

**Service urbanisme et territoires
Bureau des procédures
ddt-sut-bp@ardeche.gouv.fr**

Privas, le **22 DEC. 2025**

**Commission Départementale
de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

- CDPENAF -

Jeudi 4 décembre 2025

**Compte-rendu de la réunion présidée par
Mme Sophie BARTHELON, directrice départementale des territoires adjointe,
représentant le préfet**

Après avoir salué les participants et constaté que le quorum était atteint, Madame BARTHELON ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour de la réunion.

Elle précise les conditions particulières de déroulement de cette commission avec les membres et invités en présentiel et visioconférence.

.....

Liste des participants annexée au présent compte-rendu

Modification simplifiée du PLU de Peyraud

Description du projet :

Madame VERGNE présente le projet.

Discussion générale :

Monsieur POULACHON précise que le projet de STECAL fait suite à l'acquisition du château. En effet, il était nécessaire de créer ce STECAL pour autoriser les possibilités de développement d'activités.

Monsieur GUIGON demande si le château est classé au titre des monuments historiques.

Monsieur BIENNIER répond que le château n'est pas classé, cependant la commune souhaite cette modification du PLU afin que le château puisse être préservé.

Madame GASCON demande si le château abrite une production de vins ou de spiritueux.

Monsieur BIENNIER répond qu'il n'y a jamais eu cette activité au sein du château.

Monsieur VAUDELIN ajoute que la commune est concernée par l'AOC Saint-Joseph, mais que le château n'est pas dans le périmètre.

→ Avis au titre de l'application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

Avis du rapporteur :

Faute de connaissance de projets sur le château de Peyraud, il a été classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur approuvé en 2024.

Dans le cadre d'une modification de PLU, un secteur de taille et de capacité d'accueil limité Nc de 7 200 m² correspondant au château et ses jardins est créé pour y autoriser diverses activités.

Chaque activité est identifiée dans un secteur spécifique. L'ensemble des secteurs où sont autorisées les constructions représente 2 860 m².

Des constructions nouvelles d'une surface maximale de 90 m² au total sont autorisées par le règlement du secteur Nc.

Les secteurs permettant l'accueil de constructions nouvelles et la taille des constructions sont limités. Leur implantation est encadrée.

Avis favorable sous réserve d'inscrire dans le règlement du secteur Nc (secteur 2) des éléments permettant de garantir la réversibilité des hébergements insolites autorisés, par exemple en précisant que les fondations pour ces constructions sont interdites.

Discussion :

Monsieur LOUAHALA demande si un système d'assainissement est prévu dans le bâtiment existant.

Madame VERGNE répond qu'il doit déjà être existant, étant donné que le bâtiment comporte des logements.

Avis de la commission :

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité, sous réserve d'inscrire dans le règlement du secteur Nc (secteur 2) des éléments permettant de garantir la réversibilité des hébergements insolites autorisés, par exemple en précisant que les fondations pour ces constructions sont interdites.

Les votes sont les suivants :

- avis favorables : 18
- avis défavorable : 0
- abstention : 0

oooooo

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18 h 10.

Pour le préfet,


Pour la directrice départementale
La directrice adjointe

Sophie BARTHELON