



# Plan Local d'Urbanisme

## Commune de PEYRINS

Prescription : 30/04/2013

30/01/2018

**Arrêt : 27/08/2019**

Avis des personnes publiques  
associées, de la CDPENAF et  
de l'Autorité environnementale



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.16.134  
Dec.  
2019

**Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PEYRINS a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 27 août 2019.**

Conformément au code de l'urbanisme, avant sa mise à l'enquête publique ce projet de PLU a fait l'objet :

> **d'une transmission aux personnes publiques associées**, qui avaient 3 mois pour donner un avis écrit sur le projet. A défaut de réponse, leur avis est réputé favorable.

> **d'une demande d'avis auprès de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

> **d'une demande d'avis auprès de l'autorité environnementale (qui est la Mission régionale d'Autorité environnementale dite MRAe) sur l'évaluation environnementale du projet de PLU.**

**Sont présentés dans ce dossier :**

**I- le compte-rendu de la consultation des personnes publiques associées et la reproduction intégrale de leurs avis,**

**II- l'avis de la C.D.P.E.N.A.F.**

**III- l'avis tacite de la MRAe**

## I. Compte-rendu de la Consultation des Personnes Publiques Associées

PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES	RÉPONSES
Préfet et services de l'État concernés	<p><b>Avis favorable</b> sous réserve de prise en compte de remarque (courrier du 27/11/2019).</p> <p><i>Nota : l'avis du Préfet synthétise l'ensemble des avis des services de l'État, dont deux ont aussi été transmis en mairie et sont donc reproduits à la suite de l'avis du Préfet : avis de l'unité 26-07 de la <b>DREAL</b> et de l'<b>ARS</b>.</i></p>
Conseil Régional	-
Conseil Départemental	-
Chambre d'Agriculture	<b>Avis favorable</b> sous réserve de la prise en compte de ses remarques (courrier du 28/11/2019).
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	-
Chambre de Commerce et d'Industrie	-
INAO (Institut national de l'origine et de la qualité)	-
CNPF (Centre National de la Propriété Forestière)	-
SCOT Grand Rovaltain	<b>Avis favorable</b> (courrier du 04/11/2019)
Communauté d'Agglomération Valence Romans Agglo	-
Valence Romans Déplacements	<b>Avis favorable</b> assorti de préconisations (courrier du 26/09/2019)
Communes voisines	-

**L'AVIS DES PERSONNES CONSULTÉES N'AYANT PAS RÉPONDU DANS LES 3 MOIS EST RÉPUTÉ FAVORABLE.**

**Tous les avis formulés lors de la consultation  
sont intégralement reproduits ci-après.**



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires  
Service aménagement du territoire et risques  
Pôle aménagement

Affaire suivie par : Romain SEMONS  
Tél. : 04 81 66 81 32  
Fax : 04 81 66 80 80  
courriel : [ddt-pa-satr@drome.gouv.fr](mailto:ddt-pa-satr@drome.gouv.fr)

Valence, le

**27 NOV. 2019**

Le Préfet

à

Monsieur le Maire de  
PEYRINS

LRAR: 20 121 732 45324

**Objet** : Révision du PLU

Avis des services de l'État sur le projet arrêté

**Ref** : SATR/PA - L-2019- 180

**PJ** : Synthèse détaillée des avis des services de l'État  
Copie courrier remarques DREAL

Par délibération en date du 27 Août 2019, le conseil municipal de votre commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'a communiqué, le 28 Août 2019 aux services de l'État, en application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

D'ores et déjà, le projet arrêté a été soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, dans sa séance du 24 Octobre 2019, a émis un **avis favorable** sur le règlement des zones A et N sous réserve de ramener la distance entre annexe et habitation à 20 m, un **avis favorable** sous réserve de préciser la surface maximum des habitations légères de loisirs pour le STECAL n°4, un **avis favorable** sous réserve de réduire la délimitation des STECAL 8 et 9 aux constructions envisagées. Pour les autres STECAL l'**avis est favorable**.

Suite aux observations émises par les différents services de l'État consultés, je suis moi-même amené à émettre un **avis favorable** sous réserve de :

- Justifier plus précisément les motifs d'exclusion de certaines dents creuses et/ou divisions parcellaires du calcul du potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine.

À défaut de prendre en compte ce point précis, votre plan local d'urbanisme pourra se trouver juridiquement fragilisé.

