine, aujourd'hui contraint dans ses usages, en un véritable lieu de vie et de rayonnement.

Ainsi, le projet vise à autoriser la création et le développement d'activités complémentaires adaptées à ce site d'exception, particulièrement l'accueil d'événements (réceptions, séminaires, mariages), l'hébergement touristique, une galerie d'art, des activités artisanales ainsi que des lieux de formation dédiés à l'artisanat d'art, en lien direct avec la mise en valeur du patrimoine et du cadre paysager.

La modification du PLU a donc pour objet d'adapter le zonage et le règlement écrit afin de rendre possible cette diversification des usages au sein du château de Peyraud.

Par le prisme de cette procédure l'enjeu est triple. Nous retrouvons :

- Un enjeu patrimonial, en assurant la préservation, l'entretien et la transmission d'un édifice historique grâce à des usages pérennes ;
- Un enjeu collectif, en répondant à l'attente partagée des propriétaires et de la commune de donner une nouvelle vie à ce lieu emblématique ;
- Un enjeu économique, culturel et touristique, en contribuant au dynamisme local, à l'attractivité de Peyraud et au rayonnement du territoire de manière plus large.





**Photographie 1 - Château de Peyraud, Mosaïque Environnement**

Ainsi, l'objectif de cette présente procédure permettrait la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de type Nc (Naturelle château) afin d'autoriser les diverses activités structurantes au sein de l'élément patrimonial.

Afin de coller au mieux aux attentes des porteur de projet, il conviendra, au sein de ce STECAL, d'autoriser les sous-destinations suivantes :

- « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour la galerie d'art, les activités évènementielles (séminaire, réception, mariage...), l'espace de restauration d'art dans les ateliers et les formations liées à ces métiers d'art ;
- « Autres hébergements touristiques » pour les chambres d'hôtes (plus de 5 unités) et les quelques logements insolites ;
- « Restauration » en lien avec les activités évènementielles ;

De même, afin de correspondre au maximum au projet et à la localisation de chacune des activités, et de la même manière, d'éviter tout débordement, nous localiserons précisément, au sein du STECAL, les différentes activités.

## II.B. DESCRIPTION DU PROJET

Jusqu'à présent, l'ancien propriétaire utilisait le château de Peyraud comme résidence principale, sans qu'aucune activité professionnelle ne soit exercée à l'intérieur même de l'édifice. En revanche, la cour intérieure et le parc ont régulièrement accueilli des manifestations ouvertes au public, telles que des concerts, des marchés ou encore diverses animations, qui contribuaient déjà à faire vivre ce site emblématique et à l'inscrire dans la vie locale collective.

Les nouveaux propriétaires du château portent aujourd'hui des ambitions renouvelées pour son développement et sa mise en valeur. Leur volonté est de faire de ce lieu emblématique non seulement une demeure patrimoniale préservée, mais aussi un espace vivant, ouvert sur son territoire et porteur d'activités diversifiées.

Ils envisagent ainsi la création d'une galerie d'art, destinée à accueillir des expositions, de la vente et à promouvoir l'intéressement d'objet d'art, ainsi qu'une activité de réception pouvant s'adresser aussi bien aux événements privés, tels que les mariages, qu'aux événements professionnels, comme les séminaires, en intégrant un espace de restauration adapté.

Le projet comprend également le développement d'une activité d'hébergement, sous forme de chambres d'hôtes au sein du château, mais aussi d'hébergements plus insolites en extérieur, afin de diversifier l'offre touristique et de répondre aux attentes d'un large public.

Par ailleurs, une activité de restauration d'art est envisagée, accompagnée de la mise en place de formations dédiées aux métiers d'art, permettant à la fois la transmission des savoir-faire et la valorisation de pratiques artisanales de qualité.

Dans le même esprit que l'ancien propriétaire, qui avait ouvert la cour et le parc à des événements publics tels que des concerts, des marchés ou des animations culturelles, les nouveaux porteurs du projet souhaitent maintenir et renforcer ce lien avec la collectivité. L'accueil d'initiatives publiques ou partenariales au sein du domaine demeurera ainsi un axe fort, garantissant la continuité d'une dynamique partagée entre le château et la vie locale.

À travers cette diversification d'usages, le château pourra vivre pleinement et être partagé comme un patrimoine local emblématique, associant préservation, transmission et ouverture au service du territoire.

## II.B.1. Exposition et galerie d'art

Les propriétaires du château disposent actuellement d'une galerie d'art à Paris, la "Galerie Atena", reconnue pour son expertise dans le domaine des antiquités et des objets d'art. À la suite de l'acquisition du château de Peyraud, ils projettent de rapatrier l'ensemble de leur collection afin d'y créer une galerie d'art permanente, installée au rez-de-chaussée sur un linéaire de 65 m<sup>2</sup>, dans des pièces directement ouvertes sur le jardin à la française. Cette galerie constituera le cœur de leur projet et représentera leur activité principale.

En parallèle, ils poursuivront le développement de leur boutique en ligne, véritable galerie d'art virtuelle, offrant une vitrine numérique à leurs antiquités et objets d'art. Ainsi, leur activité combinerà une présence physique au château, permettant l'accueil du public et la mise en valeur des collections dans un cadre patrimonial d'exception, et une présence digitale, garantissant un rayonnement au-delà du territoire.

Ce projet permettra donc de cumuler une galerie d'art virtuelle et un accueil sur place, renforçant la visibilité, l'accessibilité et l'attractivité de ce patrimoine vivant.

En lien avec l'accueil d'une clientèle sur place, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans le sens où l'espace sera dédié à l'accueil d'une clientèle pour la présentation de biens.



**Photographie 2 - Emplacement de la galerie d'art, Mosaïque Environnement**

## II.B.1. Activités événementielles

De même, le château accueillera une activité événementielle destinée à l'organisation de mariages, de séminaires, de formations liées aux métiers d'art, ainsi que de réceptions privées ou culturelles. Ces manifestations seront organisées dans le respect du cadre patrimonial et naturel du site, et à une fréquence raisonnée, afin de préserver l'équilibre entre valorisation et protection du lieu.

L'ensemble des aménagements nécessaires sera réalisé afin de garantir un accueil sécurisé et accessible à tous, notamment grâce à la mise en place d'un accès PMR permettant de rejoindre le rez-de-chaussée du château.

