

MAIRIE DE PEYRAUD

9 rue de la Mairie
07340 PEYRAUD

Saint-Vallier, le **27 OCT. 2025**

Objet : Avis de la Communauté de communes Porte de DrômArdèche sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Affaire suivie par : Catherine GUILLAUD-LAUZANNE

Service : Pôle Aménagement

Mail : c.guillaud-lauzanne@portededromardeche.fr

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune, que nous avons réceptionné le 6 octobre 2025 par télétransmission et je vous en remercie.

Cette modification a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) en zone N sur le domaine du château de Peyraud afin de pouvoir diversifier les activités au sein du château. Il s'agit notamment d'activités complémentaires : l'accueil d'événements (réceptions, séminaires, mariages), l'hébergement touristique, une galerie d'art, des activités artisanales, de restauration d'objet d'art ainsi que des lieux de formation dédiés à l'artisanat d'art.

Afin de permettre ce projet, la modification du PLU a pour objet de créer un sous-secteur Nc au sein de la zone N délimité au domaine du château, et ainsi d'adapter le zonage et le règlement écrit aux nouvelles activités.

Après analyse du dossier, je vous informe que ce projet de modification simplifiée n'appelle pas de remarques particulières au regard des compétences portées par la communauté de communes Porte de DrômArdèche.

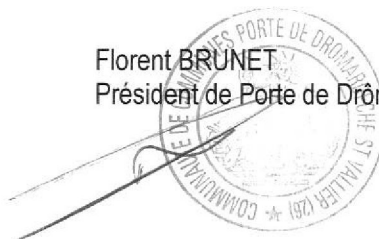
Ainsi, la communauté de communes émet un AVIS FAVORABLE sur votre projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Afin d'assurer au mieux l'application du futur projet, le service « autorisation du droit des sols » de la communauté de communes vous transmet quelques remarques techniques ci-annexées.

Les services sont à votre disposition pour vous accompagner dans la mise en œuvre de ce projet.

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

Florent BRUNET
Président de Porte de DrômArdèche



ANNEXE

RECOMMANDATION DU SERVICE D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS

Etablissement Recevant du Public (ERP)

Le projet envisage plus de 5 unités d'hébergement au sein du château correspondant à plus de 15 personnes relevant du régime de l'ERP (ERP locaux à sommeil), impliquant une mise en accessibilité du château. Il peut y être dérogé pour des raisons patrimoniales sur autorisation expresse de la commission d'accessibilité.

Annexes

Limiter la taille des annexes uniquement sur le secteur 4, à défaut les 40 m² d'annexe sont déjà atteint par l'existant.

Roulottes

Les roulottes doivent être homologuées et conserver leur mobilité (avec roues et cartes grises) pour pouvoir être assimilées à des caravanes à usage de loisirs. Dans ce cas, pour un usage de loisir excédant 3 mois par an, elles sont soumises à une Déclaration Préalable à renouveler tous les ans.

A défaut de conserver ces éléments, elles seront assimilées à des résidences légères de loisirs (RLL) autorisées que dans des emplacements de camping ou équivalents (parcs résidentiels de loisirs, village vacances), ce que ne prévoit pas le STECAL.

Verrière

Pour la création de la verrière sur le secteur 3 :

1. autoriser la création de surface de plancher dans le volume / enveloppe existant(e) du préau
2. autoriser précisément les surfaces de l'extension car « de l'ordre » de 20 m² n'est pas suffisamment précis
3. préciser qu'il s'agit d'une extension du préau.

A l'article 11 du règlement : seules sont autorisées en toiture des tuiles conformes à l'environnement existant ; ainsi la toiture en verre doit être autorisée expressément dans l'article 11 en zone Nc.

Destinations

Sur le secteur 1 : autoriser les changements de destination vers les destinations autorisées pour les constructions existantes clauses et couvertes

Sur le secteur 3 : autoriser les changements de destination y compris les destinations créatrices de surface de plancher.

Sur le secteur 4 : les annexes au château en tant qu'accessoires à la destination principale « habitation » ne pourront pas avoir un usage accessoire à l'activité touristique.

Stationnements

Les stationnements prévus le long de la RD 86 sont actuellement interdits en zone N. Pour autant, la modification simplifiée ne change pas le règlement, ne permettant pas leur réalisation. Par ailleurs ces stationnements sont en zone partiellement inondable.

Ces stationnements seront considérés comme l'accessoire de l'activité du château. Le porteur de projet doit démontrer que le nombre de stationnements prévus répondra au besoin des nouvelles activités autorisées au sein du château, et donc préciser le nombre de stationnements générés par l'activité notamment de célébration de mariage (100 aines de stationnements).

La traversée de la RD 86 par les usagers du château, au vu des besoins générés par les futures activités, peut interroger au regard de l'absence d'aménagement sécurisé mentionné dans les pièces de la modification simplifiée.

Les services suggèrent de gérer une majorité des besoins en stationnement sur le domaine du château, notamment en mobilisant partiellement les parcelles cadastrées AD 23, AD 24, AD 250. Cette zone de stationnement et ses abords, s'ils sont paysagers (plantations, haies arbustives etc.) limitera les vues sur le site de la future piscine tout en privilégiant une proximité avec le château.