Vous trouverez ci-joint les éléments d'analyse qui justifient les demandes d'évolution de votre PLU, ainsi que l'ensemble des observations destinées à accroître la cohérence et la qualité de votre projet, qu'il conviendra de prendre en compte préalablement à l'approbation de votre document d'urbanisme.

Le Préfet,

Hugues MOUTOUH

# 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 m<sup>2</sup>,

**85** logements en « dents creuses » supérieurs à 1800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 14 logements sur 1,2 ha soit une densité de 11,6 logements/ha et « dents creuses » > 1800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).*

- 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 **Auo3** 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 zoné **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 regroupés autour d'un volume bâti principal et entourées d'un écran végétal composé de haies arborées plurispécifique.

- OAP n°7 « Secteur Condillac Sud»

C'est un secteur zoné **Auo5** de **0,5 ha** dont 1600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 à 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 m<sup>2</sup> 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 à 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 "Annexe PLU-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.

PRÉFET DE LA DRÔME

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Auvergne - Rhône-Alpes

Unité inter-départementale  
Drôme-Ardèche

Cellule 1 – Contrôles techniques et urbanisme

Affaire suivie par :

Christophe BOUILLOUX – Chef de cellule

Tél. : 04 75 82 76 20

Courriel : [christophe.bouilloux@developpement-durable.gouv.fr](mailto:christophe.bouilloux@developpement-durable.gouv.fr)

Stéphane MAILLET

Tél. : 04 75 82 76 22

Courriel : [stephane-l.millet@developpement-durable.gouv.fr](mailto:stephane-l.millet@developpement-durable.gouv.fr)

20190923-LET-DAUR0397-AvisPluArretePeyrins-v01s.odt



Valence, le 08 OCT. 2019

Le chef de l'unité inter-départementale

à

Direction Départementale des Territoires de la Drôme  
Service aménagement du territoire et risques  
Pôle aménagement  
4, place Laënnec – BP 1013  
26015 VALENCE Cedex

**OBJET :** Consultation sur le projet de PLU arrêté de la commune de PEYRINS.

**REFER :** Courrier du 28-08-2019 de la mairie.

Par courrier cité en référence, la commune de PEYRINS (26380) sollicite l'unité inter-départementale Drôme et Ardèche de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes sur son projet de PLU arrêté par délibération en date du 27-08-2019.

Pour les éléments qui nous concernent, les documents appellent les remarques suivantes.

Dans le rapport de présentation,

- p.46 : Le rapport indique que « il n'existe pas de site potentiellement pollué ». Or, depuis notre « porter à connaissance » en date du 12-oct.-2012, la base de données appelée BASIAS a été mise à jour. Désormais, cette base mentionne les sites du tableau de la page suivante (adresse :

[http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees/resultats?dept=26&commune=26231#/\)](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees/resultats?dept=26&commune=26231#/)

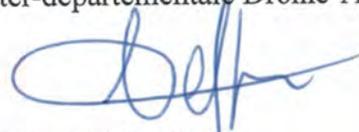
Il convient de rappeler la nécessité d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes.

Par ailleurs, certains de ces sites pourraient prochainement être intégrés dans les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS), mis en place dans le cadre de la loi ALUR, afin de garder la mémoire notamment des anciens sites industriels.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Code activité	État d'occupation du site	Site géolocalisé
RHA26014 80	Forces Motrices du Vercors	Transformateur	lieu dit "Dambessieux" PEYRINS	D35.44Z	Ne sait pas	Centroïde
RHA26014 81	M. BAUDIN Louis	Garage avec station-service	route départementale 6 de Romans à Vienne PEYRINS	G45.21A G47.30Z G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
RHA26014 82	SARL COMET	Atelier de traitement de surface des métaux par électrolyse	lieu dit "L'Enfer" PEYRINS	C25.61Z	Ne sait pas	Centroïde
RHA26014 83	MM. ARTHAUD Paul et Yves, anc. M. ARTHAUD Paul	Station-service BP, anc. Garage	lieu dit "Les Escoffers Bas" PEYRINS	G47.30Z G47.30Z G47.30Z G45.21A	Ne sait pas	Centroïde
RHA26014 84	Commune de Peyrins	Décharge d'ordures ménagères	lieu dit "La Gèle" PEYRINS	E38.11Z	Ne sait pas	Centroïde
RHA26014 85	M. GONNET Gilles	Desserte de carburants	Route nationale 538 PEYRINS	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
RHA26014 86	M. VINCENT Raymond	Dépôt de goudron et matières bitumineuses fluides	lieu dit "Les Sables"	C20.18Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
RHA26014 87	BRUNET	Dépôt d'engrais	Chemin Chateau (du) PEYRINS	A01.6	Ne sait pas	Centroïde
RHA26014 88	EDF	Transformateur (poste 21)	lieu dit "La Teipe" PEYRINS	D35.44Z	Ne sait pas	Centroïde
RHA26014 89	M. LEYRISSET Pierre	Station-service	lieu dit "Le Village" PEYRINS	G47.30Z G47.30Z	Ne sait pas	Centroïde
RHA26014 90	Forces Motrices du Vercors	Transformateur	lieu dit "Le Village" PEYRINS	D35.1	Ne sait pas	Centroïde

