

COMMUNE DE PEYRAUD - SEANCE DU 16 JUILLET 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 16 juillet à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BIENNIER André, Maire.

Présents : MMES ASTIER Claire, BOURGET Valérie, NICOLAS Marie-Hélène, MM, DELIESSCHE Olivier, TEXIER Romain, RAPENNE Frédéric

Pouvoir : MINODIER Aurélie à BOURGET Valérie

Absent : BUTTARD Patrick

Secrétaire de séance : RAPENNE Frédéric

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 6 avril 2010.

Il rappelle que l'objectif premier était de pouvoir adapter le PLU en fonction de l'évolution de la doctrine Rhône impactant les conditions de constructibilité de la partie principale du village, mais aussi de prendre en compte le Plan Local d'Habitat (PLH) et le SCoT, de prendre en compte les enjeux de la gestion des eaux pluviales et aussi ceux du devenir du plateau en particulier sur le plan agricole.

Lors de sa séance du 12 juin 2023, le conseil municipal, après avoir rappelé les modalités de la phase de concertation, a arrêté son projet de PLU sur le territoire de la commune.

A la suite de cet arrêt du projet de PLU de la commune de Peyraud, le dossier a été transmis pour avis

- A la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- Aux Personnes Publiques Associées ;
- A la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers pour avis sur les STECAL et sur le règlement concernant l'extension et les annexes des habitations existantes en zones Agricoles et Naturelles
- A l'INAO et au Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)

Monsieur le Maire rappelle les différents avis reçus :

Avis reçus

Avis de la MRAe

Le 23 novembre 2023, il a été constaté l'absence d'avis de la MRAe dans le délai de trois mois prévus à l'article R104-25 du code de l'urbanisme.

Avis de la CDPENAF

La CDPENAF a examiné le dossier de PLU dans sa séance du 13 octobre 2023 et a proposé la suppression du secteur NL, correction qui a été intégrée au dossier.

Avis de l'Etat

Le préfet a émis un **avis favorable** assortie de recommandations.

Toutes ses recommandations ont été intégrées au dossier et en particulier la plus importante concernant la suppression du secteur NL

Département de l'Ardèche

Dans son courrier en date du 20 octobre 2023 le conseil départemental a fait des propositions de compléments à apporter au rapport de présentation.

Chambre d'agriculture

Dans un courrier en date du 20 octobre 2023, la Chambre d'Agriculture a émis un **avis favorable** et proposé des améliorations pour le règlement de la zone A dont la plupart ont été repris. Il a aussi demandé la suppression du secteur NL de la zone N.

SCoT Rives du Rhône

Dans sa décision en date du 16 octobre 2023, le syndicat mixte émet un **avis favorable** assorti des remarques sur le PLU.

Ces remarques ont été prises en compte.

CC Porte de DrômArdèche

La CC a émis un **avis favorable** avec deux réserves. La première sur la mention d'une part de logement social dans l'OAP de la zone AU qui a été prise en compte. La deuxième demandant que le commerce ne soit autorisé qu'en zone UA n'a pas été retenu considérant que la zone UB proche du centre ancien UA pouvait participer du centre fonctionnel du bourg.

Commune de Saint Rambert

La commune de Saint Rambert a émis un avis favorable

Avis de gestionnaire de servitudes d'utilité publique

RTE, gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain a apporté des précisions quant aux documents concernant les servitudes liées à leurs lignes électriques et proposé des améliorations au règlement qui ont été intégrées.

Observations de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 15 janvier 2024 au 16 février 2024.

- 43 personnes se sont déplacées
- 8 mails ont été envoyés
- 3 courriers ont été déposés

Sur le fond, on note 30 observations appelant un examen. Elles ont été classées selon les catégories suivantes

12 observations n'ont entraîné aucune évolution de fond du PLU dans la mesure où il s'agissait de demandes d'information ou de demande déjà satisfaite dans le nouveau cadre réglementaire du PLU :

14 observations concernant des demandes de rendre constructibles certaines parcelles classées en zone A ou N :

Dans le respect du SCoT et des exigences de la loi climat et résilience, la réponse générale à ces demandes est que le potentiel foncier nécessaire à la croissance démographique retenue dans le projet est présent dans l'ensemble des zones UA et UB telle que dessinée (demande au centre bourg), que le PADD ne prévoit pas de développement en dehors du centre bourg (demandes sur Verlieux et au milieu de secteurs agricoles ou naturels)

Trois de ces demandes ont, toutefois, entraîné une correction du PLU :

