

16 JAN. 2024

COMMUNE DE PEYRUS

Séance du 20 décembre 2023

SALLE DU CONSEIL

à 20 h 00

SERVICE COURRIER

Membres en exercice :

15

Date de la convocation: 14/12/2023

L'an deux mille vingt-trois et le vingt décembre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Georges DELOCHE

Présents : 10

Votants: 15

Pour: 15

Contre: 0

Abstentions: 0

Présents : Georges DELOCHE, David CAMMARANO, Christian CARLAC, Marguerite MONESTIER, Christian CHAILLOU, Claire CHAMPEL, Nadia HERNOUNE, Louis LEGRAND, Rachel REDON, Gilbert VIGNON

Représentés: Béatrice PORCHIER par Marguerite MONESTIER, Isabelle MATHIEU par Georges DELOCHE, Daniel BRUKHOWETSKY par Louis LEGRAND, Thibaud CLEMENT par Claire CHAMPEL, Bruno DELAYE par Christian CHAILLOU

Excusés:

Absents:

Secrétaire de séance:

Objet: APPROBATION DU PLU - 2023_DE_057

OBJET: Approbation du Plan local d'Urbanisme (PLU)

Le conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2 et suivants ; L. 153-21 et suivants et L. 151-1 et suivants,

Vu la loi Montagne n° 85-30 du 9 janvier 1985 et la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Rhône-Alpes approuvé le 16 juillet 2014 ;

Vu le SCOT du Grand Rovaltain Drôme Ardèche approuvé le 25 octobre 2016 et exécutoire depuis le 17 janvier 2017 ;

Vu le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Auvergne-Rhône-Alpes (SRADDET) adopté le 19 décembre 2019 et approuvé le 10 avril 2020 ;

Vu la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027 et le PGRI Rhône-Méditerranée 2022 / 2027 ;

Vu le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de Valence Romans Agglo approuvé le 4 avril 2019 ;

Vu le SAGE du Bas Dauphiné Plaine de Valence approuvé le 23 décembre 2019 ;

Vu le schéma régional des carrières d'Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 8 décembre 2021 ;

Vu le PLH de Valence Romans Agglomération ;

Vu la délibération n°2016-DE-046 en date du 12 octobre 2016 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les objectifs et modalités de la concertation ;

Vu la délibération n°2018-DE-013 en date du 28 mai 2018 actant du débat sur le PADD ;

Vu la délibération n°2022-DE-015 en date du 11 mai 2022 actant du second débat sur le PADD ;

Vu l'évaluation environnementale ;

Vu la phase de concertation menée du 12 octobre 2016 au 2 mars 2023 ;

Vu la délibération n°2023-DE-005 en date du 2 mars 2023 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 25 mai 2023 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 20 juin 2023 ;

Vu l'avis des personnes publiques associées ;

Vu l'arrêté municipal n°2023_AR_15 en date du 10 juillet 2023 portant mise en enquête publique du projet d'élaboration du PLU de Peyrus ;

Vu le rapport du Commissaire Enquêteur et entendu ses conclusions favorables assorties de réserves ;

Vu la note de synthèse des modifications proposées au projet de PLU en vue de son approbation jointe à la convocation en date du 14 décembre 2023 ;

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal de la Commune de Peyrus a décidé, par délibération n° 2016-DE-046 en date du 12 octobre 2016 de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire retrace la procédure d'élaboration du PLU ayant conduit à la présente approbation, depuis la délibération de prescription, aux deux débats sur le PADD ayant permis d'affiner le projet de territoire, l'ensemble de la concertation, le bilan de la concertation et l'arrêt du PLU le 2 mars 2023, et enfin la consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté et l'enquête publique, qui a conduit au dossier présenté aujourd'hui.

Monsieur le Maire indique que suite à la remise des avis par les personnes publiques associées, l'avis de l'autorité environnementale et les différentes commissions, l'enquête publique s'est tenue du lundi 31 juillet 2023 au vendredi 8

septembre 2023. Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées.

Enfin, Monsieur le Maire fait état des modifications qu'il est proposé d'apporter entre le projet du PLU arrêté et le projet de PLU soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal, modifications reprises dans un document explicatif qui sera annexé à la présente délibération.

Monsieur le Maire invite ensuite le Conseil Municipal à se prononcer sur l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié, couvrant l'ensemble du territoire.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

CONSIDÉRANT les modifications mineures apportées au projet de plan local d'urbanisme arrêté et annexées à la présente délibération afin de prendre en compte les avis des personnes publiques, les résultats de l'enquête publique et l'avis du commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLU ainsi modifié est prêt à être présenté à l'approbation du Conseil Municipal ;

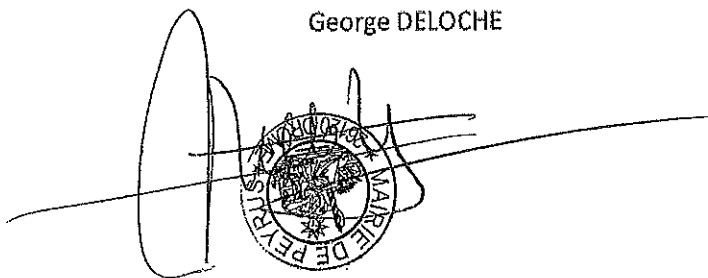
Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Peyrus, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des avis des personnes publiques associées et de l'avis du commissaire enquêteur, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **AUTORISE** la transmission du PLU à l'autorité administrative compétente de l'État et sa publication sur le portail national de l'urbanisme ;
- **DIT** que le PLU deviendra exécutoire dans les conditions prévues à l'article L. 153-23 du Code de l'urbanisme ;
- **DIT** que le PLU est tenu à la disposition du public en Mairie de Peyrus.