- p.46 : Le rapport indique la présence sur la commune de deux canalisations de transport de gaz, de diamètres DN600 et DN800, et de pression identique 67,7 bars.  
Or, il existe bien deux canalisations de transport de gaz, mais de Pressions Maximales de Service (PMS) différentes, conformément à l'arrêté n°26-2016-11-29-041 du 29-11-2016, arrêté que vous mentionnez :
  - Une canalisation de diamètre DN600 – 67,7 bars,
  - Et l'autre de diamètre DN800 – **80bars** (et non 67,7 bars).

Pour la directrice de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes,  
Par délégation,  
Le chef de l'unité inter-départementale Drôme-Ardèche,



Gilles GEFFRAYE

Copies :

- 1 – DREAL / Services CIDDAE, MAP et PRICAE. (par mél),
- 2 – Mairie de PEYRINS (3, place du Champs de Mars – 26380 PEYRINS),
- 3 – Subdivision 1 / urbanisme,
- 4 – Chrono urbanisme.



Valence, le 15 OCT. 2019

*La délégation départementale de la Drôme*

---

Affaire suivie par :  
Virginie GAUTIER  
Direction de la Santé Publique  
Service Santé Environnement  
virginie.gautier@ars.sante.fr  
04 26 20 91 63

---

DREAL Auvergne-Rhône-Alpes  
Service CIDDAE  
Pôle AE

Réf : 2019-618

**Objet : Avis relatif au projet arrêté en date du 27 août 2019 du PLU de la commune de Peyrins.**

PJ :

Le projet de PLU présenté a pour objectif une croissance démographique de 0,7 à 0,8 % par an, soit une augmentation de la population de 236 à 289 habitants sur 12 ans. Cet objectif implique un besoin d'environ 168 logements. L'urbanisation est prévue au sein de l'enveloppe urbaine.

**Protection des ressources et sécurisation de l'alimentation publique en eau potable :**

La commune de Peyrins n'est pas concernée par de captages publics d'alimentation en eau potable.

La commune est alimentée par le captage « Cabaret Neuf » situé sur la commune de Charmes-sur-L'Herbasse et appartenant au SIE de l'Herbasse.

Le rapport de présentation précise que la ressource est suffisante et en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune.

**Nuisances sonores :**

La commune de Peyrins est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014324-0013 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre pour la RD53 et la RD538.

Le projet de PLU ne prévoit pas de poursuivre le développement de l'urbanisation à proximité de la RD53 et de la RD538 afin de ne pas augmenter la population impactée par les nuisances sonores liées à cette infrastructure.

**Qualité de l'air**

L'augmentation de la population aura un impact sur la qualité de l'air (augmentation du nombre de véhicules et des émissions liées au chauffage). Cependant, le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que le maintien et le développement des commerces et des services dans le centre inciteront à limiter les déplacements motorisés vers les équipements publics. De plus, la commune prévoit également de développer son maillage de cheminements doux.

**Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie :**

La problématique n'a pas été abordée dans le PLU bien que le règlement du PLU intègre l'Ambroisie en annexe 1 la liste des espèces exotique au caractère envahissant.

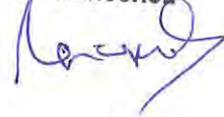
Il est rappelé que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°26-2019-07-05-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambroisie dans le département de la Drôme doivent être mises en œuvre sur la commune.

En conséquence, je vous informe qu'en ce qui me concerne, j'émet un avis favorable à ce projet sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.

