

Département de la Drôme

Commune de PEYRINS



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°4

1. – NOTICE EXPLICATIVE



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE	3
2.1	Contexte et objectifs	3
2.2	Le Projet de Modification	4
2.3	Contenu de la modification	4
3	AUTORISER LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU STOCKAGE ET A L'ENTRETIEN DU MATERIEL AGRICOLE PAR LES COOPERATIVES D'UTILISATION DU MATERIEL AGRICOLE	7
3.1	Contexte et objectifs	7
3.2	Le Projet de Modification	7
3.3	Contenu de la modification	8
4	REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N AFIN D'ELIMINER LES DISPOSITIONS DEVENUES ILLEGALES	9
4.1	Contexte et objectifs	9
4.2	Le projet de modification	10
4.3	Le contenu de la modification	10
5	CREATION DE TROIS SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES AFIN DE PERENNISER DES ACTIVITES EXISTANTES EN ZONE NATURELLE	12
5.1	Contexte et objectifs	12
5.2	Le projet de modification	12
5.3	Le contenu de la modification	13
5.4	Impacts de la modification	15
6	LES PIECES MODIFIEES	16
6.1	Pièces écrites modifiées	16
6.2	Pièces graphiques modifiées	16

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de PEYRINS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2008 et qui a déjà fait l'objet de trois modifications le 12/10/2010, le 28/01/2011 et le 1^{er} septembre 2015.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 4^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Autoriser l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans l'ensemble des zones agricole et naturelle ;
- Autoriser en zone agricole les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole (Cuma) ;
- Créer trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées afin de permettre la gestion de trois activités existantes en zone naturelle ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Par conséquent le projet d'ajustement du PLU doit suivre la procédure de modification de droit commun ;

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

2

AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE

2.1 Contexte et objectifs

Actuellement, le règlement du PLU de Peyrins ne permet l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes que dans la zone naturelle N.

Or, une importante partie du territoire communal de Peyrins est classé en zone agricole A. De ce fait, de nombreuses habitations se trouvent exclues de ce dispositif réglementaire et ne peuvent faire l'objet d'un éventuel projet d'extension ou d'annexe.

Cependant, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle) pour permettre l'extension des habitations existantes dans les zones naturelle et agricole.

En outre les nouvelles dispositions de la loi Macron du 6 août 2015 permettent également d'autoriser la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les zones agricole et naturelle.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme, résultant de ces deux lois, dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Les élus de Peyrins souhaitent introduire ces nouvelles dispositions dans le règlement des zones agricole et naturelle.

2.2 Le Projet de Modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à :

- intégrer dans le règlement de la zone A l'autorisation d'extension des habitations et d'annexes aux habitations existantes ;
- corriger le règlement de la zone N pour ce qui concerne l'autorisation d'extension des habitations et d'annexes aux habitations existantes car la rédaction n'est plus conforme aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme ;

Pour cela, il sera rajouté deux alinéas au règlement de la zone A et deux alinéas au règlement de la zone N afin d'autoriser, sous certaines conditions, l'extension des habitations existantes d'une part et afin d'autoriser, sous conditions également, la réalisation d'annexes aux habitations existantes, d'autre part.

Les conditions imposées permettront de respecter les dispositions prévues par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Ces deux alinéas s'appliqueront à l'ensemble de la zone A et de la zone N, à l'exception des secteurs Np de la zone naturelle.

2.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

[...]

- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 39 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une habitation dépassant les 9 mètres au faitage, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximum pour les annexes aux habitations est de 3,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

Le règlement de la zone naturelle sera modifié pour reprendre les mêmes dispositions :

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

[...]

~~Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation ;~~

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Np, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site **et sous réserves des dispositions applicables en secteurs de risque, sont autorisées :**

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 39 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une habitation dépassant les 9 mètres au faitage, la hauteur de l'extension pourra s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximum pour les annexes aux habitations est de 3,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

2.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les habitations existantes en zone agricole ne sont pas très nombreuses.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre fortement les possibilités d'extension par deux seuils cumulatifs et deux critères de localisation pour les annexes :

- 33 % de la surface de plancher du bâtiment existant et à condition que la construction initiale présente une surface d'au moins 40 m² de surface de plancher ;

- 250 m² de surface de plancher totale après travaux ; (certains bâtiments qui présentent déjà une surface de plancher supérieure ne pourront donc pas être agrandi). Ces 250 m² sont calculés en incluant les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- 39 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes et 50 m² pour les piscines ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (30 mètres maximum) et en dehors de tout terrain agricole pour la réalisation des annexes ;

L'impact sur la qualité des paysages sera réduit du fait que l'extension est limitée à 33 % de l'existant d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra pas être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part. Il sera également réduit par le fait que les annexes ne pourront représenter plus de 39 m² d'emprise au sol et 50 m² pour les piscines, en outre, les annexes ou piscine doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation et sont limitées à 3,5 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Il en est de même pour ce qui concerne l'impact sur les surfaces agricoles qui sera donc très faible, en raison de la faible emprise au sol autorisée pour l'ensemble des annexes, en raison de l'implantation à moins de 30 mètres de l'habitation et enfin en raison d'une implantation en dehors de tout terrain agricole.

L'emprise au sol total des annexes liées à une habitation est limitée à 39 m² afin qu'une annexe ne puisse pas faire, ultérieurement, l'objet d'une extension au titre des habitations existantes, qui pour bénéficier de cette possibilité, doivent présenter une surface de plancher d'au moins 40 m². Or, 40 m² de surface de plancher c'est environ 46 à 50 m² d'emprise au sol.

3

AUTORISER LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU STOCKAGE ET A L'ENTRETIEN DU MATERIEL AGRICOLE PAR LES COOPERATIVES D'UTILISATION DU MATERIEL AGRICOLE

3.1 Contexte et objectifs

Actuellement, le règlement du PLU de Peyrins n'autorise pas les constructions nécessaires aux CUMA en zone agricole car les dispositions du code de l'urbanisme ne le permettaient pas lors de l'approbation du PLU.

Cependant, le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du code de l'urbanisme a complété la liste des constructions possibles en zone agricole en rajoutant « Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ; » (Article R.151-23 du code de l'urbanisme).

Les élus de Peyrins souhaitent introduire ces nouvelles dispositions dans le règlement des zones agricole et naturelle.

3.2 Le Projet de Modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à :

- intégrer dans le règlement de la zone A l'autorisation des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. ;
- Il sera précisé que l'emplacement de ces constructions et installations devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Pour cela, il sera rajouté un alinéa au règlement de la zone A afin d'autoriser, sous certaines conditions, les constructions nécessaires aux CUMA

Cette alinéa s'appliquera à l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap.

3.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

[...]

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime : l'emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

3.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les exploitations agricoles existantes sont déjà bien équipées et cette disposition sera certainement assez peu utilisée. Elle est cependant nécessaire afin d'éviter tout blocage à l'évolution et à la pérennisation de l'activité agricole.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui conditionne la réalisation de ces constructions à une minimisation de la consommation de foncier agricole et des impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

4

REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N AFIN D'ELIMINER LES DISPOSITIONS DEVENUES ILLEGALES

4.1 Contexte et objectifs

L'article 2 de la zone naturelle N autorise le changement de destination et l'extension de tout type de constructions existantes ainsi que les annexes aux constructions existantes selon des dispositions qui ne sont plus en vigueur aujourd'hui. Ce qui n'est plus légal au regard du code de l'urbanisme issu des lois LAAF, ALUR et Macron. Ces dispositions seront supprimées.

Pour ce qui concerne le changement de destination des constructions existantes, celui-ci reste légalement possible mais à condition que ce changement de destination ne concerne que les bâtiments ayant fait l'objet d'un repérage spécifique, à l'instar des bâtiments repérés en zone agricole. Un repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zone N devrait donc être opéré sur la base des mêmes critères que ceux utilisés pour repérer les bâtiments en zone agricole. Ce repérage sera fait dans le cadre de la révision générale du PLU qui est en cours. Pour l'instant le changement de destination en zone N est donc supprimé car illégal. Il sera rétabli lors de la révision générale du PLU.

En outre, les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC) sont autorisées dans l'ensemble de la zone A, mais ne le sont pas très explicitement dans la zone N. Il semble nécessaire de les y autoriser également.

La rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC sera cependant adaptée à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant « d'équipements collectifs » plutôt que de « services publics ou d'intérêt collectifs » et à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Enfin, le deuxième alinéa de l'article 1 du règlement de la zone N, qui concerne les secteurs soumis à un risque de feu de forêt, sera reformulé car il contient une erreur de rédaction. Il évoque en effet une « trame spécifique » alors que les parties du territoire communal soumis à ce type de risque font l'objet d'un secteur spécifique Nif.

4.2 Le projet de modification

Il consiste à :

- Réécrire l'alinéa du règlement de la zone A qui concerne les CINASPC afin de l'adapter à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'intérêt collectifs et à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Rajouter cet alinéa au règlement de la zone N ;
- Retirer du règlement de la zone N les dispositions illégales autorisant de façon générale l'extension des constructions et le changement de destination des constructions existantes sans repérage ;
- Corriger la rédaction de l'alinéa 2 de l'article 1 du règlement de la zone N.

4.3 Le contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ~~— Les constructions ou installations à caractère technique y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne dénaturent par le caractère des lieux avoisinants.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non destinées à recevoir du public 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- Dans les secteurs **Nif** soumis à un risque de feu de forêt ~~repéré au plan de zonage par une trame spécifique~~, toutes les occupations et utilisations du sol y compris le changement de destination des constructions existantes.

[...]

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- ~~— L'aménagement, le changement de destination à des fins d'habitation et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient construites en matériaux durs et qu'elles aient une SHON minimum de 25 m² à la date d'approbation du PLU et dans la limite maximale de 250 m² de SHON (cumul existante et créée) ;~~
- ~~— Les annexes fonctionnelles des constructions existantes avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol à proximité immédiate de l'habitation.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs non destinées à recevoir du public 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

5

CREATION DE TROIS STECAL AFIN DE PERENNISER DES ACTIVITES EXISTANTES EN ZONE NATURELLE

5.1 Contexte et objectifs

L'article 2 du règlement de la zone naturelle a été mis à jour pour supprimer les dispositions devenues illégales (cf. point 3 ci-dessus). Notamment ont été supprimées la possibilité d'extension de tout type de constructions existantes ainsi que la possibilité de créer des annexes aux constructions existantes. Ceci a pour conséquence d'interdire toute évolution, extension ou mise aux normes des activités économiques existantes en zone naturelle.

Il s'avère que la zone N accueille, au quartier de la Rivière, deux activités artisanales et au quartier Cotte une activité dont la pérennité doit être assurée. Il s'agit d'une menuiserie et d'un garage de réparation automobile à la Rivière et d'un Charpentier au quartier Cotte.