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée en Mairie pendant un mois continu. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que susdits.

LE MAIRE,
George DELOCHE

The block contains a handwritten signature in black ink, which appears to be 'George DELOCHE', written over a circular official stamp. The stamp features a central emblem and the text 'MAIRIE DE PEYRUS' around its perimeter. A long, thin horizontal line is drawn across the bottom of the signature and the stamp.

2023

Commune de Peyrus

ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

PREFECTURE DE LA DROME

Secrétariat Général

Commun Départemental

16 JAN. 2024

SERVICE COURRIER

**[ANNEXE DES
MODIFICATIONS APPORTEES
SUITE AUX AVIS EMIS PAR LES
PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES, A L'ENQUETE
PUBLIQUE, AUX REMARQUES
DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR ET A LA
CORRECTION D'ERREURS
MATERIELLES]**

Sommaire

Préambule	10
1. Modifications apportées suite à l’avis des personnes publiques sur le projet de PLU arrêté	11
2. Modifications apportées suite aux demandes de la population et aux questions du commissaire enquêteur suite à l’enquête publique :	21
3. Modifications d’erreurs manifestes ou matérielles constatées par ailleurs	23

PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de PLU suite aux avis émis par les personnes publiques associées, à l'enquête publique, aux remarques du commissaire enquêteur et à la correction d'erreurs matérielles.

Si certains points ou remarques déposées ne sont pas ici l'objet d'une réponse c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter au rapport du commissaire enquêteur.

Si une même modification est demandée par plusieurs personnes publiques associées et/ou par des pétitionnaires, la modification n'est renseignée qu'une seule fois dans le présent document pour la première remarque en ayant fait mention.

Si une modification est réalisée dans les documents opposables du PLU, le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

1. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

NB : les volumes des surfaces modifiées depuis l'arrêt du PLU apparaissent dans un tableau récapitulatif en fin de partie.

1.1. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Remarque à la base de la modification :

L'Autorité environnementale recommande de regrouper l'ensemble des éléments permettant de justifier la bonne articulation du projet de PLU avec les documents supra communaux sans renvoyer à d'autres parties du rapport.

L'analyse du respect des documents supra communaux a été complétée dans le rapport de présentation afin d'éviter les renvois à d'autres parties du rapport, entièrement ou en résumé, et dans la mesure du possible (certaines parties étant relativement longues, les réinsérer dans une colonne de tableau pourrait porter atteinte à une lecture facilitée).

Remarque à la base de la modification :

L'Autorité environnementale recommande :

- **de compléter l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passée et les prévisions de consommation à venir en veillant à la prise en compte de la surface des Espaces Réservés, en justifiant le taux de croissance démographique annuel moyen retenu et en explicitant l'évolution du potentiel identifié en densification ;**
- **de préciser les modalités d'évolutions des bâtiments autorisés à changer de destination et de quantifier leurs incidences potentielles sur l'environnement.**

L'emplacement réservé n°1 est le seul à pouvoir être envisagé comme une consommation d'espace potentielle. Il a ainsi été ajouté dans l'étude de densification et le dimensionnement du PLU, à hauteur de 770 m² pour 2 logements (parcelles B634 et B635).

Le rapport de présentation a été complété sur l'analyse des incidences de chaque changement de destination sur l'environnement.

Remarque à la base de la modification :

L'Autorité environnementale recommande :

- **de détailler la méthodologie employée et de justifier en quoi les inventaires réalisés permettent de dresser un état initial pertinent et adapté aux enjeux communaux ;**

La partie méthodologique spécifique à l'analyse de l'état initial et de l'évaluation environnementale du projet de PLU sur le volet écologie et biodiversité a été complétée.

Remarque à la base de la modification :

L'Autorité environnementale recommande de mettre en œuvre un échancier de travaux permettant de garantir l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées et les besoins générés par les nouvelles constructions en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la construction et la mise en service de la nouvelle STEU.

Au titre de l'article R151-30 du code de l'urbanisme une trame spécifique sur le secteur d'OAP visant à conditionner les constructions à la réalisation de la future STEP a été insérée au zonage. Le règlement écrit comprend en parallèle désormais tout d'abord une disposition générale rappelant cette prescription graphique, ainsi qu'une mention de cette conditionnalité en chapeau des règles applicables à la zone AUc.

Remarque à la base de la modification :

L'Autorité environnementale recommande de revoir de manière détaillée le dispositif de suivi pour en faire un véritable outil de pilotage du PLU.

Le rapport de présentation a été complété avec des indicateurs portant sur la gestion des déchets et l'assainissement.