Pour le Directeur général et par délégation,  
La Directrice départementale de la Drôme,

Pour le délégué départemental et par délégation  
L'ingénieur d'Etudes Sanitaires

**Armelle MERCUROI**



**Copie à :** Mairie de Peyrins – 3, place du Champ de Mars (26380)

**Maire de Peyrins**  
3 Place du Champ de Mars  
26380 PEYRINS

**Pôle développement  
des Territoires**

**Réf.**  
SS

**Dossier suivi par :**  
Simon SALVADOR  
Tél. : 04.27.24.01.59  
GSM : 06.20.88.81.07

**Objet : Projet de révision du PLU de Peyrins  
Avis de la Chambre d'agriculture**

Bourg-lès-Valence, le 28 novembre 2019

**Siège social**

95 avenue Georges Brassens  
CS 30418  
26504 BOURG-LÈS-VALENCE Cedex  
Tél. : 04 75 82 40 00  
Fax : 04 75 42 85 76  
accueil@drome.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, et suivant le courrier en date du 30 août 2019 portant notification du projet de PLU de la commune de Peyrins, j'ai l'honneur de vous transmettre par la présente l'avis de la Chambre d'agriculture.

**SUR LE DIAGNOSTIC AGRICOLE**

Avant tout examen plus approfondi du projet de PLU, nous accordons une attention particulière à ce que le rapport de présentation propose un diagnostic agricole précis et exhaustif permettant d'apprécier avec justesse la réalité du contexte agricole communal. Forts de cette considération, nous constatons que le document proposé aux pages 13 à 18 du rapport de présentation ne répond qu'imparfaitement à nos attentes.

S'agissant de l'identification du bâti agricole, nous observons tout d'abord que le nombre de sièges d'exploitation représentés sur la carte figurant p.17 (21) entre en contradiction avec le chiffre proposé en page 13 (25 sièges d'exploitation recensés en 2017). Il semble donc qu'un certain nombre de sièges d'exploitation aient été oubliés, en particulier sur la partie est de la commune (chemin de la Savasse). Une mise à jour nous semble dès lors nécessaire.

D'autre part, et pour plus de clarté, la carte p.17 gagnerait à indiquer la nature précise des deux élevages identifiés, ainsi que le régime juridique dont ils relèvent (ICPE ou règlement sanitaire départemental), ce point conditionnant les distances dites « de réciprocité » opposables aux tiers.

S'agissant de l'identification du potentiel agricole des terres, il importe de proposer une catégorisation des espaces en fonction de leur valeur agronomique (ensemble plats, homogènes, facile à travailler, etc.). De même, les informations relatives à l'irrigation doivent être approfondies et proposer une véritable cartographie des espaces irrigués. En l'état, la seule représentation du réseau collectif du SID est insuffisante car la plupart des terrains sont irrigués depuis des forages privés en nappe (comme indiqué en page 15).

L'ensemble de ces indications doivent enfin être recroisées sous forme d'une carte de synthèse détaillant les différents niveaux d'enjeux agricoles (faible/moyen/fort).



www.afnor.org  
Conseil-Formation

## **SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES**

### ➤ **Le volet habitat**

Conformément aux possibilités offertes par le PLH en vigueur, le projet communal table sur la production de 168 logements au cours des 12 prochaines années (voir p.3 du PADD). Sur cette masse, 25 logements devraient voir le jour par comblement d'espaces interstiels (dents creuses non pourvues d'OAP), le reste se répartissant à l'intérieur de 11 nouvelles zones d'habitats, toutes localisées sur des espaces de faible valeur agricole, en extension immédiate du tissu bâti, et pourvues d'orientation d'aménagement et de programmation garantissant un nombre minimal de logements à produire.

Cette localisation vertueuse se double ici d'un dimensionnement mesuré des surfaces destinées à accueillir les nouvelles constructions. L'analyse des différents pièces du PLU fait effectivement apparaître qu'environ 150 logements devraient être réalisés sur les 5,45ha que composent les tènements constructibles de plus de 1800m<sup>2</sup>. Il en résulte un niveau de densité global de 28 log./ha, chiffre traduisant un effort d'utilisation économe de l'espace. Tout au plus devons-nous ici regretter la mauvaise optimisation du foncier réalisée au droit de la zone AUo4 *Chemin de Chabrière* : cette dernière laissant subsister sur son côté nord-est un triangle inconstructible difficilement densifiable pour l'avenir.

En dépit de cette dernière remarque, le volet habitat du PLU préserve dans sa globalité les intérêts agricoles communaux et emporte de ce fait l'avis favorable de la Chambre d'agriculture.

### ➤ **Le volet activités économiques**

Les consommations d'espace réalisées pour l'activité économique concernent pour l'essentiel la zone UIa délimitée au droit de l'entreprise de fabrication de cagette, en limite nord-ouest de la commune, le long du *Chalon* et de la RD53 (2ha d'extension).

