

Révision du PLU de la commune de PEYRINS

Synthèse des avis des services de l'État sur le projet arrêté le 27/08/2019

I – APPROCHE THÉMATIQUE

► Sur la croissance démographique et les besoins en logements :

PEYRINS appartient à la Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo et doit donc respecter son PLH. La commune est aussi comprise dans le périmètre du SCOT du Grand Rovaltain, le PLU doit donc être compatible avec celui-ci. La volonté de la commune est de conserver un cadre de vie rural qui s'inscrit dans les objectifs du SCOT et du PLH.

Ces dix dernières années, la commune de PEYRINS a connu une croissance démographique de 1,1 %/an. Le PADD vise à « Maîtriser la dynamique démographique ». Afin de répondre à cette orientation, le projet communal prévoit une croissance démographique de **0,8 %/an sur 12 ans**. La population passant de **2700** habitants en 2018 à **2989** habitants en 2030.

Pour accueillir cette nouvelle population, il sera nécessaire de produire entre **160 et 170 logements** en tenant compte d'un recul du nombre de personnes par ménage qui passerait de 2,45 à 2,3.

La commune prévoit la construction de **14** logements en « dents creuses » inférieurs à 1800 m²,

85 logements en « dents creuses » supérieurs à 1800 m² dont une bonne part couverts par des OAP,

Par ailleurs, **66** logements sont envisagés en extension de l'enveloppe urbaine, couverts par des OAP, dont **38** logements sur des zones « AU strict ».

Enfin, **5** sont comptabilisés comme des changements de destination.

→ *Le projet de PLH prévoit sur 6 ans, la construction moyenne annuelle de 14 logements. Le Projet de la commune (13,5 logement/an) est compatible avec cet objectif.*

→ *Le calcul des « dents creuses » et « divisions parcellaires » a été effectué. Toutefois, les justifications « Jardins » et « urbanisation en cours », permettant d'exclure un certain nombre de « dents creuses » et « divisions parcellaires » du calcul du potentiel urbanisable, devront être justifiés plus précisément dans le rapport de présentation.*

→ *Il conviendra de justifier l'absence d'un potentiel de réhabilitation de logements vacants.*

► Sur la consommation de foncier :

- Foncier à vocation d'habitat

Le projet communal prévoit de mobiliser les secteurs non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante : « dents creuses » < 1800 m² pour 14 logements sur 1,2 ha soit une densité de 11,6 logements/ha et « dents creuses » > 1800 m² pour 85 logements sur 2,8 ha soit une densité de 31 logements/ha.

Par ailleurs, de nouveaux secteurs seront ouverts à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine pour la construction de 66 logements sur 2,5 ha soit 26 logements/ha.

Le projet de PLU totalise une consommation foncière de 6,5 hectares pour 170 logements nouveaux environ soit une densité moyenne de 26 logements/ha.

→ *La densité moyenne du potentiel de logements à construire dans le projet de PLU (26 logement/ha) est compatible avec les objectifs du SCOT (28 lgts/ ha pour les zones à urbaniser et les tènements de plus de 1800 m²).*

- Foncier à vocation d'emplacement réservés

Le projet communal prévoit :

- un emplacement réservé (ER 1) de **0,34 ha** sur un secteur dont l'occupation du sol est naturelle et qui a pour objet l'extension du cimetière.
- des emplacements réservés (ER 9 et ER 10) de **1 ha** sur un secteur dont l'occupation du sol est naturelle et qui a pour objet des aménagements hydrauliques et un aménagement piétonnier lié, dans le cadre des actions de contrat de rivières dans un objectif de maîtrise du risque inondation
- un emplacement réservé (ER8) de **1 ha** sur un secteur dont l'occupation du sol est naturelle et qui a pour objet le stationnement temporaire de véhicules lors de manifestations diverses. Aucune artificialisation du sol n'est prévue.

→ *Les emplacements réservés de grande taille ont des finalités cohérentes avec le PLU arrêté*

► Sur la qualité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP habitat :

- OAP n°1 « Secteur du Gatelet »

La zone **UA (0,34 ha)** est située au Nord du bourg, aujourd'hui occupée par une prairie et est bordée par la RD 538. Elle est traversée par un canal. Les réseaux d'eau potable, électricité et assainissement sont présents au droit de la zone. L'OAP accueillera au moins **10 logements**, sous forme de logements collectifs, groupés et/ou intermédiaires, dont **au moins 4 logements locatifs sociaux**. Des cheminements doux seront créés pour assurer que le secteur soit desservi de façon optimale. Des orientations prenant en compte le paysage et l'environnement sont prescrits (haie vive plurispécifique, revêtements non imperméables des espaces de stationnement).