Remarque à la base de la modification :

L'Autorité environnementale recommande :

- **de préciser comment les choix retenus dans la révision du PLU s'inscrivent dans la trajectoire d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050 définie par la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;**

Un revêtement perméable pour les stationnements en zone AU est désormais imposé dans le règlement écrit et dans les OAP sectorielles.

1.2. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DU DEPARTEMENT DE LA DROME

Remarque à la base de la modification :

Rapport de Présentation (RP)

Page 75 du document, au chapitre « 1.4.3 – Système routier », sont évoquées les routes départementales traversant le village. Il est mentionné, notamment, que la RD 468 (Grande rue) traverse le centre du village. Or la RD 468 a été classée dans le domaine public routier communal sur la majorité de son tracé dans la traverse du village. La RD 468 ne représente aujourd'hui plus qu'un tronçon de 176 mètres entre la RD 68 (côté ouest du village) et la RD 262 à hauteur de l'église.

Par ailleurs, la RD 262, reliant, depuis le sud du village, Châteaudouble à PEYRUS, n'est pas mentionnée.

Ces corrections ont été apportées au rapport de présentation.

1.3. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE LA DELEGATION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Remarque à la base de la modification :

- évaluer plus précisément le potentiel de logements des secteurs UA, UB et UC encore non urbanisés, ainsi que celui existant dans les zones déjà urbanisées (logements vacants, dents creuses, divisions parcellaires) et justifier, le cas échéant, la non prise en compte de certains potentiels ;

L'étude de densification a été mise à jour comme suit :

<i>Secteur ou parcelle concerné</i>	<i>Modification</i>	<i>Surface concernée</i>	<i>Estimation en logement</i>
<i>Secteur des Bellons</i>	<i>Supprimer de la densification</i>	<i>3200 M²</i>	<i>Moins 4</i>
<i>Parcelles B635 et B634 (ER n°1)</i>	<i>Ajout dans le potentiel de densification</i>	<i>770 m²</i>	<i>Plus 2</i>
<i>Parcelle B681 : tracé modifié de l'enveloppe urbaine</i>	<i>Ajout d'une partie de la parcelle 681 dans l'enveloppe urbaine et donc en densification</i>	<i>604 m²</i>	<i>1 logement supplémentaire sur cette dent creuse</i>

L'enveloppe urbaine a été retracée eu égard à la suppression du secteur des Bellons dans la densification et au tracé coupant la parcelle B681.

En parallèle, les parcelles B827 (665m²) et B947 (pour partie sur cette dernière et donc en division parcellaire, soit 591m²) ainsi que la parcelle B991 (1021m²) ont été ajoutées dans la comptabilisation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension, conformément aux remarques de la CDPENAF sur ces omissions.

Remarque à la base de la modification :

Concernant la mise en œuvre de l'OAP n°1 « Les Bellons » de 0,32 ha :

Bien que non considérée par la commune comme « secteur en extension » car enclavée dans l'urbanisation sur 3 côtés, la taille importante de la parcelle et son implantation la qualifie comme étant en extension et elle est retenue au titre de la Loi Climat et Résilience. Parcelle agricole cultivée en luzerne en 2022, située au Sud-Est du centre-bourg, destinée à la création de 4 logements (densité de 12,5 logts/ha) et une partie d'emplacement réservé (610m²) destinée à un espace naturel de loisirs et de stationnement de 0,5 ha au total. Ce secteur est concerné par des contraintes topographiques (dénivelé), des difficultés de raccordement à l'assainissement et des risques d'inondation (partie basse du secteur des Bellons). De plus, les accès semblent difficiles en raison de rues étroites. L'augmentation du trafic risque de générer des conflits d'usage. Il conviendra de veiller à maintenir l'accès à la parcelle agricole dans la mesure où l'OAP ne concerne pas la totalité de la parcelle. Par ailleurs, la partie stationnement semble être dans l'OAP, toutefois, le schéma d'aménagement de l'OAP est à clarifier. Enfin, l'interface avec les espaces collectifs et la zone d'habitat sont à préciser.

Sur le secteur des Bellons, l'OAP et la zone AUc correspondantes ont été supprimées ainsi que la référence à ce secteur dans le PADD objectif n°2.1. Le périmètre concerné par ce secteur est reclassé en zone A, soit une surface de 3200m².

Remarque à la base de la modification :

- revoir en conséquence le dimensionnement des secteurs situés en extension de l'urbanisation existante, en particulier le secteur AUC « Le Pré des Cours » ;

La zone AUc et le périmètre de l'OAP correspondante sur le secteur du Pré des Cours a été diminuée de plus de 800m². Par conséquent, l'ER n°7 a diminué également, passant de 1115m² à 680m².

Remarque à la base de la modification :

- **augmenter la densité des opérations en extensions pour se conformer, au minimum, aux objectifs du SCoT ;**

Le secteur en extension du Pré des Cours, zone AUc, a été diminué. La surface est ainsi passée de 6200m² à 5370m² pour un même objectif de 10 logements minimum, soit une densité de 19 lgts/ha.

Remarque à la base de la modification :

- **justifier la délimitation de la zone UA1 « Hameau des Charignons » et, le cas échéant, définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette zone afin d'en préciser les conditions d'un aménagement qualitatif pour l'accueil d'un centre technique municipal;**

Une OAP a été réalisée sur la zone Ua1. Elle est l'OAP n°1, en remplacement de l'OAP des Bellons qui a été supprimée.