Si nous ne sommes pas opposés au fait d'offrir un espace de développement supplémentaire à cette entreprise (et ce compte tenu de son imbrication et de son importance dans les filières agricoles), nous attendons en revanche que le PLU justifie cette extension au regard des possibilités offertes par le SCOT *Rovaltain* (lequel encadre strictement les possibilités d'ouverture de nouvelles surfaces à vocation économique). Ce n'est donc qu'à la réserve d'apporter de tels éléments que nous conditionnons notre avis favorable sur le secteur.

### ➤ **Le volet équipements publics**

D'autres consommations d'espaces sont envisagées pour les besoins d'équipements publics.

En premier lieu, nous constatons qu'environ 1,45ha de zone NL a été délimité au droit du Stade de l'Abbé Liotard. Toutefois, le PLU n'apporte pas de justification sur la nature précise des besoins sur ce secteur (voir p.139 du rapport de présentation : « *il n'a donc pas été identifié de besoin particulier, ni en foncier, ni en bâtiment* »). La démonstration d'un projet avéré de développement du pôle sportif doit être ici apportée, sans quoi nous n'aurions d'autre choix que de demander le classement en zone A des parcelles ZM 54 & ZM 118 (pour partie).

En deuxième lieu, le PLU délimite un emplacement réservé n°8 de près de 1,3ha en vue de « *pérenniser le stationnement "sauvage" existant à proximité de l'église Saint-Ange* » (p.150 du rapport de présentation). S'il est certes précisé que la prairie sera « *laissée en l'état* », un tel dimensionnement nous semble cependant excessif ; l'utilisation

« *ponctuelle au moment d'organisation de manifestation* » pouvant s'obtenir en tant que de besoin par conventionnement avec le propriétaire/exploitant. Nous vous prions par conséquent de bien vouloir circonscrire cette réserve aux emprises des aménagements pérennes qui seront raisonnablement réalisés sur ce site.

Enfin, en dernier lieu, il est envisagé la réalisation d'un cheminement mode doux rue de Chateauroux (ER n°13), lequel viendrait empiéter dans la parcelle ZM184 exploitée en grandes cultures. Compte tenu des risques de conflits d'usages liés à cette opération, nous vous demandons d'interrompre l'emplacement réservé à l'intersection de la *rue du Clos Vinay*, cette dernière assurant le lien entre les nouvelles zones AUf1 & AUf2 et le reste du village.

## **SUR LES BATIMENTS DESIGNES AU CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le PLU désigne encore 10 anciennes dépendances agricoles au titre du changement de destination (pp.140-144 du rapport de présentation). S'agissant de ce type d'opération, notre compagnie accorde une certaine vigilance à ce que les bâtiments repérés aient perdu toute fonctionnalité agricole, ni ne génèrent des conflits d'usages lors de leur transformation ultérieure en habitation.

Compte tenu des éléments rapportés au rapport de présentation, nous sommes satisfaits de constater que la plupart des constructions repérées remplissent ces deux critères, à l'exception du bâtiment n°2 *Chemin de Charpenay* (p.141). La proximité avec les vergers au nord fait ici craindre un risque de conflit d'usage, raison pour laquelle seule la partie sud du bâtiment "c" nous paraît apte au changement de destination.

Le bâtiment n°9 pose également question (p.144). De par sa proximité avec les parcelles cultivées au sud, ainsi que de l'utilisation actuelle du hangar agricole un peu plus au nord-ouest, seul un aménagement préservant la cour fermée et orientée vers l'est permettrait ici de prévenir les risques de conflit d'usage. Pour cette raison, nous émettons ici un avis réservé, considérant que seul l'examen définitif des conditions d'aménagement permettra d'apprécier l'impact sur l'activité agricole. Nous remettons par conséquent notre appréciation définitive de ce changement de destination à l'examen du permis de construire déposé ultérieurement sur ce bâtiment, lequel fera l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF (commission dont la Chambre d'agriculture est membre).

## **SUR LE REGLEMENT ECRIT**

Si, dans son ensemble, le règlement écrit répond aux attentes de la Chambre d'agriculture, certaines imprécisions suscitent les remarques suivantes de notre part.