En complément des espaces intérieurs, les deux grandes terrasses, l'une donnant sur le jardin à la française et l'autre sur la cour intérieure, offriront également des lieux privilégiés pour accueillir les invités et enrichir l'expérience des événements organisés.

Enfin, en lien avec cette activité, un espace de restauration sera aménagé dans l'aile Ouest du château, au plus proche de l'entrée du site, afin de compléter et soutenir les différents usages événementiels.

En lien avec cette activité de réception et de restauration, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans le sens où l'espace sera dédié à l'accueil d'une clientèle pour la prestation de services et « Restauration ».



**Photographie 3 - Terrasses extérieures et salle de bal, Mosaïque Environnement**



**Photographie 4 - Cour intérieur du château et espace de restauration, Mosaïque Environnement**

## II.B.2. Activité d'hébergements touristiques

Dans l'ensemble du projet, nous distinguerons deux types d'hébergements. D'une part, une activité de chambre d'hôtes et d'autre part, une petite activité d'habitat insolite. La diversification des types d'hébergement permettra de séduire un public plus large de touristes, en offrant des modes d'accès variés et complémentaires à ce patrimoine d'exception.

En lien avec cette activité d'hébergements touristiques, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Autres hébergements touristiques » dans le sens où l'espace permettra directement d'accueillir des touristes.

## Chambres d'hôte

Au sein du château, une activité de chambres d'hôtes sera développée, avec un parc dépassant les cinq unités et une capacité d'accueil totale supérieur à 15 personnes. Ces espaces, aménagés en suites résidentielles ou en chambres individuelles, offriront aux visiteurs une véritable immersion dans l'authenticité de ce patrimoine historique, tout en préservant le cachet des chambres déjà existantes.

Dans une logique d'optimisation et de valorisation du lieu, les combles du château seront réhabilités, permettant d'accroître la capacité d'accueil et d'élargir l'offre actuelle.

Ces hébergements constitueront un atout majeur, tant pour l'activité touristique que pour l'organisation d'événements et le déploiement de formations aux métiers d'art.



Photographie 5 - Chambres existantes, Mosaïque Environnement



Photographie 6 - Cage d'escalier desservant les chambres à l'étage, Mosaïque Environnement



**Photographie 7 - Combles du château, Mosaïque Environnement**

### ***Habitat insolite***

À l'instar des chambres d'hôtes, l'habitat insolite et réversible sera conçu dans une logique de respect du site et de ses affectations historiques. L'accueil restera volontairement très limité, avec l'implantation de deux roulettes de 10 à 15 m<sup>2</sup> maximum chacune, installées sur un espace restreint autrefois dédié aux écuries.

Ce choix d'implantation permet non seulement de préserver l'équilibre patrimonial du lieu, mais également de faire écho aux activités d'origine. Ainsi, chaque hébergement participe à une mise en valeur authentique du domaine, en proposant une expérience originale tout en restant fidèle à l'esprit et à la mémoire du château.



**Photographie 8 - Secteur d'implantation des habitats insolites lié aux anciennes écuries, Mosaïque Environnement**

En cohérence avec le développement d'une offre d'hébergements touristiques diversifiés et l'activité évènementielle, une piscine, bien intégrée au site, sera aménagée sur l'emplacement d'un bassin déjà existant. Ce choix permet d'éviter toute artificialisation supplémentaire des sols tout en évoquant l'esprit du laver à autrefois, dont ce secteur conserve la mémoire. Au sein de cette espace, il sera autorisé la création d'annexes mais de manière limitée.



**Photographie 9 - Ancien laver et son accès par le dessus, Mosaïque Environnement**

### II.B.3. Activité de restauration d'art et formation à ces métiers

Parallèlement aux activités d'hébergement et d'évènement, le projet prévoit la création d'un pôle dédié à la restauration d'objets d'art, installé dans les anciens ateliers du château, aujourd'hui partiellement en ruine. La réhabilitation de ces espaces leur redonnera une fonction en cohérence avec leur vocation originelle, en les transformant en un lieu de savoir-faire et de transmission. Cette activité s'inscrira en cohérence et en continuité avec l'activité principale de galerie d'art.

En complément, seront proposées des formations aux métiers d'art, permettant d'associer préservation du patrimoine, valorisation des techniques traditionnelles.

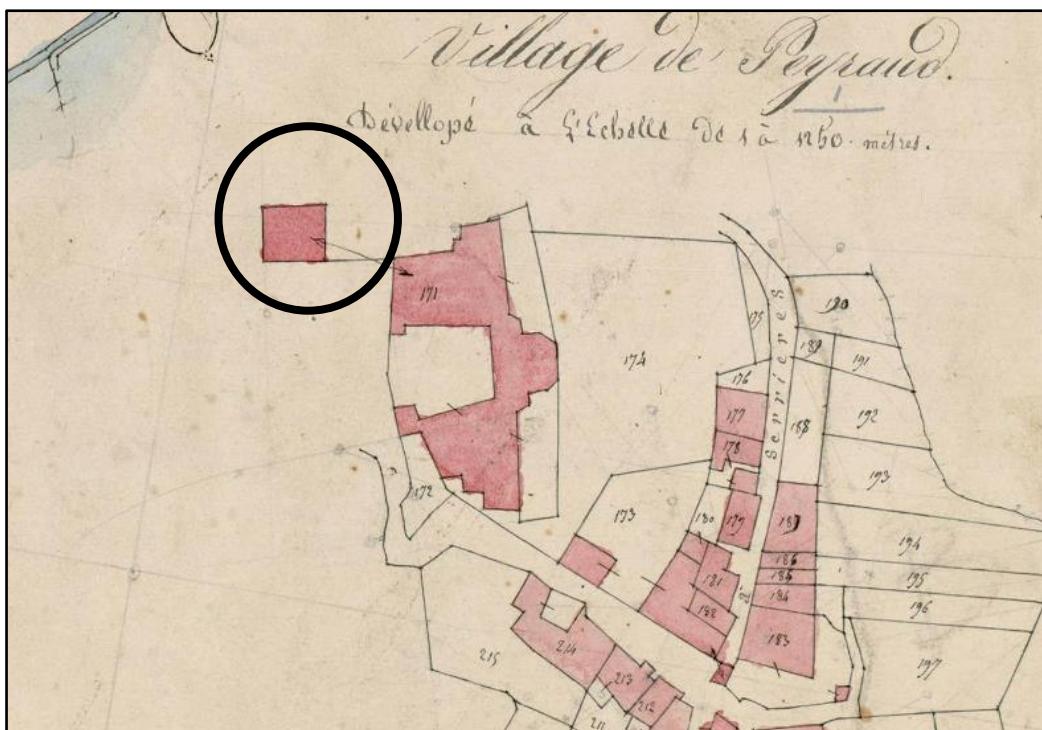
En lien avec cette activité de restauration et de formation, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans le sens où l'espace sera dédié à l'accueil d'une clientèle pour la prestation de services.