- OAP n°2 « Secteur Route de Génissieux »

Le secteur **Auf3 (0,3 ha)** est située à l'entrée du village à l'Est du bourg. Un important dénivelé existe entre le terrain et un parking public au nord du secteur. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents mais une extension du réseau d'assainissement est nécessaire. Le secteur est donc « fermé ».

L'OAP accueillera au moins **12 logements**, sous forme de logements collectifs, groupés et/ou intermédiaires. Ces logements pourraient accueillir des personnes âgées. Des locaux pour l'accueil de services à la personne sont également attendus. Des cheminements doux seront créés pour assurer que le secteur soit desservi de façon optimale. Des orientations prenant en compte le paysage et l'environnement sont prescrits (espace vert inondable plutôt que bassin de rétention dans la partie Sud).

- OAP n°3 « Secteur chemin des moulins »

Ce secteur **UA** d'une superficie de **0,35 ha** est situé à l'entrée sud du village. Il a pour vocation d'accueillir au moins **16 logements**. Un accès piétons sera prévu pour relier le secteur au village. Un stationnement suffisant est prévu. Le sud du secteur sera réservé aux espaces paysagers qui pourront servir à la gestion des eaux pluviales.

- OAP n°4 « Secteur Nord Grand Rue »

Cette zone (**AUo1**) est actuellement occupée par un garage des ateliers municipaux et une vieille grange. Les réseaux d'eau potable, électricité et assainissement sont présents au droit de la zone. Ce secteur d'une superficie de **0,3 ha** est situé à l'Est de la commune en continuité du bourg. Le secteur doit accueillir **10 logements** sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs dont au moins **2 logements sociaux**. Il est prévu un stockage des eaux pluviales de la zone en dehors de la zone inondable (infiltration impossible sur le terrain). Un maillage assurera la liaison du futur quartier aux liaisons douces avoisinantes. Des orientations prenant en compte le paysage et l'environnement sont prescrits.

- OAP n°5 « Secteur Truchet Nord et Sud »

Ce secteur (**Auo2 et Auo3**) respectivement de **0,36 ha et 0,45 ha**, est actuellement occupé par des friches agricoles. Il se trouve au centre du bourg en continuité du cimetière. Le secteur doit accueillir respectivement **8 logements** sous forme d'habitations individuelles et **18 logements** sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs. La zone AUo2 s'urbanisera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone **Auo 3** s'urbanisera après réalisation de la voie au Nord faisant l'objet d'un emplacement réservé. Les voiries et cheminements doux seront créés pour assurer une bonne desserte entre le village et le nouveau quartier. Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans le projet.

- OAP n°6 « Secteur Chemin de Chabrières »

C'est un secteur zonné **Auo4** de **0,5 ha** à l'Ouest du village qui est actuellement occupé par une prairie. Les réseaux d'eau potable, électricité et assainissement sont présents au droit de la zone. Le secteur doit accueillir au moins **10 logements** sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs dont **2 logements locatifs sociaux**. Des cheminements doux seront créés au Nord et au Sud pour assurer une bonne desserte vers les quartiers à l'Est. A l'image des grandes fermes avoisinantes, les constructions seront regroupées autour d'un volume bâti principal et entourées d'un écrin végétal composé de haies arborées plurispécifique.

- OAP n°7 « Secteur Condillac Sud »

C'est un secteur zonné **Auo5** de **0,5 ha** dont 1600 m² déjà bâtis, au sud du village. Les réseaux d'eau potable, électricité et assainissement sont présents au droit de la zone. Le secteur doit accueillir au moins **10 logements** sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs dont **4 logements locatifs sociaux**. Des cheminements doux seront créés. Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans le projet (végétalisation sous forme de haie vive, gestion des eaux de pluie, jardins privatifs associés aux logements individuels ou groupés côté sud).

- OAP n°8 « Secteur rue des Godards »

Ce secteur (**AUf1**) de **0,56 ha** est à l'Ouest du village. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents mais une extension du réseau d'assainissement est nécessaire. Le secteur est donc fermé. Le secteur doit accueillir au moins **14 logements** sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs dont **3 logements locatifs sociaux**. Des cheminements doux seront créés pour relier le projet du cheminement doux le long de la rue de Chateauroux. Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans le projet.