- Equipements collectifs autorisés en zone A (p.61) : Les équipements collectifs destinés à accueillir des personnes doivent être expressément exclus en zone agricole compte tenu des risques de conflits d'usage liés à leur implantation. Même chose pour les installations photovoltaïque au sol, qui doivent être proscrites en raison de leur nature fortement consommatrice d'espace agricole.
- Construction et installations nécessaires à l'exploitation agricole (p.61) : La condition d'implantation à proximité immédiate du siège d'exploitation prévue pour les seules habitations nécessaires à l'exploitation agricole doit être généralisée à tous les bâtiments agricoles. L'objectif est ici d'éviter l'implantation non-justifiée de bâtiments agricoles isolés.
- Gîtes ruraux (p.61) : La disposition autorisant de façon générale la réalisation de « *gîtes ruraux* » ne semble pas faire partie des constructions autorisées en zone A. Ce point résulte des récents ajouts effectués par la loi ELAN (voir l'art. L.151-11, II C. Urb.), laquelle n'admet comme constructions situées dans le prolongement de l'activité agricole que celles nécessaires « *à la transformation, au conditionnement*

et à la commercialisation des produits agricoles ». En revanche, nous ne sommes pas opposés à la délimitation de STECAL autorisant l'agritourisme, sous réserve qu'ils répondent aux besoins de véritables exploitations agricoles.

- Evolution des habitations existantes (p.62) : Conformément au règlement type élaboré par la CDPENAF de la Drôme, nous vous prions de ramener la superficie maximale des annexes à 35m<sup>2</sup>, et leur distance maximale d'implantation par rapport à l'habitation principale à 20m.
- Zone inondable (p.63) : Conformément au règlement type des PPRI dans la Drôme, il importe de permettre la réalisation de nouvelles constructions agricoles autres que celles destinées à l'élevage ou à l'habitation dans les zones d'aléa faible.
- Toitures des bâtiments agricoles (p.67) : L'obligation d'emploi de matériau « *de type tuile en terre cuite* » n'est pas adaptée aux bâtiments agricoles et doit prévoir une exception en ce sens. De même, la pente minimale de toitures exigée doit être ramenée à 20%.
- Clôtures (p.68) : Les dispositions relatives aux clôtures doivent préciser qu'elles ne concernent pas celles liées à l'activité agricole.

\*  
\*   \*  
\*

Au terme de cette analyse, considérant que, dans son ensemble, le projet de PLU de Peyrins préserve les intérêts agricoles communaux, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques qui précèdent.

En vous priant de croire, Monsieur le Maire, à ma sincère considération.



Le Président,

**Jean-Pierre ROYANNEZ**

Reçu le  
05 NOV. 2019

**Monsieur le Maire**

Mairie  
3 Place du Champs de Mars  
**26 380 PEYRINS**

Rovaltain, le 04 novembre 2019

**Nos réf :** LB/OB – JF - 67

**Objet :** Avis sur le projet de PLU de Peyrins

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à notre syndicat le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peyrins pour recueillir son avis et nous vous en remercions.

Au vu des orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Rovaltain et après l'analyse de la commission réunie le 14 octobre dernier, notre bureau syndical a examiné le 25 octobre dernier ce projet de PLU ayant fait l'objet d'une présentation en séance par Monsieur le Maire et son adjoint.

Notre bureau syndical a noté la qualité du travail réalisé pour l'élaboration de votre projet. Après en avoir délibéré, il a émis un avis favorable sur ce projet de PLU comme indiqué dans la délibération ci-jointe.

Par ailleurs, nous vous suggérons de prendre en considération la remarque suivante :

- La rédaction des objectifs de production de logement dans les OAP doit permettre l'atteinte des objectifs du SCoT en matière de typologie de logements, ainsi il conviendrait de fixer pour certaines OAP des objectifs chiffrés de logements collectifs (fourchettes ou minimum).

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous serai reconnaissant de bien vouloir faire parvenir au syndicat mixte le dossier du PLU approuvé (en format numérique).

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

**Lionel BRARD**



Président

PJ : Délibération du bureau syndical du 25 octobre 2019

## **DECISION du BUREAU SYNDICAL du SCoT ROVALTAIN Drôme-Ardèche**

Le **25 octobre 2019** à 8H30 se sont réunis à Alixan les membres du bureau

Etaient présent(e)s : Xavier ANGELI, Jean-Louis BONNET, Lionel BRARD, Christian GAUTHIER, Fabrice LARUE, Patrick PRELON, Gérard REVOL, Bénédicte ROSSI, Jean-Paul VALETTE, Jean-Louis VASSY.

Etaient excusé(e)s : Michel BRET, Michel BRUNET (pouvoir à M. Bonnet), Jacques DUBAY, Philippe LABADENS, Marlène MOURIER (pouvoir à M. Brard), Jacques PRADELLE, Franck SOULIGNAC.