**Photographie 10 - Ancien atelier du château et son préau, Mosaïque Environnement**

L'ancien atelier, aujourd'hui partiellement en ruine, a précédemment fait l'objet d'une construction de sanitaires destinée à l'ancien camping situé au sein du parc, aujourd'hui disparu. Cette intervention, réalisée sur l'existant, ne respecte pas le gabarit architectural ni l'aspect extérieur de l'atelier originel : la toiture a été remplacée par une structure plate rabaissée, et la façade est enduite d'une couleur grise, en rupture avec l'architecture historique du bâtiment.

Dans le cadre du projet, il est prévu de détruire cette partie plus récente, qui ne correspond pas à la qualité patrimoniale du site, afin de reconstruire l'atelier à l'identique. Les quatre murs porteurs existants ainsi que le pignon de toiture seront conservés, permettant de remettre en place une toiture sur les murs porteurs et de réhabiliter la ruine pour restituer l'atelier dans son aspect historique, tel qu'il existait avant l'intervention du sanitaire.



**Carte 1 - Existence de l'atelier sur le cadastre napoléonien, Archives Ardèche**



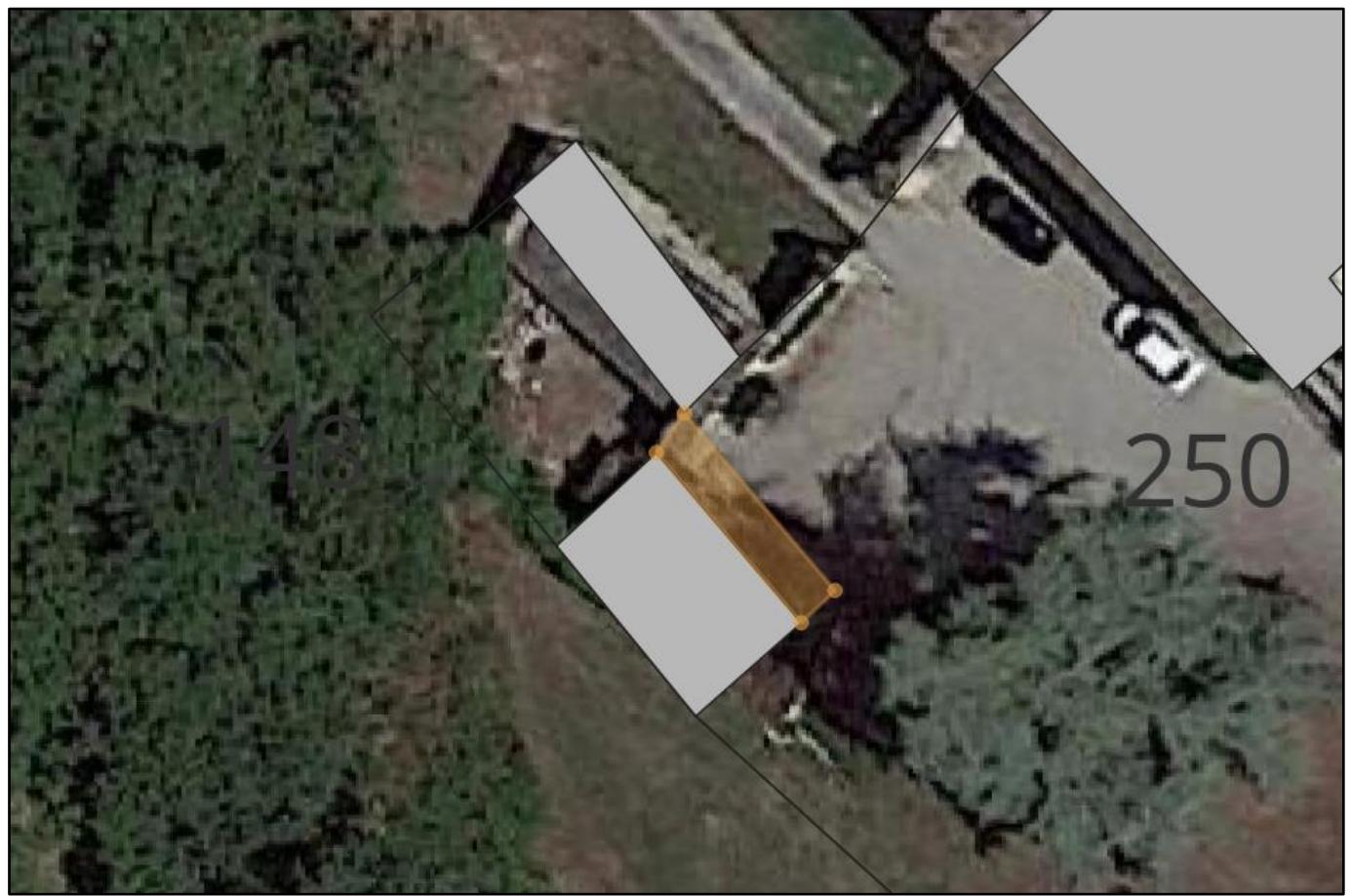
**Photographie 11 - Ancien atelier du château, Mosaïque Environnement**

Les porteurs de projet souhaitent réaliser une extension limitée du préau, d'environ 15 m<sup>2</sup>, afin de pouvoir y installer une verrière paysagère. Cette intervention permettra de clore partiellement le préau tout en conservant son caractère ouvert et, de la même manière, d'agrandir l'espace d'atelier.

Il s'agirait là de la seule extension du bâti existant envisagée dans le cadre de l'ensemble du projet, qui s'inscrirait dans la continuité de la voûte existante.