Remarque à la base de la modification :

actuellement le CTM ; d'autre part, que le règlement du PLU ne prévoit pas de prescriptions relatives au type de revêtement perméable ou semi-perméable pour l'ER n°6 et l'ER n°7 destinés à la création d'un parking. En effet, page 27 du DOO du SCOT est indiqué que « les documents d'urbanisme et les projets d'aménagements, dans les secteurs où cela est possible, doivent inclure des mesures et/ou dispositifs limitant les volumes d'eau rejetés dans les réseaux et les cours d'eau (maintien de secteurs perméables, l'infiltration sur place des eaux de toiture, sens des plantations en travers des pentes) et les débits de rejet de ces eaux (noues, bassins, traitement à la parcelle) ».

Le règlement et les OAP prévoient désormais des revêtements perméables pour les aires de stationnement à créer (zone AUc et Ua1).

Remarque à la base de la modification :

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation principale d'habitat : page 73 et suivantes du règlement écrit, il conviendra de préciser, dans le chapeau introducteur de présentation de la zone AUc que l'aménagement de chaque zone se réalisera « dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble » et « en cohérence avec la mise en service de la nouvelle STEP prévue au 1^{er} trimestre 2025 », et de se reporter aux OAP prévues par le PLU de Peyrus.

Le chapeau de la zone AUc a été complété en conséquence (ainsi que l'OAP correspondante).

Remarque à la base de la modification :

Par conséquent, en raison d'une rectification du périmètre dans la zone de la servitude AS1 (protection de captage) suite à une meilleure connaissance des données du gestionnaire de la servitude (l'ARS), le plan actualisé joint au présent avis (voir pièces jointes) devra être intégré dans les différentes pièces du PLU (Annexes et page 49 du RP).

Le rapport de présentation et les annexes ont été mis à jour sur cet item.

Remarque à la base de la modification :

Cependant, la cartographie du PAC argiles et mouvement de terrain et le paragraphe descriptif sont à mettre à jour avec les éléments disponibles sur georisques.gouv.fr. Il est également proposé le texte suivant :

Le rapport de présentation a été complété et mis à jour sur cet item.

Remarque à la base de la modification :

→ Sur le règlement écrit du PLU :

Il conviendrait d'intégrer, dans les dispositions générales du règlement écrit, la disposition suivante :

> L'équipement des parkings en installations de recharges pour véhicules électriques (IRVE) :

La loi LOM a introduit un nouvel article dans le code de l'énergie : article L.111-3-5 précisant :

« -Les bâtiments non résidentiels comportant un parc de stationnement de plus de vingt emplacements disposent, au 1er janvier 2025, d'au moins un point de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables situé sur un emplacement dont le dimensionnement permet l'accès aux personnes à mobilité réduite.

« Ces bâtiments disposent d'un point de charge par tranche de vingt emplacements supplémentaires, sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation. Les travaux d'adaptation sont considérés comme importants si le montant des travaux nécessaires sur la partie située en amont du tableau général basse tension desservant les points de charge, y compris sur ce tableau, excède le coût total des travaux et équipements réalisés en aval de ce tableau en vue de l'installation des points de charge. Dans ce cas, le nombre de points de charge est limité de telle sorte que les travaux en amont du tableau général de basse tension, y compris sur ce tableau, n'excèdent pas le coût total des travaux situés en aval de ce tableau.

« Il en est de même pour les bâtiments à usage mixte dont plus de vingt places de stationnement sont destinées à un usage non résidentiel".

Les éléments ont été intégrés dans les dispositions générales du règlement écrit.

1.4. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Remarque à la base de la modification :

La CDPENAF émet un avis favorable sous réserves de :

1. Afficher des densités minimum en logements dans chaque OAP d'habitat (OAP « des Bellons » et OAP « Le Pré des Cours » en cohérence avec les objectifs du SCoT ;
2. Justifier des potentiels dans l'enveloppe non décomptés et le cas échéant de faire coïncider l'enveloppe prévue dans l'étude de densification et le zonage U ;
3. Réduire l'emprise de l'OAP n°2 « Le Pré des Cours » et, en l'absence de justification, d'exclure la petite appendice qui apparaît en extrémité Sud du projet ;
4. Prévoir une OAP pour garantir un aménagement qualitatif et une optimisation de l'espace, de la zone UA1 dédiée au centre technique municipal ;
5. Justifier le besoin des aires de stationnement et l'intérêt de créer les ER n°6 et n°7 à l'intérieur des OAP n°1 et OAP n°2 et, le cas échéant, de prévoir dans le règlement du PLU des prescriptions relatives à la perméabilité du type de revêtement.

L'OAP des Bellons a été supprimée. Le périmètre de l'OAP du Pré des Cours a été diminué de plus de 800m², amenant de facto à une densité de logement de plus de 18lgts/ha, densité demandée par le SCoT. Néanmoins mention de cette densité minimale est ajoutée dans le texte de l'OAP.

L'étude de densification a été modifiée et complétée.

Le petit appendice visé a été supprimée comme vu précédemment.

Une OAP sur la zone Ua1 a été réalisée.