Date de convocation : 16 octobre 2019 - Nombre de délégués en exercice : 17 - Nombre de délégués présents : 10 - Nombre de pouvoirs : 2

### **Objet : Avis du Syndicat mixte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peyrins.**

Vu la délibération n°16-16 du comité syndical approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale,

Vu la délibération n°17-37 du comité syndical déléguant au Bureau ou, le cas échéant au Président, l'émission des avis sur les documents d'urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peyrins transmis par la commune au Syndicat le 3 septembre 2019,

Vu les remarques de la commission sur les documents d'urbanisme réunie le 14 octobre 2019,

Considérant l'analyse technique des services du syndicat mixte au regard des dispositions du DOO,

Considérant que la commune a traduit de manière satisfaisante les orientations et objectifs du SCoT dans son projet de PLU,

### **LE BUREAU SYNDICAL,**

après délibération et à l'unanimité des membres présents et représentés soit 12 voix pour,

### **DÉCIDE :**

- **de donner un avis favorable sur le projet de PLU de Peyrins.**

*Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.*

**Lionel BRARD**



**Président**



Valence Romans  
DÉPLACEMENTS

Reçu le  
28 SEP. 2019

Hôtel de Ville  
Monsieur Bernard PICOT  
Maire  
3, place du champ de mars  
26 380 PEYRINS

Ref : MP/JM/NB/JD/CB

Alixan, le 26 SEP. 2019

**Objet : Avis de VRD sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Peyrins**

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier du 28 août 2019 portant sur la délibération du 27 août 2019 qui vient arrêter le projet de révision du PLU de Peyrins.

En tant que personne publique associée, VRD émet un avis favorable au PLU de Peyrins assorti des préconisations ci-dessous, permettant d'assurer une compatibilité efficace entre le Plan Local d'Urbanisme de Peyrins et le Plan de Déplacements Urbains de Valence-Romans.

Voici quelques préconisations portant sur le règlement et ayant trait à la prise en compte de la mobilité :

- PADD  
VRD rappelle l'importance de la sécurisation des cheminements pour les modes actifs (particulièrement des piétons) aux arrêts de bus et à leurs abords.
- OAP  
Concernant l'OAP n°5 : il serait nécessaire d'éviter le passage de véhicules de transit devant l'église avec une mise en sécurité des abords de l'église.

**Valence Romans Déplacements**

11 Avenue de la Gare  
BP 10241 Alixan  
26958 Valence cedex 9  
Tél. 04 75 602 670

[www.valenceromansdeplacements.fr](http://www.valenceromansdeplacements.fr)  
[secretariat@valenceromansdeplacements.fr](mailto:secretariat@valenceromansdeplacements.fr)

- **Règlement**

- Afin d'apporter des précisions sur le règlement relatif au stationnement, VRD préconise d'édicter une norme de stationnement automobile pour les logements individuels et collectifs en lien avec le taux de motorisation actuel des ménages sur la commune de Peyrins (*INSEE 2014*) : 1.7 véhicules par ménage, soit 1.7 places par logement (arrondi au nombre entier supérieur lors du total), excepté pour la zone UA.
- Stationnement vélo : VRD recommande que l'espace de stationnement soit d'une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> pour les habitations avec 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de trois pièces et plus.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tous compléments d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



**Marylène PEYRARD**  
**Présidente**  
**Valence-Romans Déplacements**

## **II. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF se prononce :

- sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone A ou N.
- sur le règlement des zones A et N ;

L'avis de la CDPENAF est reproduit ci-après.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA DRÔME

201.

Valence, le

28 OCT. 2019

Service aménagement du territoire et risques  
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Dominique Gutiez

Tél. : 04.81.66 81 05

Fax : 04 81 66 80 80

courriel : [ddt-cdpnaf26@drome.gouv.fr](mailto:ddt-cdpnaf26@drome.gouv.fr)

[dominique.gutiez@drome.gouv.fr](mailto:dominique.gutiez@drome.gouv.fr)

Scan BP  
J.P.C. fact

Reçu le  
30 OCT. 2019

**Courrier RAR**

orig = Rouffignac

Monsieur le Maire,

Comme spécifié dans mon courrier du 30 août 2019 le dossier de révision du document d'urbanisme de votre collectivité, transmis le 28 août 2019 au secrétariat de la CDPENAF a été examiné en commission le 24 octobre 2019.