Photographie 12 - Préau lié à l'atelier du château, Mosaïque Environnement



Photographie 13 - Visuel aérien de l'extension souhaitée (en orange) sur le préau, QGIS

## II.B.4. Espace de stationnement

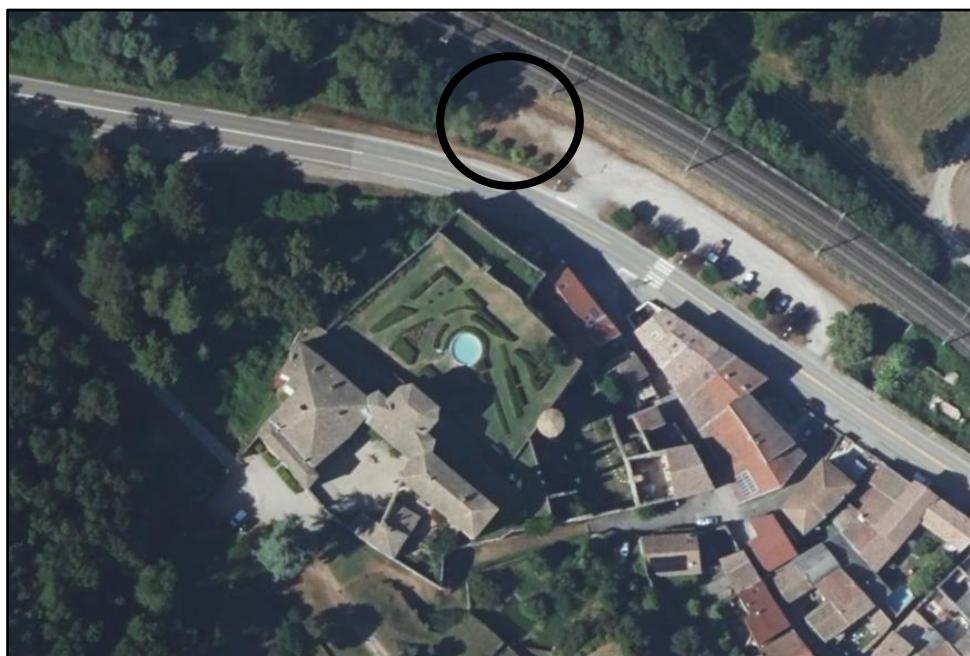
Sur le site du château, un parking existant permet actuellement d'accueillir une quinzaine de véhicules. Toutefois, l'arrivée de nombreuses activités est susceptible d'accroître significativement la fréquentation du lieu et, par conséquent, le nombre de véhicules à stationner. Il apparaît donc nécessaire de prévoir un espace de stationnement plus conséquent afin d'accompagner ce développement.

Les porteurs de projet tiennent néanmoins à préserver la qualité et l'intégrité paysagère de la cour située devant le château. L'aménagement de places de stationnement irait à l'encontre de leur volonté de conserver le caractère patrimonial et l'harmonie du site dans son ensemble.

Dans cette perspective, il pourrait être envisagé que la collectivité cède une parcelle actuellement inutilisée, située en contrebas du château, de l'autre côté de la RD86, et attenante à l'aire de stationnement existante. Cet espace permettrait de créer un parking adapté aux besoins générés par les différentes activités, tout en préservant la cour du château.



Photographie 14 - Espace de stationnement existant, Mosaïque Environnement



Photographie 15 - Localisation du possible espace de stationnement complémentaire, Google Maps



### Chapitre III. **Localisation des modifications et enjeux environnementaux**





## III.A. ZONES RÈGLEMENTAIRES ET INVENTAIRES DE BIODIVERSITÉ

### III.A.1. ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF détermine deux secteurs de ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sur le territoire, particulièrement riches d'un point de vue écologique et faunistique.

#### **La ZNIEFF de Type 1 – 820030056 « Ile de la Sainte et restitution de Sablons »**

« Le site est localisé sur la partie aval du Rhône court-circuité de Sablons. Il englobe, aussi, l'Ile de la Sainte, qui se trouve à la "confluence" avec le canal. Si l'influence continentale est dominante, la composition floristique des boisements révèle une influence subméditerranéenne notable. Une grande richesse végétale en résulte, caractérisée par la présence d'espèces remarquables. Cette zone abrite, notamment, deux espèces protégées qui sont le Rubanier émergé et le Séneçon des marais. La première pousse dans des eaux peu profondes. Ses feuilles s'étalent à la surface de l'eau, et ondulent au gré des courants. Le Séneçon des marais, quant à lui, peut atteindre plus d'un mètre de haut, et exhibe de nombreux capitules de fleurs jaunes. Cette composée se rencontre en particulier le long des cours d'eau. De grands arbres : aulnes, frênes, saules...s'y installent aussi. Ils formaient autrefois une bande forestière continue dans toute la vallée. L'aménagement du Rhône, puis l'urbanisation l'ont morcelée et fragilisée. La présence, sur les deux berges du vieux Rhône, de cette ripisylve constitue, ainsi, l'intérêt naturaliste majeur du site. Cet habitat naturel d'une haute diversité biologique abrite un certain nombre d'animaux remarquables. Le Milan noir et le Faucon hobereau s'y reproduisent. Ce milieu sert de garde-manger au Castor d'Europe. On peut aussi y rencontrer le Balbuzard pêcheur. La zone constitue, en effet, une halte migratoire pour cet oiseau. Ce rapace y trouve de quoi se nourrir, des poissons pour l'essentiel, mais aussi, un milieu pas ou très peu exploité. L'état de conservation de ces habitats naturels et de ces espèces y est, ainsi, favorable. Le site constitue l'un des maillons d'un ensemble de sites remarquables répartis sur le cours du Rhône moyen. Il est situé, notamment, à proximité de l'île de la Platière, située plus en amont sur le Rhône. Celui-ci facilite ainsi la liaison entre sites propices pour un certain nombre d'espèces, en particulier pour le castor. »

#### **La ZNIEFF de Type 1 – 820031034 « Ruisseau de Crémieux »**

XXXX Site en maintenance...

#### **La ZNIEFF de Type II – 820030923 « Corniche du Rhône et ensemble des vallons Rhodaniens de Saint Pierre de Bœuf à Tournon »**

« Cette section de la corniche du Rhône est constituée par les premiers contreforts du Massif Central.

Escarpés, ils ont accueilli autrefois des cultures en terrasse, mais la plupart des vallées encaissées sont restées à l'écart des grands aménagements.