Pour ces trois activités, il doit être créé, à titre exceptionnel, un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel l'extension des bâtiments à usage d'activités artisanales existantes est autorisée ainsi que leurs annexes.

5.2 Le projet de modification

Il consiste à :

- Créer sur le document graphique du règlement trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dénommés Na dans lesquels l'extension des activités artisanales existantes est autorisée ainsi que les annexes aux constructions à usage d'activités artisanales existantes. Pour l'activité de charpente il sera nommé Na et Aa car il est à cheval sur les zones A et N.
- Compléter le règlement de la zone N afin de réglementer les trois secteurs Na ainsi créés ; et compléter le règlement de la zone A de la même manière.

Menuiserie Bournat – Quartier « La Rivière » - Parcelles AO 287 et 288



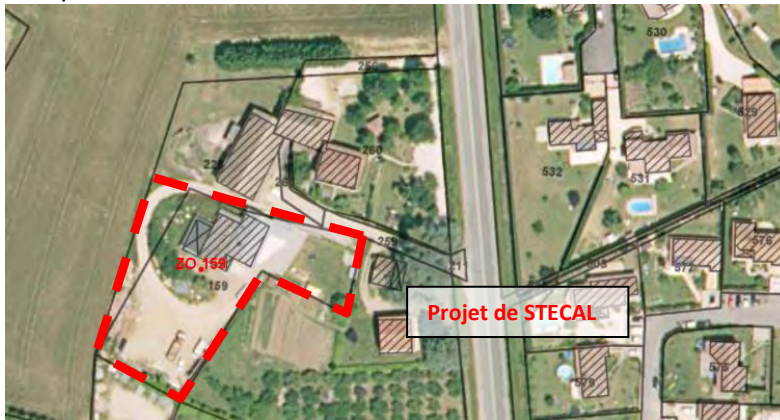
Située à proximité de la RD 53, la menuiserie Bournat est implantée dans un secteur bâti de façon diffuse.

Garage RAILLON – Quartier « La Rivière » - Parcelles AO 213, 214, 282, 284 et 285



Accessible directement depuis la RD 53, le garage Raillon est également implanté dans une zone d'habitat diffus, 300 mètres au nord de la menuiserie Bournat.

Charpentier – Quartier « Cotte » - Parcelle ZO 159



Situé dans un petit hameau, l'atelier de Charpente est accessible directement depuis la RD 538. Il est implanté à proximité d'une zone d'habitat diffus (les Liorettes).

5.3 Le contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Aa sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats du bâtiment à usage d'activités (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, est autorisée la construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une construction artisanales existante, la hauteur de la construction ne pourra être augmentée ;

La hauteur des annexes aux bâtiments d'activités artisanales est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera complété et modifié par les dispositions suivantes :

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs Na sont autorisées :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante.
- A condition d'une implantation aux abords immédiats du bâtiment à usage d'activités (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, est autorisée la construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

[...]

En cas d'extension d'une construction artisanales existante, la hauteur de la construction ne pourra être augmentée ;

La hauteur des annexes aux bâtiments d'activités artisanales est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit.

[...]

> **Modification du règlement graphique :**

Création de deux secteurs Na au quartier de la Rivière, au droit de la menuiserie et au droit du garage automobile et création d'un secteur Na/Aa au quartier, Cotte au droit de l'entreprise de Charpente.

5.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les trois secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées sont de dimension très modeste et sont d'emprise très limités autour des activités existantes.

L'impact sera également limité par le règlement proposé qui encadre les possibilités d'extension à 33 % de l'existant et limite l'éloignement des annexes et leur dimension :

- 33 % de la surface de plancher du bâtiment existant ;
- 60 m² d'emprise au total pour l'ensemble des annexes ;
- A condition d'une implantation aux abords immédiats de l'activité (20 mètres maximum) et en dehors de tout terrain agricole pour la réalisation des annexes ;

L'impact sur la qualité des paysage sera réduit du fait de la taille restreinte de chaque secteur et du fait que l'extension est limitée à 33 % de l'existant d'une part et que la hauteur du bâtiment ne pourra pas être augmentée à l'occasion de l'extension, d'autre part.

Il sera également réduit par le fait que les annexes ne pourront représenter plus de 60 m² d'emprise au sol, en outre, les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres et sont limitées à 4,5 mètres de hauteur à l'égout du toit.

6

LES PIECES MODIFIEES

6.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification :

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU. Ce complément est constitué de la présente notice.
- **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.

6.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

Sont concernés par la présente procédure :

- **Plan de zonage n°1 – plan au 1/6000.**

.

Département de la Drôme

Commune de PEYRINS



PREFECTURE DE LA DROME

11. SEP. 2015

**SERVICE COURRIER
N° 3**

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°3

Approuvée le 1^{er}/09/2015

1. – NOTICE EXPLICATIVE



Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AU DES SABLES ET DES ÉTANGS	5
	2.1 Contexte et objectifs	5
	2.2 Modification du PLU	10
3	ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA	13
	3.1 Contexte	13
	3.2 Modification du PLU	14
4	LES PIECES MODIFIEES	15
	4.1 Pièces écrites modifiées	15
	4.2 Pièces graphiques modifiées	15

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de PEYRINS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2008, qui a déjà fait l'objet de deux modifications le 12/10/2010 et le 28/01/2011.

La municipalité a acté par délibération du 26/11/2013 complétée par une délibération motivée du 28/10/2014 le lancement d'une 3^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin :

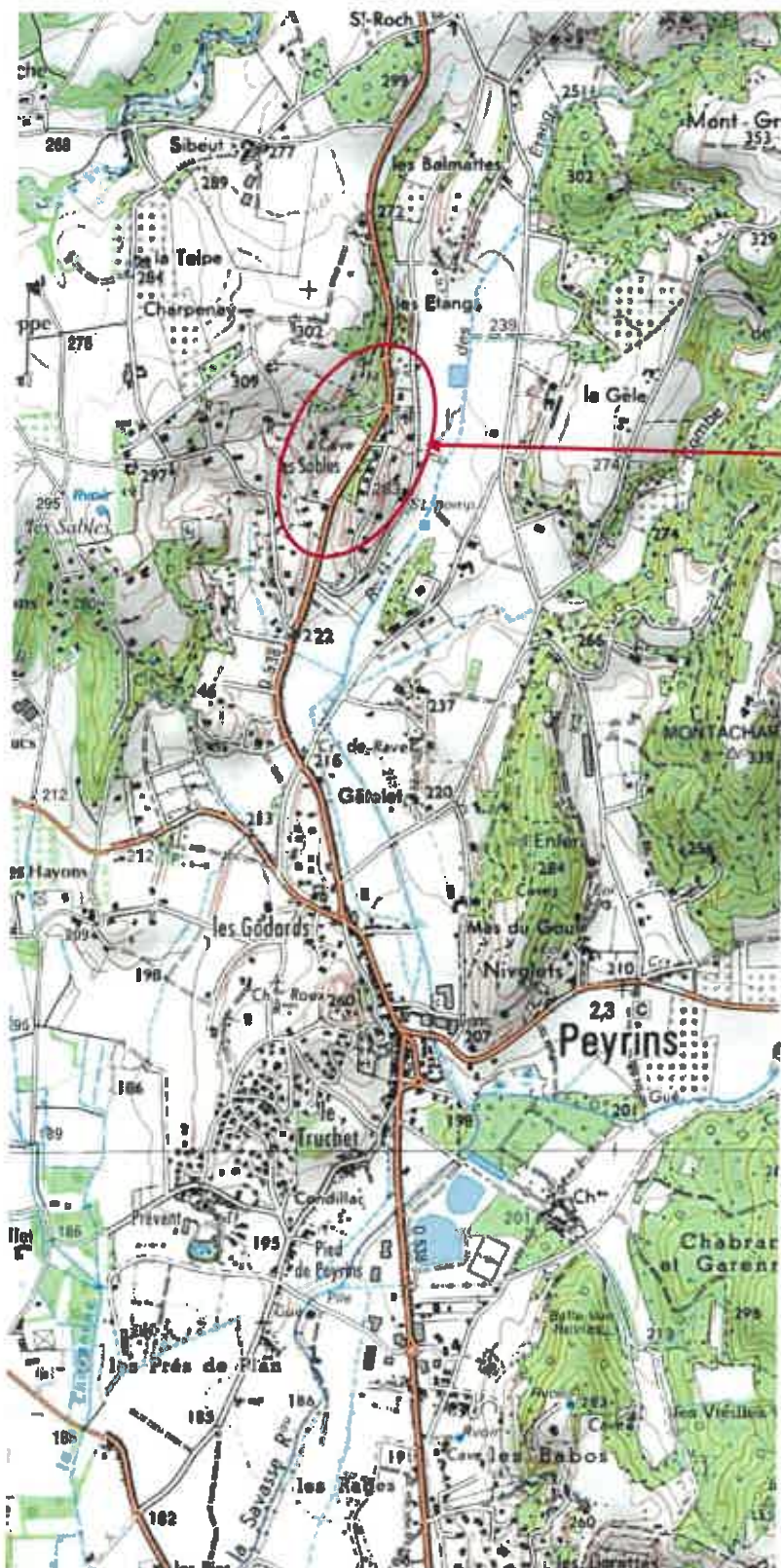
- ✓ De modifier les modalités d'urbanisation de la zone AUai ;
- ✓ D'ouvrir à l'urbanisation la zone AU des Sables et des Étangs;
- ✓ D'adapter un point du règlement de la zone UA.

Après enquête publique, suite à l'avis de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes et à la réserve du Commissaire-Enquêteur, les modalités d'urbanisation de la zone AUai ne sont finalement pas modifiées.