- **Parcelles AE 671 et 675** : ces parcelles peuvent être considérées comme dans l'enveloppe urbaine car elles sont entre le bassin de rétention (et son projet d'extension) et des maisons existantes. Le reclassement en UBe ne constitue donc pas une extension de l'enveloppe. Toutefois leur aménagement devra prendre en compte la mise en œuvre de l'extension du bassin de rétention.
- **Parcelles AE 508** : les parcelles AE 508 et AE 7 sont desservies par la rue, sont en dent creuses entre deux parcelles construites et ne sont pas au cœur du développement urbain envisagé en continuité de la zone AU. Un classement en zone UB est envisageable à condition de conserver les possibilités d'accès au cœur d'ilot. Dans ce sens il est retenu de classer seulement une partie de la parcelle AE 508, mais pas la 7.
- **Parcelle AE 165** : la parcelle contient actuellement sur sa partie Est une construction (serre) et il apparaît cohérent de la considérer comme appartenant à l'enveloppe urbaine pour cette partie Est. La partie Ouest restant en zone naturelle dans l'attente d'un développement éventuel dans le cadre d'une future zone AU.

- **Parcelles AE 777, 783 et 784 :** Un permis de construire ayant été accordé en 2020 sur ces parcelles, elles sont reclassées logiquement en zone UBe.

2 observations concernaient des demandes de constructibilité pour d'autres usage que l'habitat

Une de ces demandes a été prise en compte

- **Parcelles AD 74 et 75 :** la demande était de pouvoir faire une piscine et un pool house sur un secteur repéré au titre du L151-19 comme un jardin à préserver (parcelles AD 74 et 75). La parcelle est repérée au titre de l'article L-151-19 comme jardin à préserver pour « garantir des espaces non imperméabilisés le long du cours d'eau et un espace de respiration ». La demande porte sur des aménagements d'annexe à la maison d'habitation (piscine et pool house) qui sont compatibles avec les deux raisons du repérage L-151-19 à condition que l'imperméabilisation résultante reste limitée et que le bâti en volume soit très restreint. La fiche L151-19 est complétée en ce sens.

L'autre demande concernait le passage en zone A (Agricole) de parcelles classées en zone N (naturelles) à proximité de maisons d'habitation. Il a été considéré que la demande concerne des parcelles très proches, voire imbriquées dans l'enveloppe urbaine et en particulier le secteur Nv de la zone N qui doit permettre de créer un espace tampon entre secteur d'habitat et zone agricole. Le PLU n'est donc pas changé sur ce point.

2 observations concernaient des demandes de suppression d'emplacement réservé

La demande de suppression de l'emplacement réservé N°6 a été prise en compte

- **Parcelle AE 588 :** Elle se trouve à l'arrière de la parcelle 589 appartenant à la commune et sur laquelle un petit bâtiment technique a été construit. L'emplacement réservé permettait de préserver un terrain pour d'éventuel besoins en matière d'équipement. Toutefois, en l'absence de projet précis, il est décidé de supprimer l'emplacement réservé n°6.

En revanche, la demande de suppression de l'emplacement réservé N°2 prévu pour l'extension du bassin de rétention au lieu-dit « Marset » dont le besoin est clair est maintenu.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable** pour la révision du PLU de la commune de Peyraud.

ASSORTI DE LA RÉSERVE suivante :

Suppression du secteur NL de la zone N.

Il a fait 12 recommandations dont une seule n'a pas été suivie : « *Recommandation de supprimer le STECAL Nv et reclasser les terres en zone A* »

Synthèse des corrections apportées au dossier suite aux avis des personnes publiques associées ou consultées, des observations de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur.

Ne sont pas exposées ici les simples corrections de forme.

Rapport de justification

- Compléments au rapport de présentation par des information sur les ICPE et sur la question de la qualité de l'air.
- Correction du rapport de présentation sur les espaces stratégiques agricoles, suite à la réserve de la chambre d'agriculture.
- Correction dans le rapport de présentation sur la question de la filière bois et de la mobilité douce, suite à la réserve du Département.

OAP sectorielles

- Indication de la mixité fonctionnelle possible (logements et commerces, services, équipements...)

- Précision d'une densité minimum de 33 logements/hectare et d'une ouverture à l'urbanisation conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration.
- Ajout d'une obligation d'un minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux, suite à la réserve de la CC.

Plan de zonage

- Classement en zone agricole des parcelles AB 286, 285, 284, 283, 282, suite à la réserve de la chambre d'agriculture
- Suppression de la zone NL. Les terrains sont reclassés en N,
- Indication du secteur affecté par le bruit (300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée, suite à la réserve de l'Etat.
- Classement en UBe des parcelles AE 671 et 675 (environ 1026 m2).
- Classement en UBe des parcelles AE 777, 783 et 784 (environ 1015 m2)
- Classement en UB d'une partie de la parcelle AE 508 (environ 1000 m2).
- Classement en UB d'une partie de la parcelle AE 165 (environ 600 m2).