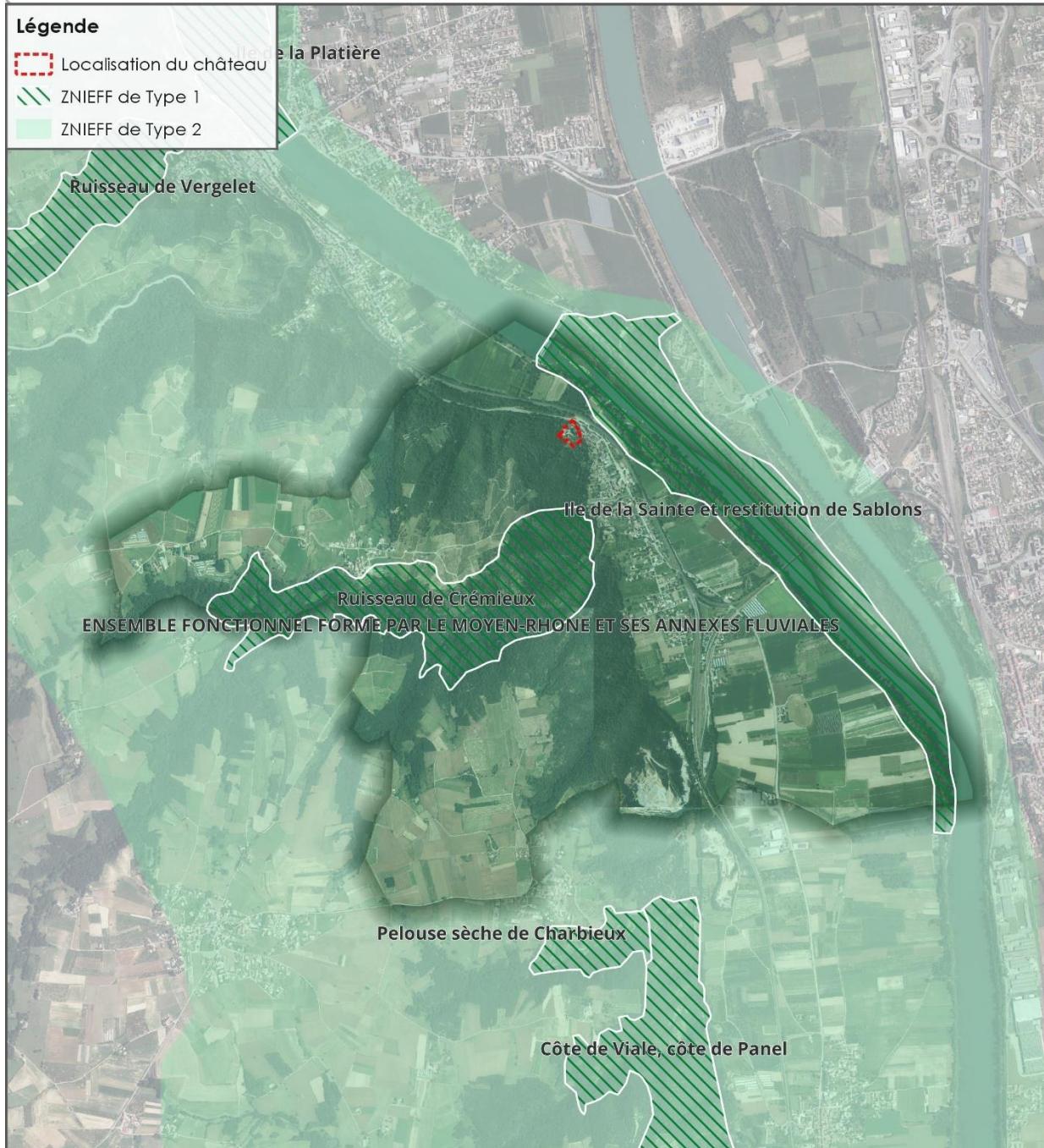
Aujourd'hui, et contrairement au plateau plus facile à exploiter de manière mécanisée, certains versants autrefois cultivés ont été abandonnés. Ces pentes sont reconquises par des landes et des pelouses qui peuvent offrir un grand intérêt floristique (Achillée tomenteuse...) et faunistique. La flore compte quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles), comme la Nielle des blés.

La biodiversité est par ailleurs accrue par l'existence d'un îlot calcaire au sein d'un ensemble très majoritairement siliceux. L'originalité de ce patrimoine est retranscrite par de nombreuses zones de type I, délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables, et très fortement interdépendantes (réseau de cours d'eau, de pelouses sèches...). Le zonage de type II, outre l'importance de ces corrélations, souligne particulièrement les fonctionnalités naturelles liées :

- au régime hydraulique (avec un effet en matière de ralentissement du ruissellement torrentiel, en régime de crue méditerranéenne),
- à la protection des sols,
- à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et zone d'échanges en bordure du couloir rhodanien, zone d'alimentation ou de reproduction (en particulier pour des poissons tels que le Barbeau méridional, des batraciens comme la Rainette méridionale, des rapaces tels que le Milan royal, le Circaète Jean-le-Blanc ou le Grand-Duc d'Europe...). La composante biogéographique est ici très importante, le secteur marquant la limite d'aire de nombreuses espèces animales ou végétales à affinités méditerranéennes. L'ensemble présente en outre un intérêt paysager et géologique. »

# PEYRAUD

## Localisation des ZNIEFF



Source : DREAL  
Fond : Bing Satellite

Réalisation : 16/09/2025 - EP

Echelle : 1:25 000



Modification simplifiée n°1 du PLU - PEYRAUD (07)