L'ER n°6 a été supprimé, en lien avec l'OAP des Bellons elle-même supprimée. Le revêtement des stationnements en zone AUc dans le règlement écrit et dans les OAP sectorielles est imposé perméable.

Remarque à la base de la modification :

La CDPENAF un avis favorable sous réserve :

1. concernant les extensions des constructions à usage d'habitation, de compléter la formulation par « *autorisées ou existantes à la date d'approbation du PLU* », de supprimer « *et les annexes accolées* » et de compléter la fin du premier paragraphe en indiquant que « *Ces dispositions s'appliquent également aux changements de destinations autorisées pendant la durée du PLU.* »
2. concernant la hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante, des constructions, il conviendra d'indiquer qu'« *elle ne pourra dépasser 9 mètres* » et non pas « *limitée à 10 mètres* ».
3. concernant les couvertures, il conviendra d'indiquer qu'« *En vue d'assurer une homogénéité architecturale, les extensions des constructions existantes devront (et non pas pourront cependant) comporter un type de couverture similaire à celui existant.* »
4. concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, de reprendre la rédaction validée par la CDPENAF, à savoir :
 - ❑ « *Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.* »
 - ❑ « *La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.* »
 - ❑ « *Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.* »
5. de rajouter « *En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.* »
6. de remplacer les interdictions par des préconisations ;
7. de compléter la définition d'« *Annexe* » en précisant « *située sur le même tènement* », conformément à la définition validée par la CDPENAF.

1, 2 et 3, les modifications demandées ont été opérées dans le règlement écrit pour les zones A et N..

4, le 3^e point concernant les vérandas est ajouté au règlement écrit en zone A et N.

5, le paragraphe a été ajouté dans les articles 5.A et 5.N du règlement écrit.

7, la définition des annexes a été complétée comme demandé.

1.5. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Remarque à la base de la modification :

qui vont se retrouver à l'arrière (au nord-est) de cette zone AUc du PRE DES COURS. Ces parcelles cadastrées B 418, 420, 451, 453, 454 et 455(pp), qui constituent une prairie actuellement fauchée pour les besoins agricoles, vont se retrouver en partie enclavées entre la zone AUc et la forêt si la zone AUc n'est pas franchissable. En effet, leur desserte actuelle par le sud (par le coin sud de la parcelle B 418) tend à se refermer et à devenir de moins en moins fonctionnelle pour le passage des tracteurs et matériels agricoles. L'enclavement de ces parcelles conduirait à leur abandon par l'agriculture et à leur enfrichement. Pour éviter une telle situation, il paraît opportun de profiter de l'urbanisation de la zone AUc pour doter les parcelles à l'arrière d'un accès pérenne. C'est pourquoi, il serait souhaitable que l'OAP de la zone AUc du PRE DES COURS soit aménagée pour prévoir un tel accès. Une telle proposition présente un intérêt pour l'agriculture à court et moyen terme, mais elle est également susceptible de présenter à plus long terme un intérêt urbanistique.

Le cheminement public qui longe l'OAP du Pré des Cours sur son flanc sud a été retiré du périmètre de celle-ci afin de laisser libre cet accès potentiel aux parcelles agricoles situées derrière l'OAP.

. Dans le volet agricole du diagnostic, la carte de la page 121 du rapport de présentation représente, notamment, les « terrains à forte valeur agronomique ». Ainsi que nous vous l'avions déjà fait remarquer lors d'une réunion préparatoire, cette représentation est totalement incohérente ; elle ne reflète en rien le potentiel agronomique des terres de PEYRUS, et doit donc être supprimée de cette carte.

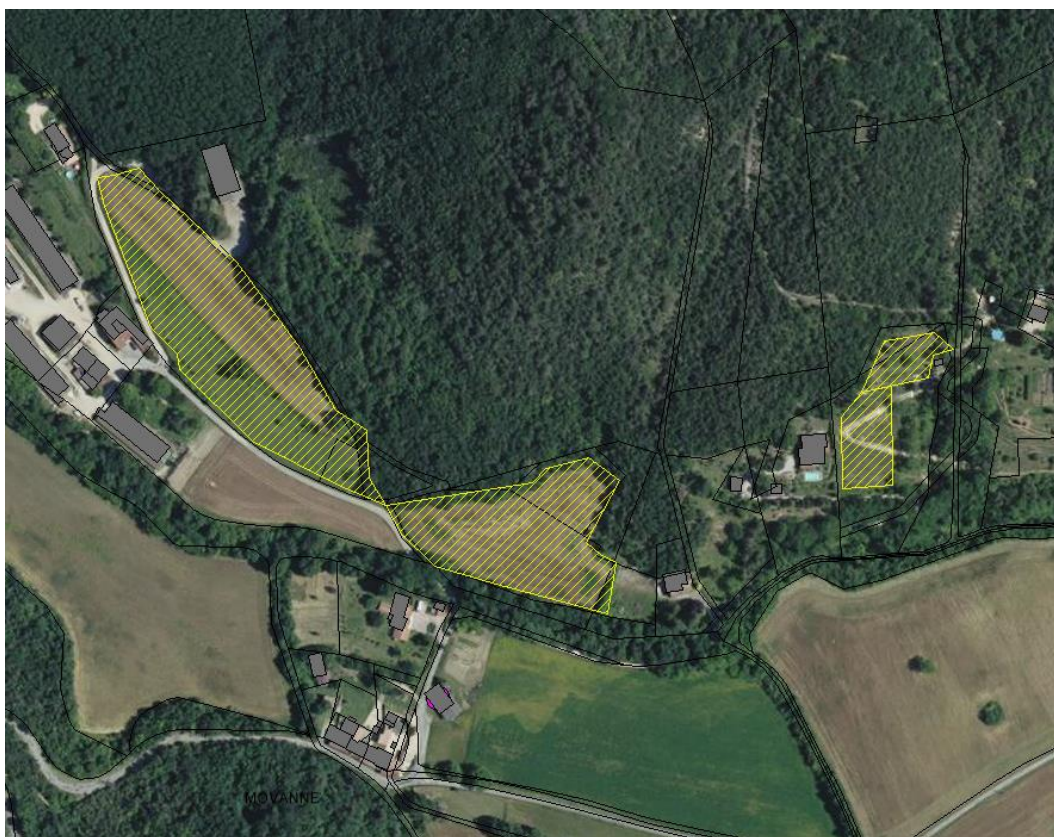
Les éléments liés à la valeur agronomique des terres agricoles ont été supprimés de la carte visée.