Comme le stipulent les articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection et n'induit pas de grave risque de nuisance.

il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

Plan de situation des secteurs concernés par la modification :

Zone AU
Les Sables et les Étangs

2

OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AU DES SABLES ET DES ÉTANGS

2.1 Contexte et objectifs

✚ Une zone AU déconnectée de l'agglomération de Peyrins

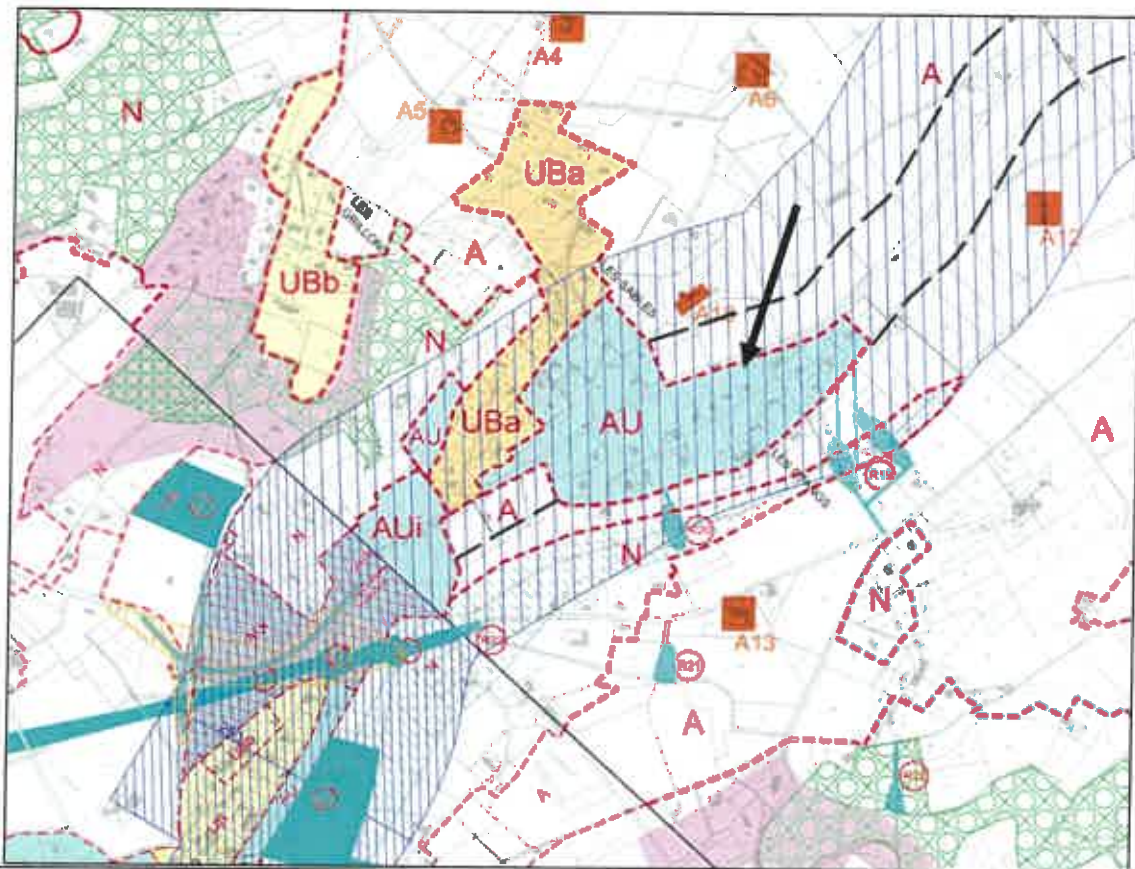
Le secteur des Sables et des Étangs est déconnecté de l'agglomération de Peyrins par une coupure verte constituée par une plaine agricole. Cette situation en dehors de l'agglomération rend son insertion paysagère d'autant plus importante.

Le secteur est actuellement classé en zone AU, non constructible. Cette zone est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat.

D'une surface de près de 12 ha, ce secteur AU déjà en partie bâti accueille actuellement 25 habitations.

Traversé et desservi par la RD538 classée voie à grande circulation, le secteur considéré comme « urbain » n'est pas soumis à l'obligation de recul de 75m pour les constructions liées à cette voie.

Extrait PLU actuel



→ Un secteur constituant un potentiel pour le développement communal

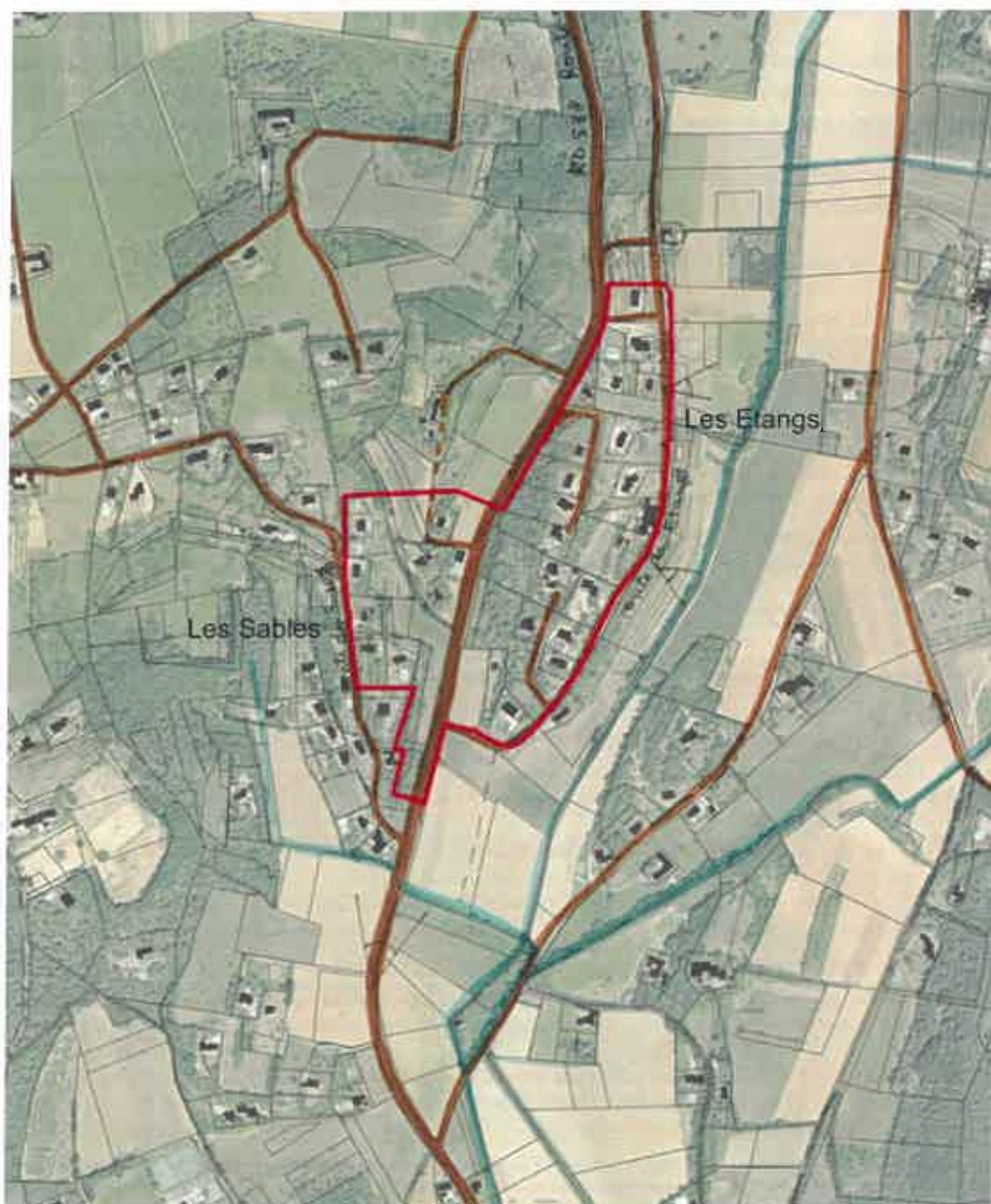
Le secteur récemment raccordé à l'assainissement collectif peut désormais être densifié.

La commune cherche en effet à densifier les zones déjà urbanisées, de manière à préserver, autant que possible, les terres agricoles et les espaces naturels.

Les grands terrains de ce secteur se sont déjà prêtés à des divisions parcellaires. Il s'agit désormais d'optimiser son foncier.

La poursuite de son urbanisation doit tenir compte :

- de l'impact visuel depuis la RD538
- des pentes parfois contraignantes
- des boisements existants de qualité
- des possibilités de desserte viaire.



✚ Une perception visuelle qualitative à préserver

Les vues sur le secteur depuis la RD538 sont qualitatives dans la mesure où les prairies en premier plan sont préservées de l'urbanisation et où, par ailleurs, la couverture végétale et la topographie des terrains masquent les constructions.

Le secteur des Étangs est caractérisé une ligne de crête orientée nord-sud qui rend les constructions situées du côté Est invisibles depuis la RD. Les constructions situées côté Ouest sont, elles, camouflées par le couvert boisé.

Le secteur des Sables présente une pente générale orientée nord-ouest / sud-est et un paysage plus ouvert qui expose davantage les terrains non bâtis aux vues depuis la RD.

La préservation des vues lorsque l'on aborde le quartier par le sud en quittant Peyrins semble plus sensible dans la mesure où, situé en contre-haut et abordé depuis un paysage ouvert, le site est beaucoup plus visible que lorsque l'on arrive du nord et que les boisements camouflent le quartier dans la descente.