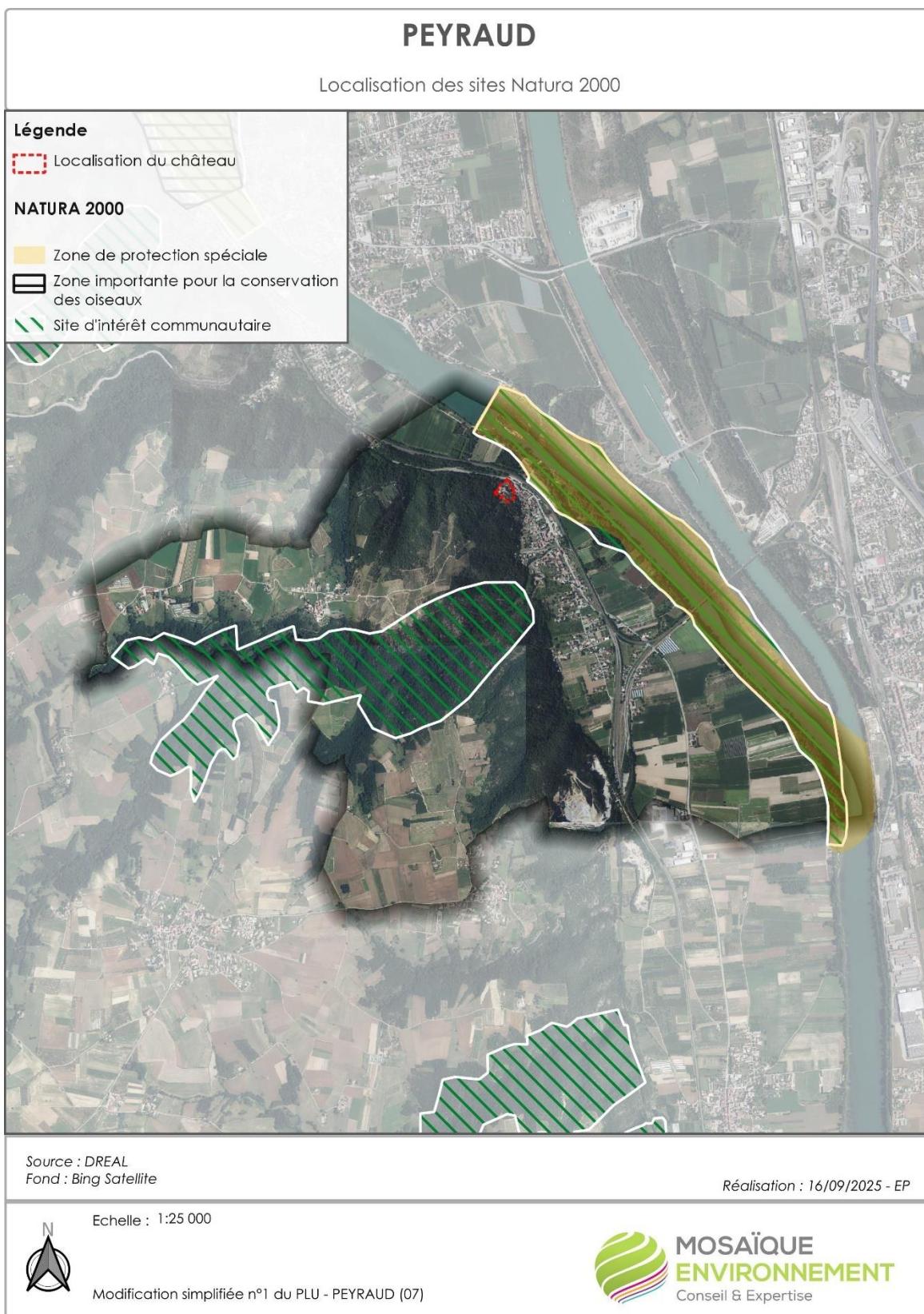
**MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

## Carte 2 - Localisation des ZNIEFF sur le territoire, Mosaïque Environnement

**Nous nous situons à proximité immédiate des deux ZNIEFF de type 1 mentionnées précédemment (à 100m et à 300m), et au sein d'une ZNIEFF de type 2 couvrant l'intégralité du territoire concerné.**

### III.A.2. Sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 : Avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires, l'Europe s'est lancée depuis 1992 dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé NATURA 2000.



Carte 3 - Localisation des sites Natura 2000, Mosaïque Environnement

Le réseau Natura 2000 comprend donc un ensemble de sites naturels identifiés pour la rareté ou la fragilité des habitats naturels, des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

**La commune de Peyraud est concernée par trois site Natura 2000 dont deux sites d'intérêt communautaire et un site de protection spéciale se localisant à proximité du château (à 100m et à 300m). Deux sites Natura 2000 (SIC et ZPS) sont directement lié au Rhône.**

## III.B. SUSCEPTIBILITÉ D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000 OU ZNIEFF

Bien que des ZNIEFF et des sites Natura 2000 soient présents à proximité, notamment à environ 100 m en lien avec le Rhône et à environ 300 m en lien avec un affluent en rive droite du Rhône, la présente modification, incluant notamment la création d'un STECAL sur le secteur du château afin de permettre la réalisation d'activités diverses, n'impacte en aucun cas ces zones réglementaires et d'inventaires.

De même, mise à part l'extension très mesurée des ateliers et l'installation de deux roulettes à caractère réversible, aucune autre construction ne sera réalisée sur le site. Il s'agit uniquement d'autoriser l'implantation d'activités au sein du château afin de faire vivre ce patrimoine emblématique de la commune.

**En ce sens, la présente modification ne vient en aucun cas impacter les ZNIEFF ou sites Natura 2000.**

## III.C. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Le secteur concerné par le STECAL correspond exclusivement aux éléments bâtis et aménagés existants : le château lui-même, le jardin à la française, les écuries, la cour, l'atelier ainsi que l'espace de baignade. En aucun cas le parc du château n'a été intégré. Le périmètre a ainsi été strictement délimité sur les seules composantes déjà existantes du site. Il s'agit d'un espace anthropisé de longue date, ne présentant plus aucun caractère naturel.

Aucun site d'intérêt écologique n'a été recensé. Ainsi, le fait d'autoriser diverses activités au sein de l'existant, n'impact en aucun cas un site patrimoniale au sens de la protection de la biodiversité.

