



**PRÉFET
DE LA DRÔME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires
Service aménagement du territoire et risques
Pôle aménagement**

Affaire suivie par romain SEMONS
04 81 66 81 22

ddt-pa-satr@drome.gouv.fr

ref : 2023-SATR--226-LET

Reçu le

24 AOUT 2023

La préfète

Valence, le **21 AOUT 2023**

à

Monsieur le Maire
Le village
3, place du Champs de Mars
26380 Peyrins

OBJET : Modification simplifiée n°1 du PLU – Avis des services de l'État sur le projet notifié

Par courrier en date du 06/07/2023, vous m'avez notifié le dossier de la modification simplifiée n°1 de votre PLU. Cette modification consiste à adapter l'OAP de la zone Auo1, à créer deux emplacements réservés (ER), à faire évoluer le règlement écrit et à rectifier des erreurs matérielles sur le zonage.

Après examen du dossier de modification simplifiée n°1 par mes services, cette modification amène les observations suivantes :

- La zone Auo1 est une zone à urbaniser à vocation mixte, elle se situe au Nord de la commune sur une surface de 3000 m² environ. Ce secteur est actuellement desservi au sud-ouest par la RD 538. L'OAP prévoit une desserte unique par la RD 538 et une circulation unique dans le secteur avec une impasse en boucle. La modification consiste à ajouter un accès supplémentaire au sud-est, qui permettrait d'éviter une voie en impasse et de relier la zone à un secteur dédié aux équipements publics (stade, crèche, école...).

Cette adaptation permet de rendre la mobilité plus cohérente à l'intérieur de l'OAP et de mieux connecter celle-ci avec le bassin de vie à proximité. Il conviendra de préciser sur quelle voirie cet accès nouveau sera connecté ou si une nouvelle voirie devra être créée. En effet, actuellement aucune voirie n'existe entre la crèche et le stade ni au Nord du stade. Dans l'hypothèse d'une création de voirie, il est nécessaire de prévoir un emplacement réservé dédié.

4 place Laënnec
26015 VALENCE CEDEX
Tél. : 04 81 66 80 00
Mél : ddt@drome.gouv.fr
www.drome.gouv.fr

- Afin d'assurer la sécurité des déplacements dans deux secteurs particuliers, la commune souhaite créer deux ER. Le premier le long de la RD112 au nord-ouest du village, entre le village et le stade municipal. Cette voie ne possède que des accotements étroits et enherbés. Ainsi, L'ER n°18 est ajouté au règlement graphique pour un linéaire de 135 m de long sur 2 m de large relié à l'ER N°13 existant pour permettre une voie douce piétonne et cycle. Le second, l'ER n°19 (105 m x 2m) se situe lui, sur le chemin des Moulins entre le village et la RD 53 au Sud-est, il permettra de sécuriser les déplacements piétons et cycles et réguler la vitesse de circulation des véhicules à l'entrée Sud du village.

La création de ces emplacements réservés permet d'améliorer la sécurité et les déplacements doux. Par ailleurs, l'impact sur le domaine agricole est négligeable.

- La modification prévoit une réécriture du règlement sur 3 points:

- . Interdire la couleur blanche (RAL 9010 « blanc pur ») sur les façades en zone UA, UB, UL, Auo, A et N.
- . Autoriser les murs de clôtures en zone Ui (zone d'activités) qui est située de part et d'autre de la RD 538 (classée grande circulation) au sud du village. La zone comporte quelques habitations. La commune souhaite autoriser les habitations se situant le long de la RD538 à clôturer leurs parcelles avec un mur de 2m de hauteur au maximum afin de lutter contre les nuisances sonores.
- . Ajouter, en dehors des dispositions générales du règlement, des dispositions dans le règlement de chaque zone du PLU, des prescriptions facilitant la bonne gestion des eaux de pluie et la maîtrise du ruissellement. Le règlement prescrit des règles et incite à des dispositifs pour une bonne mise en oeuvre (infiltration dans le sol, dispositif de stockage, récupération des eaux de toitures, tranchées drainantes...).

Cette réécriture du règlement permet de l'adapter aux problématiques évoquées.

- Il est également prévu de faire évoluer le règlement graphique et écrit en rectifiant trois erreurs matérielles.


- . La commune prévoit, dans le quartier résidentiel de Baboç, de reclasser en zone UB une habitation et son annexe (parcelle AL 0763 de 816 m²) actuellement en zone N.
- . La commune prévoit de reclasser en zone UB, dans le quartier résidentiel de Condillac, une habitation (parcelles ZN 0306 et ZN 0307 de 417 m²) actuellement en zone A.
- . Une modification du règlement de la zone N consistant à ajouter l'article permettant le changement de destination des bâtiments repérés (bâtiments n°8 et 9). Le PLU en vigueur l'autorise en zone A mais pas en zone N (oubli lors de l'approbation du PLU en vigueur).

Ces évolutions sont justifiées. Le reclassement de ces parcelles en zone constructible est justifié, ce sont des constructions antérieures au PLU en vigueur et il s'agit de rendre cohérent le zonage. Concernant l'évolution du règlement N pas de remarque particulière, elle rectifie un oubli.

Voici les éléments que je souhaitais porter à votre connaissance dans le cadre de la modification de votre PLU. J'émetts donc un avis favorable à cette procédure sous réserve de prendre en compte l'ensemble des observations formulées, notamment l'ajout de précisions pour la modification des accès de la zone AUo1.

Pour la Préfète,
Par délégation,
La Directrice départementale des territoires,

La directrice départementale
des territoires adjointe,


Anne HEURTAUX