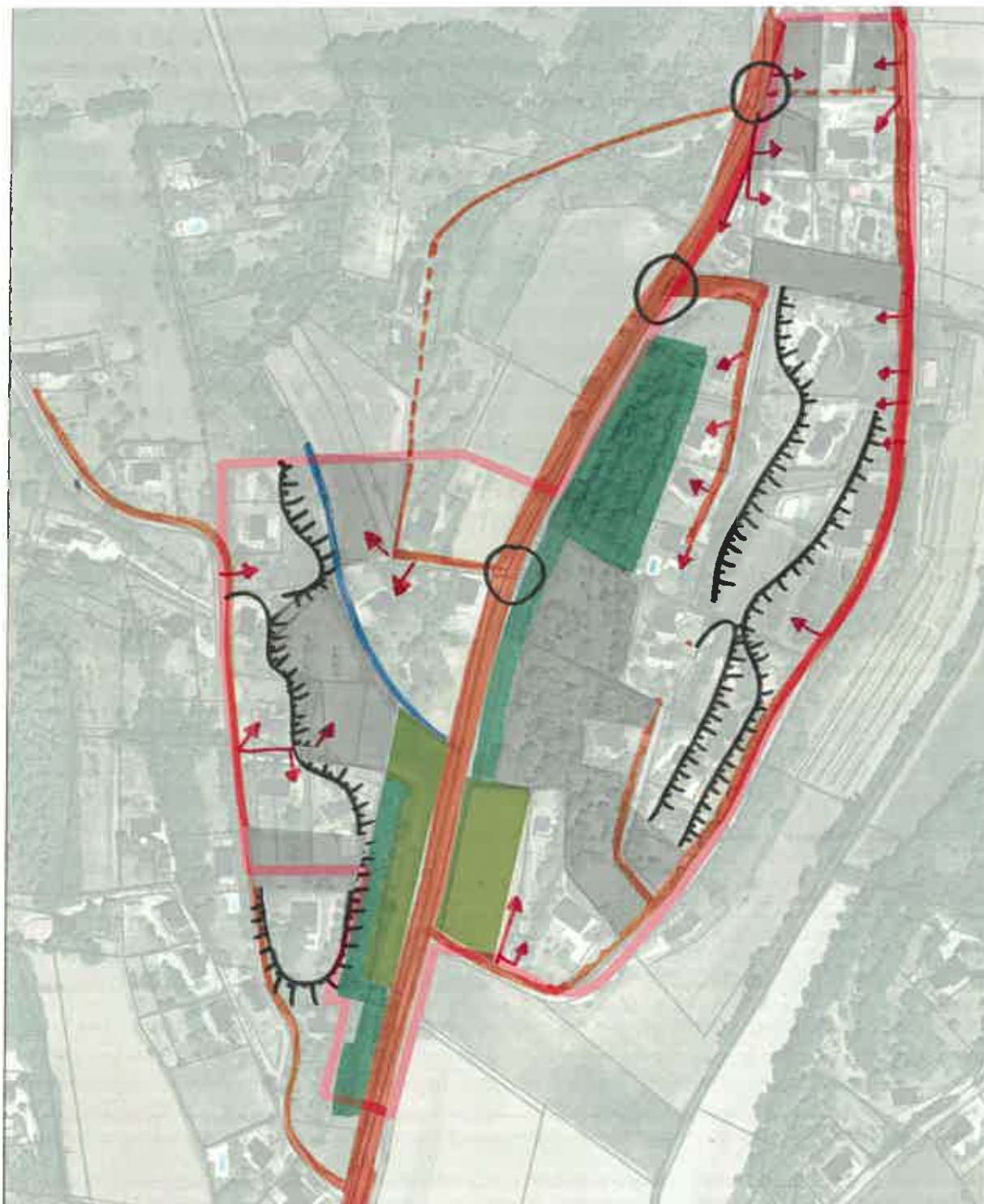
Vue sur le secteur depuis le sud



Vue sur le secteur depuis le nord

Enjeux pour la poursuite de l'urbanisation de la zone AU

-  Prairie à conserver
-  Boisements denses à conserver
-  Ruptures de pente
-  Secteurs non bâtis constituant un potentiel de densification du quartier
-  Accès aux parcelles
-  Carrefours délicats sur la RD



Principes pour l'urbanisation future :

En entrée sud du secteur, les prairies et les bandes boisées méritent d'être préservées de manière à maintenir une lecture de l'articulation naturelle entre la plaine et les coteaux boisés.

D'autre part, la zone présente un potentiel de densification par la construction de parcelles non bâties ou de parcelles bâties pouvant être densifiées.

Dans le secteur des Sables, cela suppose parfois une réorganisation de l'accès des parcelles déjà bâties et le franchissement de talus. La présence d'un ruisseau et la forte visibilité depuis la RD demanderont une vigilance dans l'implantation des constructions. Enfin, il faudrait privilégier des accès depuis la route des Sables plutôt que depuis le carrefour du garage automobile relativement dangereux.

Aujourd'hui : 10 log – Potentiel maximum de 5 log suppl.

Dans le secteur des Étangs, s'il est préférable de préserver un bois relativement dense au fond de 4 parcelles le long de la RD, l'ensemble peut être densifié. Il faudra privilégier des accès depuis la route des Etangs plutôt que depuis les carrefours sur la RD, dangereux.

Une opération d'ensemble, relativement dense et tenant compte des boisements existants pourrait être envisagée sur le plus grand tènement disponible d'un seul tenant...

Aujourd'hui : 12 log – Potentiel maximum de 10 log suppl.

2.2 Modification du PLU

La zone AU, maintenant desservie par l'ensemble des réseaux sera classée :

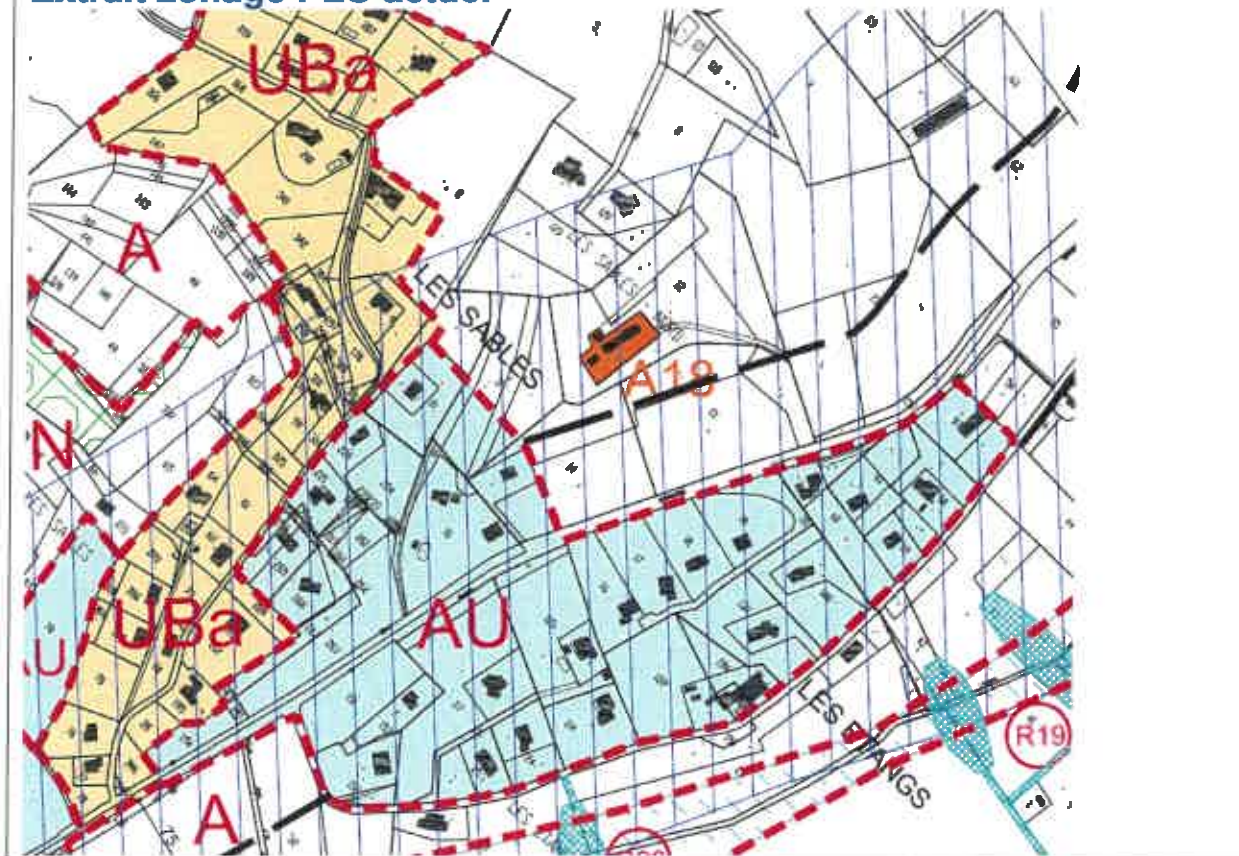
- en zone Uba pour les secteurs dont l'urbanisation peut se poursuivre
- en zone A pour les secteurs à maintenir en zone agricole

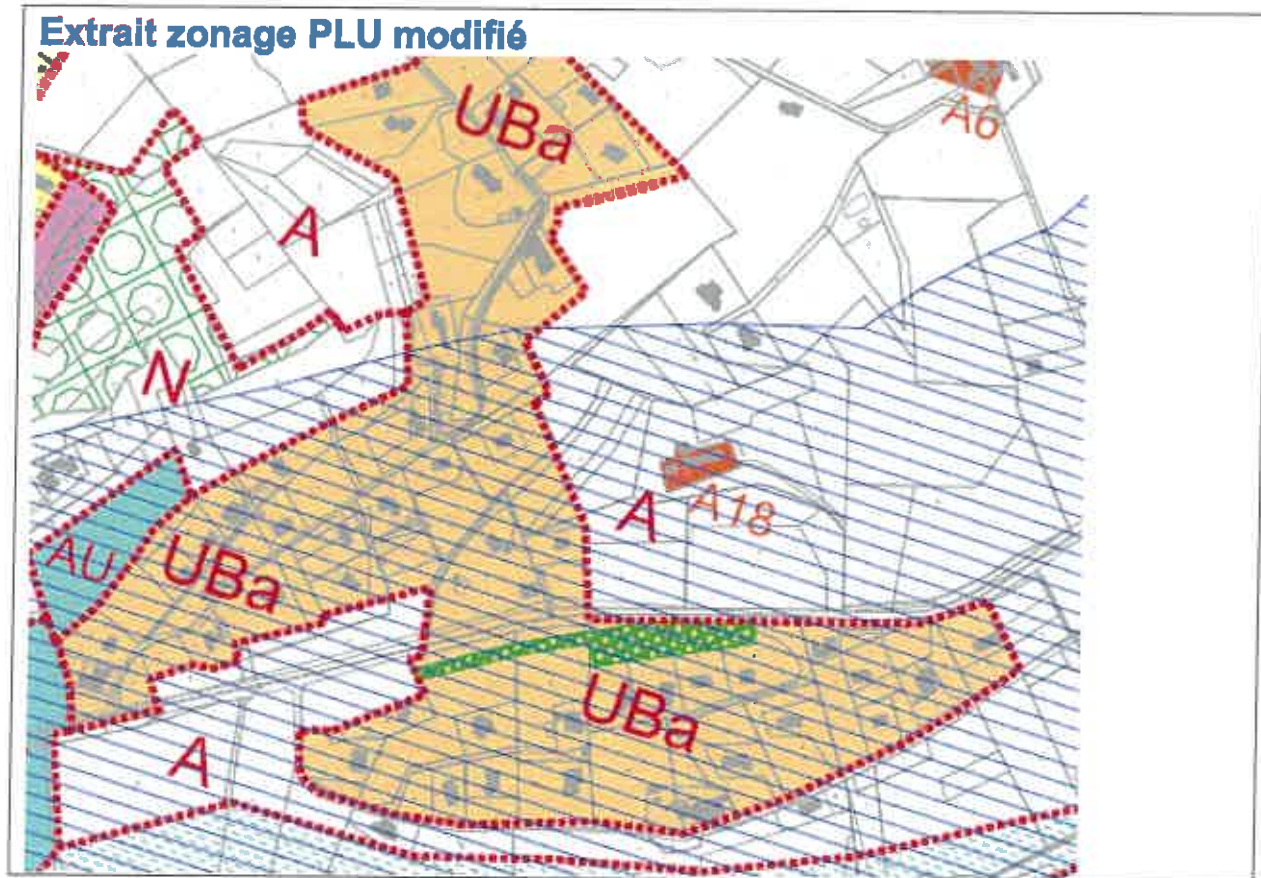
- **Modifications du règlement graphique (plan de zonage) :**

> Création d'un espace boisé classé à proximité de la RD538 pour protéger des boisements existants qualitatifs.