**Ainsi, la création d'un STECAL n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.**

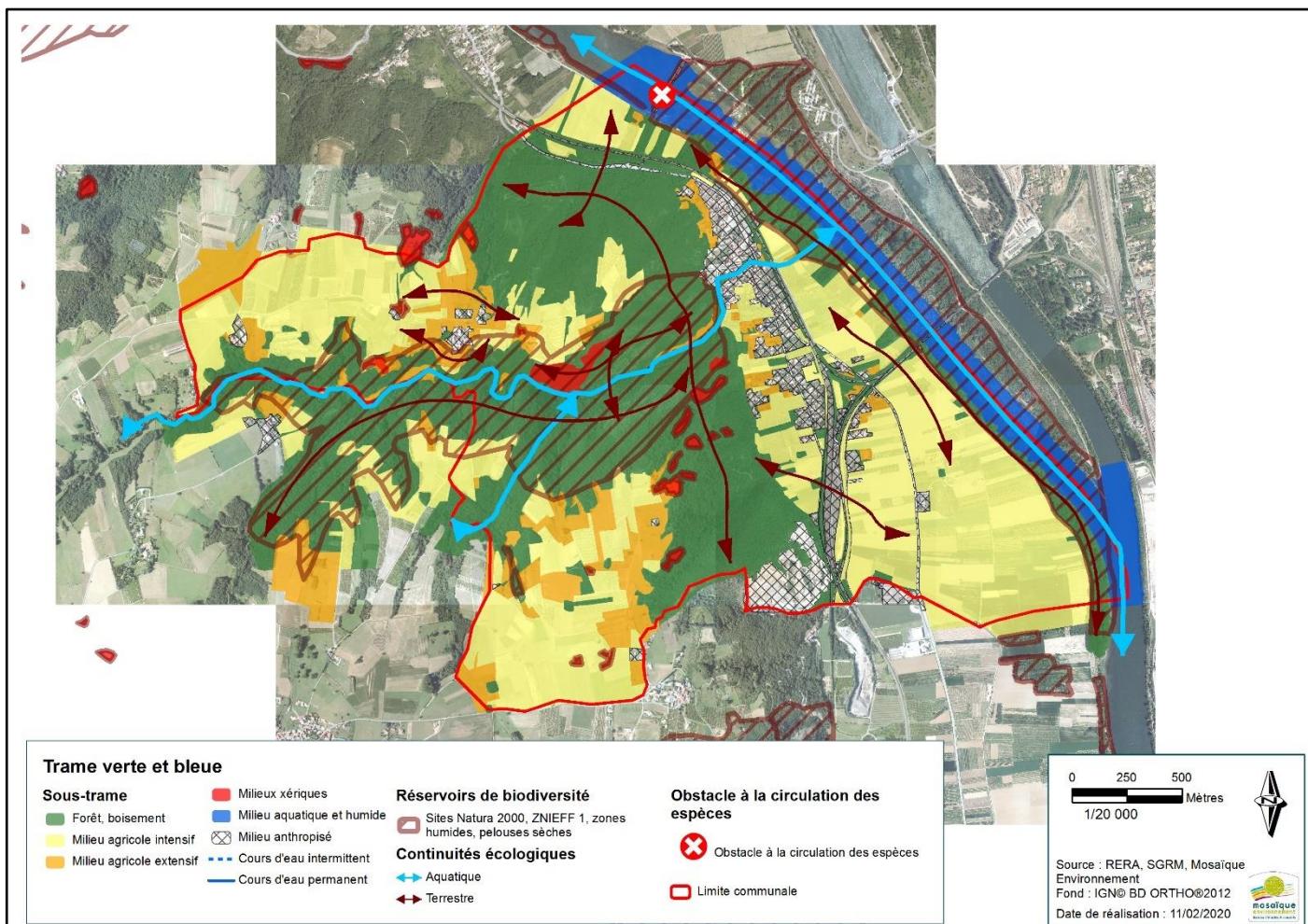


**Photographie 16 - Vue aérienne de l'emprise du STECAL, Mosaïque Environnement**

Si l'on s'intéresse désormais aux continuités écologiques et à la Trame verte et bleue (TVB) propre au territoire, le secteur concerné apparaît relativement éloigné des corridors écologiques terrestres ou aquatiques identifiés dans le rapport de présentation du PLU. Cette cartographie de la TVB met notamment en évidence un corridor terrestre, emprunté par diverses espèces végétales et faunistiques, traversant la commune du nord au sud, au sein des espaces forestiers et boisés.

Toutefois, la création du STECAL Nc ne prévoit en aucun cas d'altérer ce corridor, dans la mesure où le secteur est strictement délimité sur les espaces déjà anthroposés du château, comme mentionné précédemment, et non sur le grand parc végétalisé qui constitue, lui, un maillon de cette continuité verte.

**Ainsi, le site du château ne présente aucun enjeu en matière de biodiversité, tant du point de vue patrimonial que fonctionnel, et n'aura, de fait, aucune incidence sur les milieux naturels ni sur la biodiversité.**



Carte 4 - Trame Verte et Bleue de la commune, Mosaïque Environnement

### III.D. EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'objectif de la présente modification n'est pas d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement classé en zone agricole ou naturelle, mais simplement de permettre le développement de diverses activités au sein d'un espace déjà bâti et anthropisé, correspondant au Château de Peyraud, aujourd'hui classé en zone N et dont le règlement écrit du PLU ne permet pas, en l'état, ce type d'implantation.

Ainsi, le secteur gardera sa vocation règlementaire de zone naturelle et l'implantation d'un STECAL permettra, directement, d'autoriser les activités souhaitées par les porteurs de projet et de régir, de manière limitée, l'implantation, la surface et la hauteur des constructions agricoles nécessaires au développement de cette activité, mais exclusivement sur certains secteurs, notamment le secteur d'implantation des logements insolites, le secteur de baignade et celui de l'atelier.

Les secteurs d'implantation au sein du STECAL permettent de figer les activités sur les secteurs et d'éviter tout débordement du projet :

- Au sein du secteur n°2 correspondant à l'implantation d'habitat insolite, seules 2 unités d'hébergement cumulant une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> pourront être implantées. De même, il s'agit de roulotte, au caractère réversible, n'impliquant pas d'artificialisation des sols et de consommation d'espace.

- Au sein du secteur n°3 correspondant à l'atelier de restauration d'objets d'art, il est admis une extension limitée de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum et d'une hauteur à l'alignement de l'égout du toit existant. À noter qu'il s'agit d'un secteur déjà anthropisé ne proposant aucun caractère naturel.
- Au sein du secteur n°4 correspondant à l'espace de baignade avec un bassin déjà existant, il est admis la possible création d'annexes d'une surface cumulée n'excédant pas 40 m<sup>2</sup>. Il s'agira d'annexes en lien avec l'activité de baignade. À noter qu'il s'agit d'un secteur déjà anthropisé ne proposant aucun caractère naturel.



pas avec le site. L'extension projetée de cet atelier, comprenant la création d'une verrière, contribuera également à mettre en valeur le bâtiment.

L'implantation de roulettes dans le secteur intimiste et clos des anciennes écuries n'aura aucun impact sur le paysage ni sur le patrimoine, au contraire, elles rappelleront l'usage ancien du lieu et conserveront un caractère réversible, pouvant être retirées à tout moment.