. Le plan de zonage représente un certain nombre de pelouses sèches. Deux d'entre elles ont manifestement été repérées par erreur. Les parcelles concernées sont situées à l'est du siège d'exploitation du quartier MOVANNE : parcelles E 166 et 388, ainsi que la moitié nord-est de la parcelle E 109. Ces surfaces sont des terres labourables, et labourées depuis des décennies, et non des pelouses sèches ; elles ne doivent donc pas être repérées comme telles sur le plan de zonage et en page 137 du rapport de présentation.

Les pelouses sèches initialement identifiées sur les parcelles sus visées ont été supprimées. En effet, il apparaît clairement aujourd'hui que ces terres sont labourées en réalité. Leur classement en pelouse sèche par la visite de terrain était à l'époque justifiée, mais cela n'a plus lieu d'être aujourd'hui, l'usage de ces parcelles ayant évolué entre temps. Cela concerne ainsi les parcelles E116, E388 et la partie nord de la E109 pour un total de 1,5 ha environ.

NB : la chambre d'agriculture parle de la parcelle E166 mais il s'agit en réalité de la parcelle E116.

Les pelouses sèches concernées avant la modification (en rayé vert)



Les mêmes pelouses sèches après modification (en rouge les anciens tracés) :



. La zone agricole est une zone à protéger. Pour ne pas oublier des occupations du sol à interdire, nous préconisons d'interdire à l'article 1-A toutes les occupations du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions à l'article 3-A.

Les articles 1-A a et 1-N du règlement écrit ont été modifiés pour atteindre l'objectif demandé.

. Au 1^{er} point de l'article 3-A, il est absolument nécessaire que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne soient autorisées que sous la condition légale de l'article L.151-11, I, 1^o du C.U. : « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées (etc ...) ». Remarque également valable pour la zone N.

Cette mention a été ajoutée dans les articles 3-A et 3-N du règlement écrit.

. Le 1^{er} alinéa de la page 84 est à réécrire car il n'autorise pas les installations classées, ni les CUMA (cf. art. R.151-23 C.U.), ajoute une condition qui n'est pas exigée par la loi, et ne comporte par contre aucune mesure incitant les bâtiments agricoles à se regrouper. C'est pourquoi nous vous demandons de réécrire cet alinéa ainsi : « Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole, qui doivent s'implanter à proximité des autres bâtiments de l'exploitation de façon à former avec eux un ensemble cohérent, et ce sauf contrainte technique, ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié », et de le compléter par l'alinéa suivant : « Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ».

Le premier alinéa du paragraphe lié aux constructions autorisées « dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap » a été modifié pour reprendre les éléments demandés.

. Au 3^{ème} alinéa de la page 84 relatif aux habitations « nécessaires » (et non « liées ») à l'exploitation agricole, nous demandons de supprimer la condition « ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » qui n'est pas prévue par la loi.

Le terme « nécessaire » a remplacé le terme « liée » dans l'alinéa sus visé.

. De la même façon, le changement de destination des constructions désignées doit être assujéti à la condition prévue par l'article L.151-11, I, 2° du C.U., qui n'est pas exactement celle prévue dans le projet de règlement. Remarque également valable pour la zone N.

Les conditions liées au changement de destination ont été modifiées pour reprendre expressément la formulation du code de l'urbanisme à savoir « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

C'est pourquoi, il est fortement conseillé de faire figurer sur ces pages 23 à 26 du règlement un extrait de plan cadastral élargi permettant dans chaque cas de colorer ou de détourner le bâtiment ou la partie du bâtiment faisant l'objet de la mesure. A défaut, l'instruction du permis de construire, notamment l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS, pourrait poser problème.

D'autre part, il est également fortement recommandé pour chaque bâtiment d'accompagner l'extrait de plan cadastral de deux photos permettant de justifier, notamment, l'absence de fonctionnalité agricole du bâtiment.

Les fiches de présentation des changements de destination ont été complétées dans le règlement écrit.