> Intégration de la zone AU en zone Uba, à l'exception des prairies à préserver le long de la RD qui sont intégrées en zone A

Extrait zonage PLU actuel



Extrait zonage PLU modifié

- **Modifications du règlement écrit :**

Le règlement du secteur Uba doit être adapté afin de :

- Interdire tout nouvel accès sur la RD538
- Supprimer le COS (qui a été abrogé par la Loi ALUR du 24/03/2014)
- Réduire le recul minimal vis-à-vis des limites séparatives à 3 m

3

ADAPTATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

3.1 Contexte

Le règlement de la zone UA est à adapter, afin de faciliter les extensions par surélévation de bâtiments existants, qui sont aujourd'hui limitées du fait des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

En effet, l'article 7 du règlement de la zone UA impose, pour les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative, un recul vis-à-vis de cette limite égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Une construction implantée par exemple en retrait de 3 m de la limite séparative ne peut donc pas dépasser une hauteur de 6 m, alors que la hauteur maximale autorisée dans la zone UA est de 13 mètres.

Pour les bâtiments existants, il est donc proposé de permettre la surélévation dans la limite maximale de 13 m, quelle que soit la distance d'implantation par rapport à la limite séparative.

3.2 Modification du PLU

• Modifications du règlement écrit :

> Article 7 de la zone UA – Implantation par rapport aux limites séparatives

Rédaction actuelle :

- Le long des voies et dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres sur la limite séparative.

→ Rédaction modifiée :

- Le long des voies et dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles ci-après :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
 - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative, si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - La construction sur les limites séparatives est également autorisée pour les bâtiments annexes dans la mesure où le bâtiment à construire ne dépasse pas 3,5 mètres sur la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes restant en retrait de la limite séparative, qui doivent respecter un recul minimal de 3 m vis-à-vis de la limite séparative ou ne pas réduire le recul existant si celui-ci est inférieur à 3 m.

4

LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de modification :

- **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
- **Règlement** : le règlement est modifié et sera donc substitué à l'actuel règlement.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

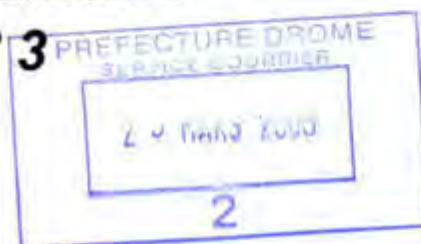
Sont concernés par la présente procédure :

- **Plan de zonage n°1** – plan au 1/6000.
- **Plan de zonage n°2** – plan agglomération et les Babos au 1/2500.

Département de la Drôme

COMMUNE DE PEYRINS

Plan Local d'Urbanisme
Révision n° 3

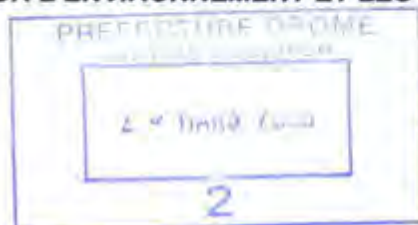


RAPPORT DE PRESENTATION

Février 2008

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
CHAPITRE 1	3
<i>ANALYSE-DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL</i>	
1. Situation générale	4
2. L'environnement, les sites sensibles et les paysages : état initial	5
3. L'évolution démographique	39
4. Population active – emplois - activités économiques	47
5. Le parc immobilier et l'urbanisation	58
6. Les infrastructures et les équipements	65
CHAPITRE 2	70
<i>LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</i>	
1. Les atouts et les faiblesses	71
2. Le bilan	74
3. Les justifications de la révision	80
4. Les objectifs d'aménagement	83
CHAPITRE 3	87
<i>LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES NOUVELLES DISPOSITIONS DU P.L.U. REVISE</i>	
1. Le parti d'aménagement	88
2. Les dispositions du PLU révisé	88
CHAPITRE 4	131
<i>LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION</i>	
1. Les objectifs de la commune	132
2. La définition du zonage	134
3. Autres dispositions	141
4. Les enjeux de l'état	144
CHAPITRE 5	146
<i>SUPERFICIES DES ZONES</i>	
1. Rappel du tableau des superficies du POS actuel	147
2. La superficie des zones du PLU révisé	148



PREAMBULE

La commune de PEYRINS dispose depuis plus de 25 ans, d'un document d'urbanisme de référence, en l'occurrence un dossier de Plan d'Occupation des Sols qui a été approuvé le 15 janvier 1980.

Depuis, des évolutions importantes se sont produites avec une première révision du POS en 1984/85 suivie d'une autre en 1994.

Le territoire de PEYRINS a par ailleurs été l'objet d'autres études majeures avec notamment :

- *les projets importants de la voirie départementale illustrés par les itinéraires de contournement des RD 538 et 112,*
- *le dossier des risques naturels d'inondation du bassin-versant de la Savasse qui concerne au premier plan la commune de PEYRINS,*
- *le dossier puis la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au cœur de PEYRINS.*

Enfin, entre décembre 2000 et l'année 2006, l'arrivée de nouvelles lois d'aménagement, notamment *Solidarité et Renouvellement Urbain* du 13 décembre 2000, *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003 et la loi portant *Engagement National pour le Logement* du 13 juillet 2006, ont contribué à une mutation considérable des documents d'urbanisme, les communes étant invitées à passer d'un urbanisme de droit des sols à un urbanisme de projets.

Cette nouvelle révision du POS de PEYRINS et surtout sa transformation en Plan Local d'Urbanisme s'inscrit donc dans cette nouvelle dynamique.

L'objet de ce rapport est de présenter successivement l'analyse-diagnostic du territoire de PEYRINS selon différents thèmes, environnementaux et socio-économiques, puis d'établir un bilan avant de définir les nouveaux objectifs d'aménagement du PLU puis d'expliquer et justifier les évolutions introduits par cette révision intégrant la prise en compte de l'environnement.

CHAPITRE 1

Analyse-diagnostic du territoire communal

1. SITUATION GENERALE

- **La commune de PEYRINS est située** dans la partie nord du département de la Drôme "la Drôme des collines" à :

- 6 kilomètres au nord de Romans, le chef-lieu de canton
- 30 kilomètres au nord-est de Valence, le chef-lieu d'arrondissement
- et à 25 kilomètres de Tain-l'Hermitage avec l'accès à l'autoroute de la vallée du Rhône (A7).

- **Le territoire communal est assez vaste**, il s'étend sur 2.367 hectares et a la forme d'un trapèze de 6 kilomètres à la base la plus longue – vallon du Chalon au nord-ouest – par 4,5 kilomètres de haut en direction de Genissieux – Mours-St Eusèbe au sud-est.

Le territoire est aussi parcouru par la rivière la Savasse avec son petit affluent la Gèle.

Le site initial du village s'adosse à un tertre à 210 mètres d'altitude, proche, côté ouest, de la confluence de la Savasse et de la Gèle

- **Les localités limitrophes sont les suivantes :**

- au nord : Saint Donat sur l'Herbasse, Margès et Arthemonay
- à l'est : Geyssans et Genissieux
- au sud : Mours-St Eusèbe et Romans
- et à l'ouest : Romans puis Saint Bardoux

- **La desserte routière est assez facile.** Elle est essentiellement assurée par trois voies départementales : la RD 538 de direction nord-sud (itinéraire bis), la RD 112 de direction ouest (RD 53 St Donat sur l'Herbasse) – Est (Genissieux) et la RD 53 qui permet des liaisons entre St Donat sur l'Herbasse, la RD 112 et Romans à l'ouest du territoire de PEYRINS.

2. L'ENVIRONNEMENT, LES SITES SENSIBLES et LES PAYSAGES : état initial

2.1. La géologie

Le territoire de PEYRINS appartient à une zone de collines molassiques.

Le substratum géologique local est représenté par de la molasse sableuse datant du Miocène.

Il est recouvert par des sables plus ou moins limoneux caractéristiques de la formation d'altération de la molasse miocène que l'on retrouve dans toute la "Drôme des collines".

Les sols superficiels : la couche de terre végétale selon les secteurs est de l'ordre de 20 à 40 centimètres puis des horizons sableux peu limoneux ou limoneux brun ocre jusqu'à 2 à 3 mètres d'épaisseur.

Il convient aussi de signaler la présence dans certaines parties boisées sommitales – comme les collines des Bois des Ussiaux – de galets miocènes qui reposent sur des Sables molassiques déposés à l'ère tertiaire.

2.2. La topographie

La topographie de PEYRINS relève donc pour l'essentiel de la Drôme des collines avec des altitudes variant de :

- 173 mètres au point le plus bas côté sud, le Maupas, en limite avec Romans
- à 440 mètres au nord-est vers La Chapelle St Ange, point culminant de la commune.

Trois grands secteurs topographiques sont à considérer sur
le territoire de PEYRINS :

LA VALLEE DE LA SAVASSE ET DE LA GELE

La vallée aval de la Savasse occupe la partie sud du territoire (1,5 kilomètre de large) puis forme ensuite un arc-de-cercle dans la direction Est, de l'amont, la largeur de la vallée devenant alors beaucoup plus étroite (0,5 km) par le pincement des collines limitrophes de Chabran et Garennes côté sud et de Montachard – St Martin côté nord.

Les altitudes de la vallée décroissent d'Est vers le sud de 247 mètres en limite de Génissieux à 174 mètres vers Romans et Mours-St-Eusèbe.

Cette vallée de la Savasse a des compléments avec le vallon de la Gèle côté Est du bourg de PEYRINS et la dépression topographique de Grenouillet – Bonnisol – Les Hayons qui appartiennent à la même entité.

LA VALLEE DU CHALON COTE NORD-OUEST

La frange nord-ouest de PEYRINS appartient sur le plan topographique à la vallée du Chalon de direction nord-est sud-ouest qui s'étire sur 6,5 km environ et avec une pente assez significative passant de 309 mètres à l'amont vers Geyssans à seulement 211 mètres en aval vers St Bardoux soit un profil en long avec une pente moyenne de 15 %.

La vallée du Chalon – comme celle de la Savasse – est entrouée de collines molassiques qui limitent sa largeur à quelques centaines de mètres avec toutefois un élargissement de la topographie au sud du tracé de la RD 53, au glacis de l'Aumone – Ferme Dinvaux, ferme Reynaud.

Un effet de seuil, vers la chapelle St Roch et le tracé de la RD 538, marque le passage entre la vallée du Chalon et celle de la Gèle/Savasse.

LA ZONE COLLINAIRE

Elle occupe la majeure partie du territoire communal avec trois sous-ensembles :

□ **Le secteur Les Babos – Chabran et Garennes**

Au sud-est du territoire de PEYRINS, ces collines boisées atteignent jusqu'à 318 mètres d'altitude en limite de Mours St Eusèbe.