Aussi je vous transmets l'avis de la commission.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par subdélégation,  
Le chef du service aménagement des  
territoires et risques,

Jacques Bourquin

Monsieur Bernard PICOT, Maire

Mairie

Le Village

3, place du Champ de Mars

26380 PEYRINS

## REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PEYRINS

AVIS de la Commission Départementale de Préservation  
des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers  
du 24 octobre 2019

- Vu l'article L112-1-1 du CRPM ;
- Vu l'article L151-13 du code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de PEYRINS arrêté le 27/08/2019 ;

### S'agissant des STECAL 1, 2

- Considérant que les STECAL Aa permettent d'encadrer le développement de chacune des activités existantes ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que les règlements prévus pour les STECAL est adapté au projet ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable**.

### S'agissant du STECAL 3

- Considérant que le STECAL Ag encadre une activité à venir dans des bâtiments existants ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que le règlement prévu pour le STECAL est adapté au projet ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable**.

### S'agissant du STECAL 4

- Considérant que le STECAL At permet de réorienter le développement de l'activité existante ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que le règlement prévu pour le STECAL est adapté au projet ;
- Considérant toutefois que pour préserver le caractère naturel de la zone il y a lieu d'encadrer les surfaces autorisées en HLL ;

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

### S'agissant du STECAL 5

- Considérant que le STECAL Av permet d'encadrer le développement de l'activité existante ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que le règlement prévu pour le STECAL est adapté au projet ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable**.

### **S'agissant du STECAL 6**

- Considérant que le STECAL Na permet d'encadrer le développement de l'activité existante ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que le règlement prévu pour le STECAL est adapté au projet ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable**.

### **S'agissant du STECAL 7**

- Considérant que le STECAL Na permet d'encadrer le développement de l'activité existante ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que le règlement prévu pour le STECAL est adapté au projet ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable**.

### **S'agissant du STECAL 8**

- Considérant que le STECAL NL encadre des activités de sports et loisirs
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que le règlement prévu pour le STECAL est adapté au projet ;
- Considérant que le STECAL est d'une superficie de 3,6 ha et qu'il convient de préserver la zone des effets de mitage ;
- Considérant en conséquence que la construction envisagée n'a pas vocation à être implantée à n'importe quel endroit du STECAL ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable sous réserve de réduire la délimitation du STECAL à la construction envisagée**.

### **S'agissant du STECAL 9**

- Considérant que le STECAL NL encadre des activités de sports et loisirs ;
- Considérant qu'il n'y a pas d'impact sur l'activité agricole et le caractère naturel environnant ;
- Considérant que le règlement prévu pour le STECAL est adapté au projet ;
- Considérant que le STECAL est d'une superficie de 3,6 ha et qu'il convient de préserver la zone des effets de mitage ;
- Considérant en conséquence que la construction envisagée n'a pas vocation à être implantée à n'importe quel endroit du STECAL ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable sous réserve de réduire la délimitation du STECAL à l'implantation de la construction envisagée**.

## II. Au titre du règlement relatif aux extensions et annexes des zones A et N

- Vu l'article L112-1-1 du CRPM ;
- Vu l'article L151-12 du code de l'urbanisme ;
- Vu le projet de PLU de la commune de PEYRINS arrêté le 27/08/2019 ;
- Vu le règlement cadre validé par la CDPENAF de la Drôme en date du 12 novembre 2015 et modifié le 31 janvier 2019 ;
- Vu le règlement proposé dans le projet de PLU et sa cohérence avec le règlement cadre proposé ;
- Considérant toutefois que le règlement diffère du règlement cadre sur le point des distances des annexes à l'habitation ;

La CDPENAF a émis **un avis favorable sous réserve** de ramener la distance entre annexe et habitation à 20 m.

Pour le Préfet et par subdélégation,  
Le chef du service aménagement des  
territoires et risques,



Jacques Bourquin

### **III. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)**

La MRAe se prononce sur l'évaluation environnementale du PLU.

L'avis tacite de la MRAe est reproduit ci-après.



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

Le 29 novembre 2019

**Information sur l'absence d'avis  
de l'Autorité environnementale relatif  
à la révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Peyrins (Drôme)**

Demande d'avis n°2019-ARA-AUPP-00852

Par courrier reçu par la DREAL le 28 août 2019, la commune de Peyrins a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale au titre des articles R. 104-21 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'Autorité environnementale ne s'étant pas prononcée dans les trois mois à compter de la date de la saisine, soit le 28 novembre 2019, est réputée n'avoir aucune observation à formuler.