Règlement

- Complément dans les dispositions générales du règlement sur les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
- Corrections du règlement à l'article 1 de la zone N pour interdire les constructions à destination de l'exploitation agricole.
- Corrections du règlement aux articles 2 pour prise en compte du PPRI, suite à la réserve de l'Etat
- Correction du règlement de la zone N pour suppression du secteur NL,
- Corrections du règlement de la zone N pour rappeler que le changement de destination repéré sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve du respect du règlement du PPRI et après consultation de la CDNPS.
- Corrections aux articles 1, 2 et 10 de la zone A, suite à la réserve de la chambre d'agriculture
- Correction à l'article 6 de la zone N, suite à la réserve de la chambre d'agriculture

Cahier des ER

- Suppression de l'Emplacement Réserve N°5 (secteur NL)
- Suppression de l'emplacement réservé N°6

Cahier des éléments repérés au titre du patrimoine et de l'environnement (L151-19 et L151-23)

- Les prescriptions pour la partie protégée des parcelles AD 74 et 75 sont reprises afin de permettre la construction d'annexes en conservant la plus grande partie de l'espace de jardin.

Annexes – Servitudes d'utilité publique

- Intégration de la nouvelle servitude T1 et de l'arrêté préfectoral portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêt.
- Complément d'information sur la servitude I4

Ayant ainsi fait le tour de toutes les corrections apportées au dossier de PLU, monsieur le Maire indique qu'il a été ajouté à la pièce 1e « Rapport de présentation » un chapitre sur le déroulement de la procédure qui détaille plus précisément les arbitrages fait au regard des différentes observations.

Le conseil municipal,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 6 avril 2010 ayant prescrit l'élaboration du PLU et défini les modalités de la concertation ;

Vu les débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal les 23 octobre 2014, 15 juillet 2019 et le 21 décembre 2020.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2023 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation ;

VU l'avis de la CDPENAF en date du 13 octobre 2023 ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées, les observations du public, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête publique qui s'est déroulée du 15 janvier au 16 février 2024,

Vu le dossier de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ; corrigé comme exposé plus haut pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Considérant que le dossier de PLU de la commune de Peyraud, tel qu'il est présenté au conseil municipal, dont les pièces ont été modifiées pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête et comprenant :

1 - Rapport de présentation

- 1 – Diagnostic
- 2 - Evaluation environnementale
- 3 – Justifications
- 4 – Résumé non technique)

2 – PADD

3 – OAP

4 – Règlement

- 4a - Plans d'ensemble
- 4b – Plan du centre bourg
- 4c – Règlement
- 4d – Cahier des emplacements réservé
- 4e – Cahier des L151-19 et L151-23
- 4f – Cahier des changements de destination

5 - Annexes

Est prêt à être approuvé conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **Décide** d'approuver dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peyraud tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **Dit** que le dossier sera téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme ;

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme,

- La présente délibération sera transmise à Madame le Préfet de l'Ardèche

- La présente délibération sera affichée en Mairie et mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Vote 8 pour

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 juillet 2024 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15/02/2006 et 08/09/2020 donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;

Monsieur le Maire rappelle l'article L 211-1 du code de l'urbanisme selon lequel les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Lors de sa séance du 16 juillet 2024, le conseil municipal a approuvé son Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune.

Considérant qu'il est nécessaire que la commune de Peyraud puisse poursuivre en vertu des dispositions du code de l'urbanisme ses actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre la restructuration urbaine, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine et les espaces naturels, Il propose d'instaurer un droit de préemption simple sur les secteurs du territoire communal UA, UAh, UB, Ube, 1AU et sur le périmètre de protection rapproché du captage de l'eau potable du PLU approuvé le 16 juillet 2024, lui permettant de mener à bien sa politique foncière ;

Le conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22, 15° ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

Vu le dossier de PLU approuvé le 16 juillet 2024

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

Décide d'instituer un droit de préemption urbain sur les zones UA, UAh, UB, Ube, 1AU et sur le périmètre de protection rapproché du captage de l'eau potable du PLU approuvé le 16 juillet 2024,

Précise qu'en application de l'article R 211-2 du code de l'urbanisme le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire c'est-à-dire que l'ensemble des formalités de publicité auront été effectuées,

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

Dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme.

Vote 8 pour

DIVERS :

- Echange de terrains
- Etude pour l'agrandissement du trou de Marset avec le Syndicat des 3 Rivières
- Marché au village le 2/8

Séance levée à 20h35.