Elles sont très festonnées et entaillées par de multiples combes ; elles marquent aussi une limite assez nette avec la vallée de la Savasse immédiatement limitrophe au nord et à l'ouest.

☐ **Les collines de l'arc ouest et nord**

Ces reliefs qui atteignent jusqu'à 322 mètres au Bois de l'Aumone, 357 mètres au Bois des Ussiaux et 309 mètres vers Charpenay forment une coupure topographique particulièrement nette sur les flancs ouest et nord de PEYRINS.

Le point de passage le plus important est celui de la RD 53 avec un effet de seuil topographique facile à percevoir.

La présence de massifs boisés sur ces reliefs renforce encore cette coupure topographique.

☐ **Les collines du quart nord-est du territoire St Ange**

Il s'agit d'une partie du territoire où les collines de 225 à 400 m d'altitude ont été fortement entaillées par les eaux, la topographie offre une alternance de promontoires et de combes avec des pentes souvent accentuées en particulier en direction de la vallée de la Savasse : combe St Martin, combe de Nouvelle, combe Chatain.

La voie communale reliant St Ange à la vallée de la Savasse par la combe St Martin offre des panoramas de grande qualité et permet d'apprécier la complexité topographique de ce quart nord-est du territoire de PEYRINS avec les nombreuses alternances : lignes de crête – combes.

Dans la partie nord, en direction de la vallée du Chalon, les transitions topographiques s'effectuent par gradins successifs avec des replats à usage agricole entre les balmes de raccordement ; les altitudes passent de 420 mètres à l'ouest de St Ange à 353 mètres au Mont Grenier puis autour de 300 mètres au sud de la vallée du Chalon.

☐ **Le site du centre-bourg**

Il occupe un promontoire de forme ovale à l'est du vallon de la Gèle ; le sommet atteint 260 m d'altitude, la base étant à 200 m environ ; l'urbanisation a progressivement colonisé les flancs les mieux exposés côtés Est et Sud – Sud-Ouest ; le quart nord-ouest reste encore à usage agricole.

2.3. L'hydrologie et la qualité de l'eau

1 L'hydrologie

Le réseau hydrologique de PEYRINS est constitué des cours d'eau suivants :

□ La Savasse

Cette petite rivière affluent de la rive droite de l'Isère traverse le quart sud – sud-est de la commune sur une longueur de l'ordre de 3 kilomètres.

Ce cours d'eau a un très faible débit l'été, quelques centaines de litres par seconde, mais n'est jamais à sec ; il peut aussi avoir des crues redoutables pouvant aller jusqu'à plus de 100 m³ par seconde et provoquer alors des inondations à PEYRINS et dans les bas quartiers de Romans.

□ Le Chalon

Le cours du Chalon constitue sur 6 à 7 kilomètres la limite communale de PEYRINS avec Arthemonay, Margès, St Donat et St Bardoux en aval.

La confluence avec l'Isère s'effectue à Granges les Beaumont.

A la différence de la Savasse, le Chalon n'est pas un cours d'eau pérenne : une bonne partie de l'année, il est à sec, c'est un "oued" de galets.

Il peut avoir aussi des crues violentes lors d'émissions pluvieuses abondantes à l'automne.

□ La Gèle ou le ruisseau des Etangs

Il s'agit d'un cours d'eau de moindre importance qui draine la partie nord du territoire communal en amont du centre-bourg et se jette dans la Savasse au sud du parking des Ecoles à l'Est du village.

La confluence pose des problèmes sur le plan hydraulique : lors des crues de la Savasse il y a un refoulement dans le cours aval de la Gèle dont le gabarit est actuellement inapproprié.

□ La Choranche (grande et petite) ou la Martinette et le Béal Rochas

Ces ruisseaux drainent l'extrémité sud du territoire de PEYRINS et se jette dans la Savasse pour la Choranche et dans l'Isère à Granges les Beaumont pour le Béal Rochas.

□ **Les combes – affluents de la Savasse**

Il existe sur le flanc Est du territoire communal de nombreuses combes affluents de la Savasse mais de moindre importance encore : combe de Riel, combe St Martin, combe de Nouvelle, combe Chatain, combe de Ravi, combe Layard.

Ces talwegs de direction nord-sud drainent les eaux de pluie et deviennent, par temps sec, des passages pour les piétons ou randonneurs.

□ **Les étangs**

Deux étangs sont aussi à signaler : l'étang de Chaleyre au sud du territoire communal non loin de la Savasse ainsi que le plan d'eau communal au sud du bourg entre le tracé de la RD 538 et le château de Sallemard.

2 La qualité de l'eau

Sans être d'excellente qualité (1A), l'eau de la Savasse est estimée à 1B dans le classement qualitatif c'est à dire "bonne" ce qui n'exclut pas ponctuellement un classement en 3 c'est à dire "passable" lorsqu'il y a des sources de pollution liées aux activités humaines.

Il existe dans la grille d'appréciation de la qualité des cours d'eau les catégories "médiocre" et "hors classe" lorsque la qualité de l'eau est très dégradée.

2.4. L'hydrogéologie

A PEYRINS, il n'y a pas de captage public d'eau potable sur le territoire communal ; en revanche 7 réservoirs pour la distribution d'eau potable sont implantés sur le territoire communal : 4 font partie du réseau des eaux de l'Herbasse : St Ange, Morteveille, Les Sables, Les Babos et 3 autres du réseau de distribution de la ville de Romans, : aux Liorettes, Bellevue et Au Maupas.

2.5. Les principales données climatiques

Le territoire de PEYRINS se situe dans la frange nord de la plaine valentinoise qui se caractérise par :

- *un climat de type semi-continental avec une double influence méditerranéenne et océanique.*

1 Les températures

- **La température moyenne** sur l'ensemble de l'année est de l'ordre de + 11,6° Celsius avec des écarts assez significatifs selon les saisons.
- **L'hiver** est en principe relativement doux ce qui n'exclut pas d'importantes fluctuations de température d'une année à l'autre pouvant conduire à des gelées de -5 à -10° Celsius.
- **L'été**, les températures sont élevées pour atteindre en moyenne 22° Celsius en juillet ; elles sont assez comparables aux moyennes de la côte méditerranéenne.
Le rôle majeur de la vallée du Rhône qui favorise la remontée des masses d'air chaud est naturellement à souligner.

2 Les précipitations

Sur la commune de PEYRINS, les précipitations sont relativement abondantes pour atteindre en moyenne annuelle 834 millimètres répartis sur plus de 120 jours.

Le régime pluviométrique présente en principe deux périodes où les précipitations sont plus abondantes : le printemps et l'automne, mais on constate des irrégularités assez fortes selon les saisons.

Ce régime irrégulier est l'une des illustrations du caractère transitoire de cette zone géographique entre les influences méditerranéennes surtout, océaniques à un degré moindre à cause du Massif Central et les influences continentales.

3 Les vents

La rose des vents du secteur met en évidence deux directions principales :

- **Le vent du nord** ou mistral ou bise est le plus fréquent tout au long de l'année. Ce vent est froid et sec et amène un temps ensoleillé ; il est aussi, en période hivernale, annonciateur de gelées qui peuvent être tardives (avril) et destructrices pour l'arboriculture fruitière.
- **Le vent du sud** est moins fréquent que celui du nord (sur l'ensemble de l'année) mais il est chaud, parfois violent avec des rafales de 70 à plus de 100 kilomètres par heure.

Le vent du sud est aussi annonciateur de fortes averses ou d'orages de type méditerranéen pouvant aller jusqu'à 80 ou 100 millimètres en une précipitation.

- **Les vents océaniques** : les grandes dépressions qui arrivent de l'océan Atlantique introduisent dans le secteur un air océanique frais sachant que le Massif Central a joué un rôle d'écran, comme cela a été signalé.

4 La neige et les brouillards

- **Le nombre moyen de jours de neige** est de l'ordre de 3 ou 4 par an avec, là encore, de grosses différences d'une saison hivernale à l'autre.
- **Les brouillards** : le secteur est concerné aussi, en période calme, à des formations de brouillards en période automnale en particulier (plusieurs dizaines de jours où la visibilité est réduite).

2.6. La faune et la flore

Le territoire de PEYRINS fait partie des Chambarans Méridionaux dont les substrats sableux, très développés sont favorables – à bonne exposition – pour des formations végétales abritant des plantes rares et pour les populations animales qui sont vaires grâce à ces biotopes.

1 La faune

L'alternance, les interpénétrations de zones agricoles, parfois en déprise, et de parties boisées, la présence de cours d'eau et de boisements linéaires (ripisylves, haies ...) constituent des biotopes favorables pour la faune locale.

- **Les balmes de l'Isère** qui se développent sur PEYRINS abritent de nombreux oiseaux : l'engoulevent d'Europe, la pie Grièche-écorcheur, la huppe fasciée, le guêpier d'Europe, espèce emblématique du secteur qui revient d'Afrique au printemps (avril), des passereaux et des rapaces (autours et buses). Elles abritent aussi des reptiles comme les Psammodromes d'Espagne depuis une date assez récente, la limite antérieure était le Tricastin, des lézards verts et des lézards des murailles.

- **Les milieux humides** accueillent des passereaux, des martins-pêcheurs, des cingles plongeurs, des milans noirs, des faucons hobereaux ... ; les plans d'eau et étangs sont favorables aux différentes variétés de canards, aux hérons et aux batraciens dont les crapauds communs et surtout les crapauds sonneurs à ventre jaune ; les grenouilles rousses, agiles, sont aussi présentes.
- **Les massifs forestiers** comme les bois de Ussiaux ou d'autres côté Est abritent des chevreuils, des blaireaux, des renards et certaines espèces de gibier : lièvres, perdrix rouge, lapins de garenne, faisans, grâce aussi aux efforts de repeuplement des associations de chasse. Les écureuils sont observés et les oiseaux de passage comme les bécasses, les grives, les merles et les colombidés sont généralement présents à chaque automne.
- **La zone agricole de PEYRINS** avec ses haies ou boqueteaux accueillent aussi les passereaux, les colombidés (tourterelles, pigeons, ramiers ...) et les espèces gibiers, lièvres, perdrix grises, lapins de garenne déjà mentionnés. Il convient aussi de citer la caille des blés, qui trouve ici des conditions encore favorables contribuant à sa présence ainsi que l'alouette des champs, quant à l'alouette lulu elle s'est fortement raréfiée.

2 La flore

La nature des sols avec la présence des sables, le relief, l'exposition contribue à la diversité de la flore, sachant aussi que dans le secteur de PEYRINS nous sommes à la limite d'aire géographique d'implantation d'espèces méridionales.