- OAP n°9 « Secteur rue de chateauroux »

Ce secteur (**AUf2**) de **0,47 ha** est à l'Ouest du village. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents mais une extension du réseau d'assainissement est nécessaire. Donc le secteur est « fermé ». Le

secteur doit accueillir au moins **12 logements** sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs dont **3 logements locatifs sociaux**. Des cheminements doux seront créés. Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans le projet.

- OAP n°10 « Secteur Condillac Nord »

Ce secteur (AUo6) de **0,67 ha** est à l'Ouest du village. Les réseaux d'eau potable et d'électricité sont présents et l'extension du réseau d'assainissement est programmée dans les deux ans. Donc le secteur est « fermé ». Le secteur doit accueillir au moins **20 logements** sous forme de logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs dont **4 logements locatifs sociaux**. Des cheminements doux seront créés pour relier le projet du cheminement doux le long de la rue de Chateauroux. Les enjeux environnementaux seront pris en compte dans le projet (végétalisation sous forme de haies vives, gestion des eaux de pluie, jardins privatifs associés aux logements).

- OAP n°11 thématique « Déplacements doux »

Il s'agit d'un schéma général de maillage des déplacements doux pour garantir des continuités (entre les secteurs d'habitat, les principaux équipements communaux et les commerces ; entre les secteurs d'habitat et le réseau de chemins de randonnée ; entre les différents secteurs d'habitat) et sécuriser les déplacements doux pour encourager leur recours pour les déplacements quotidiens sur la commune.

→ *Les OAP permettent de cadrer correctement le développement du foncier pour le PLU à venir. Toutefois, il n'est pas nécessaire de prévoir des OAP sur les trois secteurs Auf. Le développement du secteur se fera lors de l'ouverture des zones concernées.*

→ *L'OAP n°10 (Auo6), se trouve sur un secteur ouvert. La description du secteur précise que « l'extension du réseau d'assainissement est programmée dans les deux ans ». Il faudra justifier le caractère ouvert du secteur alors que le réseau d'assainissement n'est pas présent.*

► Sur les Stecal :

- En zone A

1. zonage (Aa)

Il s'agit d'une entreprise de charpente existante (**0,27 ha**) qui souhaite développer son activité. Est autorisée, l'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33 % de la surface de plancher existante. La construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit et à condition d'une implantation dans les 20 m du bâtiment principal à usage d'activités.

→ La CDPENAF a émis un avis favorable pour ce STECAL.

2. Zonage (Aa n°2)

Il s'agit d'une entreprise de carrelage existante (**0,26 ha**) qui souhaite développer son activité. Est autorisée, l'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33 % de la surface de plancher existante. La construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit et à condition d'une implantation dans les 20 m du bâtiment principal à usage d'activités.

→ La CDPENAF a émis un avis favorable pour ce STECAL.

3. Zonage (Ag)

- Il s'agit du château de Gâtelet (**0,83 ha**), pour permettre l'utilisation d'un ensemble bâti patrimonial pour des activités d'hébergement hôtelier et de restauration.

Sont autorisés : Le changement de destination du château pour l'hébergement hôtelier et la restauration, le changement de destination des dépendances pour un usage d'hébergement hôtelier ou de restauration, et leur extension dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, les installations démontables annexes aux activités d'hébergement hôtelier et de restauration (chapiteau...) et les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement.

→ La CDPENAF a émis un avis favorable pour ce STECAL.

4. Zonage (At)

Il s'agit d'une activité d'hébergement touristique à développer (**0,83 ha**). Le secteur comprend une habitation et de petites dépendances et il y avait une activité de location de salle. L'objectif est de rénover et transformer des bâtiments et de permettre l'installation de HLL pour compléter l'activité.

A ces fins le règlement autorise le changement de destination des bâtiments existant pour de l'habitat ou de l'hébergement touristique, l'installation d'habitations légères de loisirs (HLL) dans la limite de 10 unités, l'aménagement des aires de jeux et de sport, l'installation d'une piscine et la réalisation d'une aire de stationnement

→ La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de préciser la surface maximum des habitations légères de loisirs.

5. Zonage (Av)

Il s'agit d'une activité existante de vente de produits agricoles (**0,26 ha : 0,13 utile + 0,13 voirie périphérique**).

Sont autorisées les constructions et installations destinées à la vente de produits agricoles dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

→ La CDPENAF a émis un avis favorable pour ce STECAL.

- En zone N

6. Zonage (Na)

Il s'agit d'une entreprise de transports installée sur **0,45 ha** qui souhaite développer son activité.