Le règlement mériterait de gagner en cohérence et en précision en utilisant un pictogramme différent pour chaque destination fléchée.

Etant donné que le seul changement de destination vers de l'habitation est supprimé (confère modifications apportées suite aux remarques du commissaire enquêteur), tous les autres sont vers la destination commerces et activités de services. Par conséquent, la distinction selon les destinations autorisées n'a plus lieu d'être.

1.6. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE

Remarque à la base de la modification :

Il conviendrait également d'identifier les moyens de lutte contre le développement de cette plante et notamment de mentionner l'existence de l'arrêté préfectoral n°26-2019-007-005-003 du 5 juillet 2019 relatif aux modalités de lutte contre les espèces d'Ambrosie dans le département de la Drôme.

Il est fait mention de cet arrêté dans le rapport de présentation.

1.7. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE VALENCE ROMANS MOBILITES

Remarque à la base de la modification :

La norme de stationnement voiture pour les habitations pourrait être formulée autrement. En effet, la norme de « une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée » oblige à créer, pour les logements de surface importante, une quantité importante de stationnement. Par exemple, pour la construction d'une maison de 150 m², le pétitionnaire serait obligé de prévoir au moins 3 places de stationnement, ce qui peut s'avérer supérieur à ses besoins (le nombre moyen de véhicules par ménage sur votre commune est de 1,6).

La norme peut être remplacée par « une place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ; 2 places minimum au-delà de 50 m² de surface de plancher ».

Dans le cas des réhabilitations, la norme de « une place par 30 m² de surface de plancher créée » peut également s'avérer élevée et elle peut être remplacée par la norme de stationnement énoncée ci-dessus pour les constructions.

Les modifications demandées ont été apportées dans le règlement écrit aux articles 7Ua, 7Ub, 7Uc, 7AUc.

Remarque à la base de la modification :

Concernant le stationnement vélo, les normes doivent être à minima égales à la nouvelle réglementation nationale (décret du 25/06/2022 et de l'arrêté du 30/06/2022 en application des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction).

La nouvelle réglementation a été rappelée dans les dispositions générales du règlement écrit. Les règles initialement inscrites dans chaque zone spécifique sont ainsi retirées.

1.8. MODIFICATIONS SUITE A L'AVIS DE VALENCE ROMANS AGGLOMERATION

Remarque à la base de la modification :

En matière d'habitat :

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des OAP Pré des Cours et Bellons à une opération d'ensemble ;
- Augmenter la densité de logements sur l'OAP Pré des Cours et ainsi réduire son emprise foncière ;
- Traduire les différents enjeux d'insertion urbaine des projets dans les OAP ;

Une opération d'aménagement d'ensemble est imposée dans le texte de l'OAP du Pré des Cours et dans le règlement écrit de la zone AUc.

L'emprise foncière de l'OAP du Pré des Cours est réduite (confère supra).

Des éléments en lien avec l'insertion urbaine et les formes urbaines ont été ajoutés dans le texte de l'OAP du Pré des Cours.

Remarque à la base de la modification :

En matière d'assainissement :

- Prévoir un emplacement réservé (ER) à destination de Valence Romans Agglo sur la parcelle A107 pour permettre la réalisation de l'extension de la station d'épuration existante ;

Un emplacement réservé est créé à destination de l'agglomération sur la parcelle A 107 pour une surface de 4760m². Il devient l'ER n°6 en lieu et place de l'ancien.

Remarque à la base de la modification :

En matière d'eaux pluviales :

- Intégrer les prescriptions de gestion des eaux pluviales élaborées par l'agglo ;

Les prescriptions relatives aux eaux pluviales proposées par l'Agglomération ont été insérées dans les dispositions générales du règlement écrit en complétant celles existantes.

2. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION ET AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE :

De nombreuses remarques ont été déposées dans le cadre de l'enquête publique. Certaines d'entre elles ont entraîné une modification du PLU. Seules celles-ci seront reprises ici, et uniquement pour celles qui n'ont pas entraîné une modification déjà présentée précédemment.

Remarques à la base de la modification :

Il est demandé que le découpage de la parcelle B681 ne fasse pas un décroché de nature à diminuer la partie constructible de la parcelle mais suive un linéaire plus cohérent.

La partie de parcelle B681 incluse en zone Uc a été légèrement augmentée pour retrouver un tracé linéaire cohérent avec les parcelles voisines.

Remarque à la base de la modification :

Il est demandé que l'entièreté de la parcelle B830 soit incluse en zone Ua.

La parcelle B830 est désormais entièrement en zone Ua.

Remarque à la base de la modification :

Il est demandé que les parcelles A421 à 423 soit intégrées en zone urbaine du règlement graphique.

Les parcelles A 421 et 423 ont été intégrées en zone Ua et intégrées dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension.

Remarque à la base de la modification :

Il est demandé d'insérer le plan du tracé du canal et de la source du Matras.

Le plan a été intégré dans le rapport de présentation.