- **Les pelouses sèches** sont bien représentées à PEYRINS avec des espèces végétales comme l'Orcanette des Sables, le Silène conique, le Silène à petites fleurs, la fléole des sables, l'immortelle jaune, l'Hélianthème des Apennins aux fleurs blanches, l'Euphorbe de Séguier, les thym pécure et les bleuets et coquelicots beaucoup plus connus ...
Ces dunes sableuses et leur flore continentales forment un milieu naturel original dont la protection est considérée comme un enjeu majeur.
- (.) **Les coteaux**
De nombreuses espèces d'orchidées sont à signaler et se développent en sous-bois et dans les pelouses : limodore à feuilles avortées, épipactis, céphalanthères, ophrys, orchis ...

□ **Les parties boisées**

Les chênes pubescents sont bien représentés comme au bois de Ussiaux qui compte aussi quelques grands pins maritimes en bordure de la RD 53, exploités, pour partie, en 2006.

Les pins occupent, en association avec des chênes, les autres parties boisées de PEYRINS ; le silène à petites fleurs est présent sur les affleurements sableux, les cistes à feuilles de sauge et à fleurs blanches s'étalent dans les milieux ensoleillés.

Dans les sous-bois de Ussiaux, encore, une belle station de Centaurée de Triumfet, plante proche du bleuet des montagnes, se reconnaît à ses capitules de fleurs bleues.

Le Département de la Drôme a classé en Espace Naturel Sensible Potentiel, une surface de 62 hectares environ au Nord de la commune (cf carte, ci-jointe).

2.7. Les grandes entités paysagères

L'importance du territoire communal, près de 2400 hectares, la géologie, les contrastes du relief, la variété d'exposition, la couverture végétale, les activités humaines, le cadre bâti et les infrastructures routières, constituent autant d'éléments significatifs à prendre en compte dans la description des entités paysagères.

1 Les paysages naturels

Cinq entités paysagères ont été distinguées avec chacune leurs caractéristiques.

LA VALLEE AMONT DE LA SAVASSE

Cette entité en forme de triangle est nettement individualisée par les reliefs avec notamment le pincement de la colline de l'Enfer à l'Est du bourg puis les zones collinaires boisées de St Ange côté nord et de Chabran et Garennes côté sud qui apportent de forts contrastes avec le relief et les boisements.

Elle est fortement marqué par l'arboriculture fruitière qui se développe de part et d'autre de la rivière et par l'utilisation agricole des fonds plats.

C'est une sorte d'oasis de culture assez intimiste avec des perceptions visuelles canalisées par la vallée, de direction Est-Ouest.

A noter aussi qu'il n'y a que très peu de constructions dans cette entité paysagère, elles sont implantées préférentiellement en pied de collines.



COMMUNE DE PEYRINS

Les Espaces Naturels Sensibles Potentiels

Superficie communale : 2 532,36 ha
Superficie ENS potentiels : 611,89 ha
Soit 2,44 % du territoire classé en ENS potentiels
NB : les présents chiffres restent approximatifs

 Espaces Naturels Sensibles potentiels



ANNEXE 1

RECU
15.10.07
PREF 26

Sources : Département de la Drôme, BE Sites et Paysage et EB Conseil,
DIREN Rhône-Alpes, DDAF Drôme, ADEM, CORA Drôme

Mis à jour le 16/09/2007
Carte IGN 1:25 000ème - © IGN Paris - Edition 2006
Département de la Drôme - Service des Espaces Naturels

LA PARTIE AVAL DE LA VALLEE DE LA SAVASSE ET LE VALLON DE LA GELE

Cette entité paysagère comprend la dépression de la Savasse vers le sud du territoire communal et une remontée vers le nord intégrant le vallon de la Gèle qui constitue un sous-ensemble.

Elle est marquée dans son extrémité sud par un paysage encore assez agreste avec une alternance de parties cultivées, de boisements linéaires et la présence de plusieurs étangs qui apportent une note de diversité.

Elle est marquée ensuite plus au nord en direction du tracé de la RD 112, par des paysages beaucoup moins homogènes, l'urbanisation diffuse au fil des décennies a eu "raison" du caractère agreste antérieur.

Il en résulte un paysage mixte avec un mélange de parcelles encore bien cultivées, de boisements linéaires ou boqueteaux dont les effets de coupure visuelle sont parfois affirmés, de constructions éparses et hétérogènes constituant elles aussi des points d'appel visuels.

Les bordures de cette entité paysagère sont intéressantes et apportent là encore un grand contraste avec, côté Est le bourg de PEYRINS avec la flèche de l'église comme point de repère assez caractéristique et sur le flanc ouest les collines boisées de Gaste, des Crozes et de l'Aumone.

La vallon de la Gèle dans le prolongement nord peut être rattaché à cette entité paysagère de la vallée de la Savasse.

Au droit du village, il apporte des perspectives intéressantes en transition visuelle avant le relief du promontoire boisé de l'Enfer.

Plus en amont, le paysage est resté encore très agreste avec un parcellaire à large damier conférant à ce vallon une certaine unité et l'on note la présence des constructions de Gatelet dont la qualité architecturale est à souligner.

Quelques constructions de villas situées en frange font la transition avec les ensembles collinaires du Mont Grenier à l'Est et des Sables et des Etangs à l'ouest.

En direction du nord, un effet de seuil – vers les Balmettes – contribue à la coupure visuelle avec le vallon du Chalon.

LE SITE DE CHABRAN ET GARENNES – LES BABOS

Cette entité paysagère concerne la partie sud-est du territoire communal entre le secteur urbanisé des Babos, la vallée de la Savasse au nord et la commune de Mours-St Eusèbe.

Il s'agit d'un massif boisé de pins et de chênes, assez homogène, qui domine les deux bourgs de PEYRINS au nord-ouest et Mours-St Eusèbe au sud et offrent une succession de lignes de crête et de combes digitées.

Ces paysages sont heureusement restés à l'état naturel et forment pour les deux bourgs un environnement de qualité ; l'absence de voiries importantes a contribué au maintien de l'intégrité des paysages en évitant notamment l'urbanisation diffuse du site.

Cette entité offre aussi des points de vue intéressants sur la plaine romanaise et en arrière plan sur le massif du Vercors.

LE FLANC OUEST DU BOIS DE GASTE A LA VALLEE DU CHALON

Ce vaste arc-de-cercle est marqué dans la perception des paysages par le grand contraste entre :

- la vallée du Chalon et ses franges agricoles en glacis, à large damier parcellaire et très ouvertes sur l'extérieur,
- et les collines boisées qui forment une ligne de crête bien marquée ; le bois de Gaste, le bois de l'Aumône et surtout le bois des Ussiaux étant les éléments les plus remarquables.

Sur le plan paysager, il est important de signaler la présence des coteaux de molasse couverts d'une mosaïque de pelouses sèches sous des boisements de chênes ou de pins.

Le sol sablonneux apparaît ponctuellement sur de petites falaises creusées de baumes, très caractéristiques de la Drôme des collines.

Pour cette entité paysagère il convient aussi d'insister sur le bois des Ussiaux et la vision intéressante de deux collines boisées, jumelées, arrondies et presque symétriques au nord du tracé de la RD 53, Peyrins – St Donnat sur l'Herbasse.

Plus au nord-est le secteur des Grillons et des Sables présente un aspect différent avec de nombreuses constructions d'habitations individuelles isolées, littéralement enchâssées par la végétation de pins et de chênes ; ces constructions sont généralement implantées sur les flancs orientés au sud.

Les impacts paysagers ont tendance à s'atténuer avec la progression de la couverture végétale et le traitement paysager des parcelles bâties.

Cette entité paysagère concerne le quart nord-est du territoire de PEYRINS avec la vallée de la Savasse pour limite sud et le vallon de la Gèle pour frange ouest.

Elle est remarquable à plus d'un titre :

- ⇒ son homogénéité d'ensemble avec une succession de lignes de crête, de promontoires et de combes généralement boisées
- ⇒ la survivance d'un secteur agricole qui apporte autant d'ouvertures ou de clairières dans un secteur où dominent les boisements
- ⇒ l'existence du site de St Ange à fort pouvoir d'attraction au niveau local, point culminant de la commune
- ⇒ les qualités de belvédère aussi bien sur les paysages immédiatement limitrophes : le bourg de PEYRINS, le vallon de la Gèle, l'arc ouest du bois des Ussiaux ... que sur les paysages plus lointains de grande qualité comme la remarquable perspective sur le massif du Vercors
- ⇒ le caractère authentique de cette entité qui n'a pas subi d'agression paysagère majeure
- ⇒ l'aspect relativement confidentiel : il n'y a pas un réseau de voiries importantes mais que des petites routes communales peu nombreuses, sinueuses et surtout de multiples chemins non carrossables ou itinéraires de randonnées permettant la découverte dans le détail de cette entité paysagère

2 Les paysages urbains

A PEYRINS, les différentes entités du paysage urbain ont le tracé de la RD 538 comme trait d'union.

LE BOURG DE PEYRINS

Il offre plusieurs images selon la typologie de l'urbanisation avec notamment :

- **Le noyau historique de château Roux** sur le sommet de la colline à 260 mètres d'altitude, avec maintenant l'église et son clocher, point d'appel visuel et de repère très caractéristique, qui domine les constructions édifiées en ordre continu le long de la RD 538.

Ces constructions édifiées à l'alignement forment un village-rue entre le carrefour de la RD 112 et la RD 538 au nord (La Croix de Rameau) et le pied de Peyrins avant le pont de la Savasse.

L'aspect des constructions fluctue d'un îlot à l'autre, des efforts de rénovation sont en cours mais il existe aussi des locaux vacants ou peu utilisés faisant des points morts, peu gratifiants dans le paysage villageois.

□ **La place de la Mairie et la ZAC du cœur de PEYRINS**

C'est un paysage urbain complètement différent avec des constructions nouvelles et des volumes importants qui attire le regard.

Des commerces animent le rez-de-chaussée des immeubles collectifs et il reste encore des îlots non occupés, susceptibles d'être construits.

Au milieu se développe la place de la Mairie (qui est en fait un parc de stationnement) avec tout autour les principaux équipements bien regroupés à l'échelle du piéton : école, mairie, salle des fêtes, locaux pour la petite enfance et pour la vie associative ... qui sur le plan architectural illustrent les différentes périodes de construction entre l'entre deux guerres et le début du 21^e siècle.

LE PIED DE PEYRINS – CONDILLAC – LE TRUCHET

C'est encore un autre paysage urbain du centre-bourg de PEYRINS, celui de l'essor de l'habitat pavillonnaire sur les flancs sud et ouest.

La forme urbaine très peu composée et les paysages qui en résultent sont totalement différents de la composition forte et de l'aspect minéral du bâti ancien à l'alignement de la RD 538 ; la végétation qui accompagne cette urbanisation pavillonnaire a tendance, au fil des années, à masquer de plus en plus les habitations.