Le règlement autorise

- l'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33 % de la surface de plancher existante ;
- la construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit et à condition d'une implantation dans les 20 m du bâtiment principal à usage d'activités.

→ La CDPENAF a émis un avis favorable pour ce STECAL.

7. Zonage (Na n°2)

Il s'agit d'une menuiserie installée sur **0,1 ha** qui souhaite développer son activité.

Le règlement autorise

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33 % de la surface de plancher existante.
 - La construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit et à condition d'une implantation dans les 20 m du bâtiment principal à usage d'activités.
- La CDPENAF a émis un avis favorable pour ce STECAL.

8. Zonage (NL)

Il s'agit d'un secteur à vocation de sport et loisirs (communal) correspondant aux terrains de sports de plein air du Stade Abbé Liotard d'une surface de **3,6 ha** et d'un second secteur à vocation de sport et loisirs (communal) (parcours de santé, beach-volley) de Bellevue d'une superficie de **2,6 ha**.

Le règlement autorise :

- l'implantation d'aires de jeux et de sports et d'aires de stationnement ;
- les constructions liées aux sports et loisirs, dans la limite de 5 m de hauteur au faitage et de 150 m² de surface totale sur chaque secteur NL.

→ La CDPENAF a émis un avis favorable sur les STECAL en zone NL sous réserve de les délimiter à l'implantation des constructions envisagées.

→ Il conviendra de prendre en compte les différents avis émis par la CDPENAF.

► Sur la thématique forêts :

→ *Il conviendra d'ajouter dans le règlement, des informations relatives au risque incendie de forêt, et au débroussaillage obligatoire. En effet, l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008 indique que la commune est concernée par les dispositions de l'article L 133-1. Les dispositions de la section 2 de l'arrêté préfectoral n°2013057-0026 du 26 février 2013, déjà annexé au PLU, s'appliquent sur la commune. Ainsi, le modèle d'annexe "AnnexePLU-Débroussaillage" peut venir compléter et illustrer cette obligation.*

→ *Il sera nécessaire d'ajouter la carte d'aléa feu de forêt révisée en 2017. Elle définit les secteurs d'aléa moyen à localement élevé, modéré ou faible à très faible.*

→ *Le PLU n'identifie pas d'espace boisé classé (L113-1 du code de l'urbanisme) mais des boisements (L151-19 et L151-23 du CU).*

S'agit-il d'une erreur ou la volonté de la commune de ne pas inscrire ces secteurs en EBC ?

→ *Il est demandé d'apporter les corrections suivantes au règlement :*

• *Titre I -*

4-2 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

4-3 En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable dans les boisements à conserver figurants au plan (articles

L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (article L.124-1 à L.124-3 du code forestier) ou si la nature de la coupe de bois réalisée est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008. Les règles des coupes et abattages d'arbres sont ainsi définies et il faudrait supprimer le passage suivant au point 5 :

« Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :
- en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
- pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers non imperméabilisés. »

Par ailleurs dans le contexte de changement climatique qui touche déjà les forêts du département, l'obligation de recourir à des espèces locales pour les plantations ou reboisements réduira fortement le panel des essences adaptées aux sols et au climat. En cas de forts dépérissements, cette vision statique de gestion sylvicole serait opposée à l'objectif recherché d'un maintien de boisements bien venants.

• **Titre II -**

Ajouter l'existence du risque Incendie de Forêts

II – REMARQUES APRÈS ANALYSE DES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

► Sur le rapport de présentation :

- Il conviendra de prendre en compte les remarques transmises par courrier par la DREAL (voir copie ci-jointe)
- Il conviendra de modifier le rapport de présentation en prenant en compte les remarques faites précédemment sur les différentes thématiques.
- Il serait souhaitable de faire apparaître un tableau reprenant l'étude des disponibilités en « dents creuses » et « divisions parcellaires » en justifiant précisément l'exclusion d'une partie de celle-ci du calcul des disponibilités.

► Sur les dispositions du règlement écrit :

- Il conviendra de modifier le règlement en prenant en compte les remarques faites précédemment sur les thématiques forêts et Stecal.
- Afin d'intégrer l'obligation de la lutte contre la prolifération de l'ambrosie en l'application de l'arrêté préfectoral n° 2011 201-033 du 20 juillet 2011 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie dans le département de la Drôme, il est demandé d'y faire référence dans les dispositions générales.
- Il sera nécessaire d'intégrer la carte risques inondations mise à jour ainsi que son règlement associé.