Enfin, le secteur de baignade, qui autorise la construction d'annexes dans la limite d'une surface cumulée maximale de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, n'engendrera qu'un impact très limité.

Ainsi, le projet porté par les propriétaires, et nécessitant la présente modification, vise avant tout à valoriser ce patrimoine emblématique, à le faire vivre et à le partager.

**La présente modification du PLU n'aura aucune incidence négative sur le paysage ni sur le patrimoine bâti ; au contraire, elle présente un potentiel d'impact positif.**



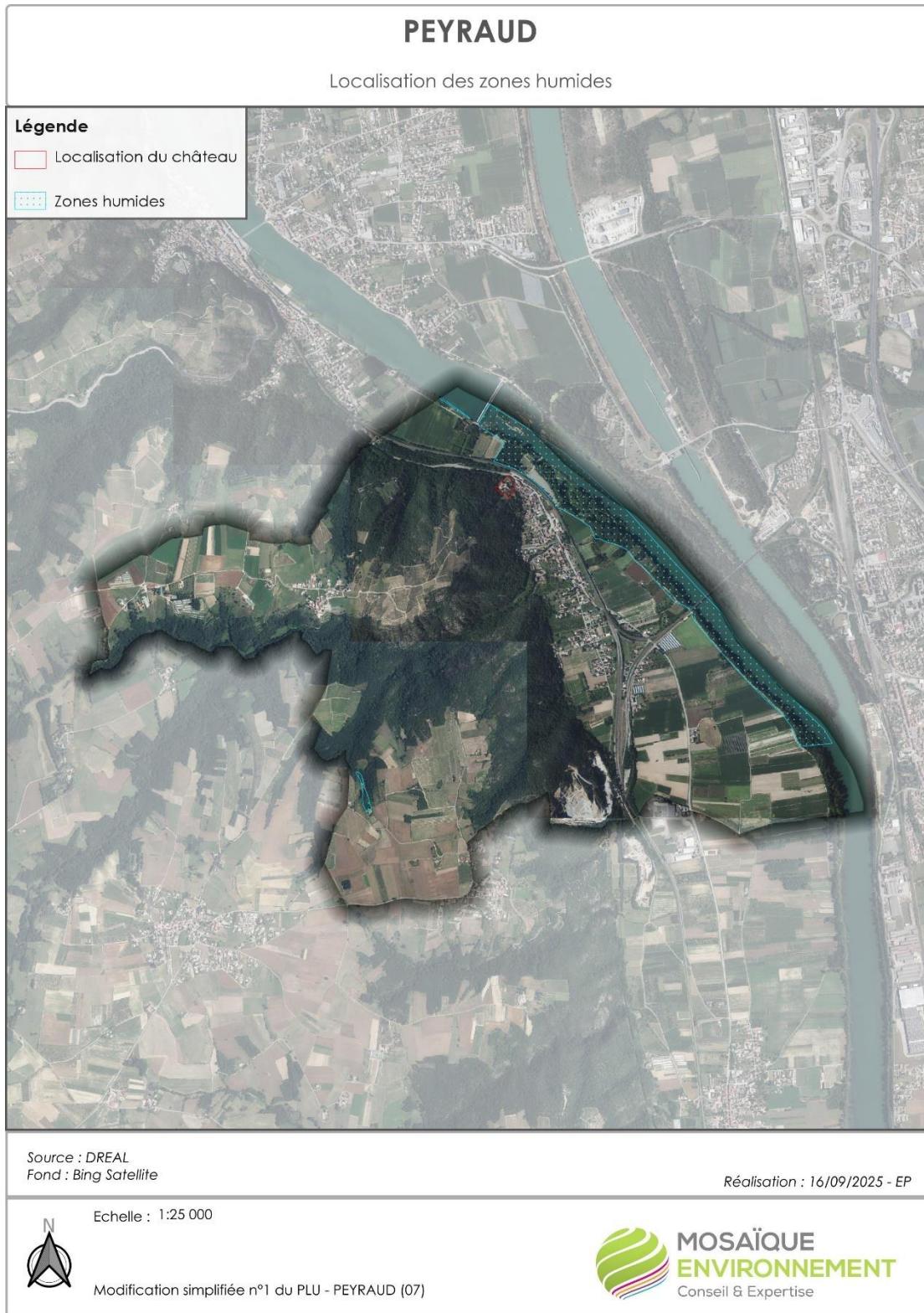
Photographie 18 - Ancien atelier du château, Mosaïque Environnement



Photographie 19 - Secteur d'implantation des habitats insolites lié aux anciennes écuries, Mosaïque Environnement

## III.F. INCIDENCE SUR UNE ZONE HUMIDE

Par le prisme de la cartographie de localisation des zones humides sur la commune de Peyraud, nous pouvons observer que le secteur de création d'un STECAL Nc se retrouve éloigné de ce réseau humide relatif au Rhône.



**Carte 5 - Localisation des zones humides, Mosaïque Environnement**

**En ce sens, nous ne retrouvons aucune incidence portant sur les zones humides du territoire.**

## III.G. INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE, L'EAU PLUVIALES ET L'ASSAINISSEMENT

### III.G.1. Incidences sur la ressource en eau

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU. De même, la ressource en eau sur le territoire permet d'accueillir les types d'activités souhaitées sur le site, comme l'activité évènementielle ou encore celle d'hébergement touristique.

**Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur la ressource en eau.**

### III.G.2. Incidences sur la gestion des eaux pluviales

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

**Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur la gestion des eaux pluviales.**

### III.G.3. Incidences sur l'assainissement

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

De même, en lien avec un raccordement du château au réseau collectif d'assainissement et la capacité d'assainissement suffisante de la station de la commune, les activités souhaitées sur le site, comme l'activité évènementielle ou encore celle d'hébergement touristique n'entraineront aucun impact.

**Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'assainissement.**

## III.H. INCIDENCES SUR L'ÉNERGIE, LE CLIMAT, LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

### III.H.1. Incidences sur l'énergie et le climat

De même, le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

**Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'énergie et le climat.**

### III.H.2. Incidences sur les pollutions et les nuisances

De même, le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

**Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur les pollutions et nuisances.**



## Chapitre IV. Conclusion

4





L'analyse des incidences sur l'environnement de la modification de simplifiée N°1 du PLU n'ayant pas fait apparaître à nos yeux d'incidences notables sur l'environnement, le présent dossier sera transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au « cas par cas ».