Bilan des variations des zones du PLU en surface suite aux modifications apportées après arrêt :

Plan Local d'Urbanisme de Peyrus					
Tableau des surfaces					
Zones du PLU	Superficie en ha		Variation	Origine de la modification	
	Avant	Après			
Les zones urbaines				Présentation	Surface (ha)
Ua	9,87	9,96	0,09	Intégration des parcelles A421 et 423 Intégration du reste de la parcelle B830	+ 0,06 + 0,03
Ua1	0,116	0,122	0,006	Recalage suite nouveau cadastre	+ 0,006
Ub	1,81	1,81	0		
Uc	8,76	8,82	0,06	Intégration d'une partie de la parcelle B681	+ 0,06
<i>Toutes les zones U</i>	<i>20,56</i>	<i>20,71</i>	<i>0,15</i>		
Les zones à urbaniser					
AUc	0,935	0,537	-0,398	Suppression du secteur AUc des Bellons Diminution du périmètre de l'OAP du Pré des Cours	-0,32 -0,078
Les zones agricoles					
A	273,4	274,49	1,09	Intégration de la zone AUc des Bellons et du reste de la parcelle A483 Intégration de la partie supprimée du secteur du Pré des Cours	+ 1,02 + 0,078
Ap	27,75	27,75	0		
<i>Toutes les zones agricoles</i>	<i>301,15</i>	<i>302,24</i>	<i>1,09</i>		
Les zones naturelles					
N	724,40	723,55	-0,85	Suppression des parcelles A421 et 423 Suppression d'une partie de la parcelle B830 Suppression d'une partie de la parcelle B681 Suppression de la partie de parcelle A483 reclassée en A	- 0,06 - 0,03 - 0,06 - 0,71ha
TOTAL	1047,03	1047,03	100,00%		

Le commissaire enquêteur :



rend un avis favorable avec trois réserves et trois recommandations :

- Réserve n°1 : suppression de la zone AUc des Bellons : la réserve est bien levée
- Réserve n°2 : changements de destination des constructions en A et N, organisation d'une rencontre avec les services de la chambre d'agriculture : la rencontre demandée par le commissaire enquêteur, mais également par la chambre d'agriculture et la direction départementale des territoires de la Drôme, a bien été menée le 27 novembre 2023. Lors de cette visite, il a été constaté sur le terrain, d'une part que le changement de destination n°5 portait sur un bâtiment qui avait été démoli, et d'autre part que le changement de destination n°8 portait sur une construction ne constituant pas un bâtiment au sens de la définition inscrite au règlement écrit du PLU (et au lexique national d'urbanisme) qui stipule que « un bâtiment est une construction couverte et close ». Par suite, une construction, recouverte d'un toit supporté par de simples piliers, mais non close, ne peut être regardée comme incluse dans le volume d'un bâtiment existant. La construction objet du changement de destination n°8 n'entre ainsi pas dans le champ de la définition d'un bâtiment. Par conséquent les changements de destination n°5 et 8 sont en réalité sans objet. En conséquence, les numérotations ont été modifiées, et le changement de destination n°6 est devenu le n°5, et le n°7 est devenu le n°6.
- Réserve n°3 : les prescriptions de Valence Romans Agglomération en matière d'eaux pluviales doivent être reprises dans le PLU : la réserve est bien levée.
- Recommandation n°1 : rendre le règlement écrit de la zone A plus compatible avec la rédaction couramment retenue dans chaque PLU : les demandes des personnes publiques associées sur cet item ont été traitées
- Recommandation n°2 : associer toute personne intéressée aux réflexions sur l'aménagement de la zone AUc du Pré des Cours : cela n'a pas de conséquence sur les documents du PLU
- Recommandation n°3 : insérer une mention de l'arrêté préfectoral de lutte contre l'ambrosie dans le rapport de présentation : la recommandation a été suivie.

3. MODIFICATIONS D'ERREURS MANIFESTES OU MATERIELLES CONSTATEES PAR AILLEURS

Lors de la reprise des documents du PLU, il a été constaté que la numérotation suivant la partie 4 « Evaluation environnementale » étaient mal numérotées (3.1 au lieu de 4.1 etc). La numérotation a donc été modifiée pour respecter la forme choisie au départ.

Également, il est apparu que l'enregistrement du rapport de présentation en format pdf avait masqué la sous partie 1.14 « pollutions, nuisances et gestion des déchets », qui était pourtant présente dans le format modifiable du document. L'enregistrement du rapport de présentation à l'approbation vient réintégrer cette partie qui n'a fait l'objet d'aucune modification entre l'arrêt et l'approbation.

La légende de la carte « terres et bâtiments agricoles de la commune de Peyrus » comprenait des informations qui n'étaient pas identifiées sur la cartographie. Ces éléments ont été supprimés de la légende.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA DRÔME

Commune de Peyrus



ELABORATION	ARRET	APPROBATION
du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2016	du document par délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2023	du document par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2023
	LE MAIRE	LE MAIRE

SOMMAIRE

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°2 : Projet d'aménagement et de développement durables

Pièce n°3 : Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n°4 : Règlement

 Pièce n°4.1 : Règlement écrit

 Pièce n°4.2 : Zonage

Pièce n°5 : Annexes

 Pièce n°5.1 : Servitudes d'utilité publique

 Pièce n°5.2 : Assainissement

 Pièce n°5.3 : Alimentation en eau potable

 Pièce n°5.4 : Bois et forêts soumis au régime forestier

 Pièce n°5.5 : Déchets