LA ZONE D'ACTIVITE DES ESCOFFERS

C'est une option d'urbanisation ancienne que d'aménager de part et d'autre de la RD 538 au sud du bourg de PEYRINS une zone d'activité artisanale.

La vigilance annoncée dès le départ était bien de tendre vers une composition soignée des constructions, des enseignes, des clôtures tout particulièrement en frange de la RD 538 afin d'offrir un paysage urbain correct.

Les réalisations successives, au coup par coup, sans avoir systématiquement comme objectif une recherche de la qualité des paysages urbains, y compris pour les activités économiques, ont malheureusement conduit à une séquence urbaine plutôt banale, ponctuellement médiocre dans la traversée des Escoffers.

Les améliorations ne pourront intervenir qu'au fur et à mesure des mutations du tissu urbain initial et à condition que la collectivité locale et ses partenaires restent mobilisés par une recherche qualitative systématique pouvant avoir des prolongements sur le traitement des abords de la RD 538.

LE SECTEUR DES BABOS

Le paysage urbain de ce site s'est affirmé au cours des 3 dernières décennies ; sa caractéristique initiale préconisée même par la Plan d'Occupation des Sols était un habitat diffus avec un logement sur des parcelles de plus de 2000 m² voir 5000 m².

Il existait antérieurement une coupure verte, encore significative de part et d'autre de la RD 538, entre PEYRINS et Mours-St Eusèbe.

L'arrivée d'un lotissement communal en frange Est de la RD 538 a contribué au colmatage et à rapproché l'urbanisation du site des Babos de la route départementale : c'est le paysage pavillonnaire que nous avons aujourd'hui, la coupure verte n'existe plus que du côté ouest de la RD 538 en direction de la Savasse.

A noter aussi le point d'appel visuel que représente le clocher de l'église de PEYRINS, quasiment dans l'axe du tracé de la RD 538 entre les Babos et le centre-bourg.

2.8. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire de PEYRINS est concerné par l'existence de plusieurs périmètres de ZNIEFF de type 2 lorsque de nombreuses communes sont concernées et de type 1 lorsque la portée reste locale.

1 La ZNIEFF de type 2 : Chambarans Méridionaux (réf. n° 2603 et source Diren)

Départements et communes concernées en Rhône-Alpes

Surface : 26980 ha

Drôme

ARTHEMONAY, BATHERNAY, BEAUMONT-MONTEUX, BREN, CHAMOS-CURSON, CHANTEMERLE-LES-BLES, CHARMES-SUR-L'HERBASSE, CHATEAUNEUF-DE-GALAURE, CHATELON-SAINT-JEAN, CHAVANNES, CLAVEYSSON, CLERIEUX, CREPOL, GENISSEUX, GEYSSANS, GRANGES-LES-BEAUMONT, LA MOTTE-DE-GALAURE, LE CHALON, MARGES, MARSAT, MERCUROL, MONTCHENU, MONTMIRAL, MOURS-SAINT-EUSEBE, MURELS, PARNANS, PEYRINS, RATIERES, ROMANS-SUR-ISERE, SAINT-AVIT, SAINT-BARDOUX, SAINT-BARTHELEMY-DE-VALS, SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE, SAINT-MARTIN-D'AOUT, SAINT-MICHEL-SUR-SAVASSE, TERSANNE, TRIORS, VEAUNES

Isère

MONTAGNE, SAINT-LATIER

Description et intérêt du site

Au sein du Bas-Dauphiné, l'originalité du pays de Chambarans réside dans son substrat géologique, qui n'a pas d'équivalent dans les régions alpines françaises : la glaise à quartzite.

Celle-ci est à l'origine de sols très pauvres, acidobles. Ils sont recouverts à l'état naturel par une chénaie rive à Molinie bleue, parcourue par des vallons frais tourbeux à sphagnum.

Cette particularité géologique liée à la position biogéographique, en limite de certaines influences atlantiques, explique la présence de nombreuses plantes rares dans la région, car parvenant ici en limite orientale de leur aire de répartition géographique. La flore compte quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles), comme la Nette des blés.

Dans la partie méridionale des Chambarans décrite ici, les substrats sableux sont cependant très développés, et favorables en bonne exposition à l'extension de formations végétales sèches abritant des plantes rares (Orcau des sables).

Le zonage de type II souligne ici l'unité de cet ensemble naturel, au sein duquel plusieurs secteurs abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par diverses zones de type I (identifiant notamment un réseau de pelouses sèches sur sables).

Il souligne également certaines fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, telles que celle de zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux (Huppe fasciée, Gypaète d'Europe), de reptiles (Psammophrome d'Espagne) ou de batraciens (crapaud Sonneur à ventre jaune).

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt paysager, géologique (avec notamment les gisements de sables hélicifères fossilifères de Charnes sur l'Herbesse et Tersanne, cités à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes), géomorphologique (modèle périglaciaire), ainsi que biogéographique compte tenu de la présence de nombreuses espèces (notamment méridionales) parvenant ici en limite de leur aire de répartition géographique.



2 Les ZNIEFF de type 1

La commune de PEYRINS est par ailleurs concernée par les trois ZNIEFF de type 1 définies ci-dessous :

- **Vallon des forêts et le plateau de Croix de Porte** (réf. n° 26030004 – source Diren)

Départements et communes concernées en Rhône-Alpes

Drôme PEYRINS, ROMANS-SUR-ISERE, SAINT-BARDOLX

Surface : 97,8 ha

Niveau de connaissance

Milieux naturels	1	Mammifères	0	Crustacés		Libellules	0
Végétaux	2	Oiseaux	1	Mollusques	0	Criquets, sauterelles	0
Muséums, lichens	0	Amphibiens		Polychètes		Papillons	0
		Reptiles	0				

Legende :
 0 = proportion nulle ou quasi inexistante
 1 = proportion insuffisante
 2 = proportion assez bonne
 3 = bonne proportion

Nombre d'espèces et d'habitats déterminants : 10

Description et intérêt du site

Cette zone est située en "Drôme des collines" au nord-ouest de l'agglomération romanaise. Elle remonte le long d'un vallon bordé de bois et de pelouses sableuses, et s'étale au débouché de ce vallon pour inclure le plateau autour de la Croix-de-Porte. La particularité des lieux, situés en arrière plan des Balmes de l'Isère, est liée à son sol sablonneux qui apparaît sur de petites falaises parfois creusées de baumes. Les pentes sablonneuses en bordure des bois sont couvertes de pelouses sèches à la composition variée (immortelle jaune, Hélandia des Apennins aux fleurs blanches, Euphorbe de Segulier, Thym précoce...), auxquelles succèdent des formations denses de Ciste à feuilles de sauge. Localement, les sables mis à nu favorisent le développement d'espèces annuelles (Silène conique, céraistes, vases, Vulpie ciliée...). Le plateau autour de Croix-de-Porte est couvert de cultures sur des sols sablonneux. Certains champs peu traités permettent l'observation d'une flore messicole assez variée, comprenant Bleuet, Nielle des blés, Miroir de Vénus, Coquelicot, ou même l'Ornithogale penché, protégé en région Rhône-Alpes et relativement bien représenté dans les champs et sur les bords de route de ce secteur. Le chant de la Caille des blés retentit dans les champs, et le Guépier niche en petits groupes dans les petites falaises de sables.

Milieux naturels

34.12	PELOUSES DES SABLES CALCAIRES
34.41	LINIBES XÉRO THERMOPHILES
62.3	CULTURES EXTENSIVES

Faune vertébrée

Oiseau	
Caille des blés	Coturnix coturnix
Guépier d'Europe	Mérida opuscula

Flore

Ciste à feuilles de sauge	Ciste subspicatus L.
Ficelle des sables	Phlox armeria L.
Niella des blés	Agrostemma githago L.
Ornithogale penché	Ornithogalum nutans L.
Silène conique	Silene conica L.

Faune invertébrée

Pas de données disponibles



□ **Bois des Ussiaux** (réf. n° 26030005 – source Diren)

Départements et communes concernées en Rhône-Alpes

Drôme PEYRINS

Surface : 68,1 ha

Niveau de connaissance

Milieux naturels	1	Mammifères	0	Crocodiles		Libellules	1
Végétaux	2	Oiseaux	0	Mollusques	0	Croqueurs, sauterelles	0
Mousses, lichens	0	Amphibiens		Poissons		Papillons	0
		Reptiles	1				

Légende :

- 0 = prospection nulle ou quasi inexistante
- 1 = prospection insuffisante
- 2 = prospection assez bonne
- 3 = bonne prospection

Nombre d'espèces et d'habitats déterminants : 6

Description et intérêt du site

Le Bois des Ussiaux est situé juste au bord de la route départementale entre Romans et Saint-Donat-sur-l'Herbasse. Il se présente sous l'aspect de deux collines jumelles, arrondies et presque symétriques. D'un point de vue géologique, ces deux collines, coiffées de galets miocènes, sont essentiellement constituées de sables molassiques déposés à l'ère tertiaire, comme dans presque toute la "Drôme des collines". Les collines sont toutes boisées. Hormis les grands Pins maritimes de la partie inférieure du bois, près de la route, tout le reste est couvert, pour l'essentiel, de Chêne pubescent. La flore de ces collines caractérise des milieux boisés, légèrement acides et sableux. Le Silène à petites fleurs est une espèce gracieuse présente sur les affleurements sableux. Les Cistes à feuilles de sauge, qui étaient leurs délicates fleurs blanches, colonisent les milieux ensoleillés. En sous-bois, une belle station de Centauree de Triumflet, plante proche du Bleuet des montagnes, se remarque à ses beaux capitules de fleurs bleues. Au début du siècle, un botaniste local réputé signalait "au bois de l'Usse" la présence du Cythine, espèce parasite des racines de Ciste à feuille de sauge. Cette espèce méditerranéenne n'a jamais été observée depuis dans le département. Un ensemble d'aménagements (sentiers balisés, tables de pique-nique en bord de route...) ont été conçus pour l'accueil du public, et le bois des Ussiaux est devenu un lieu de promenade apprécié à proximité de l'agglomération romanaise.

Milieux naturels

Pas de données disponibles

Faune vertébrée

Pas de données disponibles

Flore

Centauree de Triumflet	<i>Centaurea triumfetti</i>
Centauree de Triumflet var.	<i>Centaurea triumfetti subsp. alpestris</i>
Ciste à feuilles de sauge	<i>Cistus salvifolius</i> L.
Bleuet des montagnes	<i>Helianthus annuus</i> L.
Mélampyre à crêtes	<i>Melampyrum cristatum</i> L.
Silène à petites fleurs	<i>Silene aenea</i> (L.) Wibel

Faune invertébrée

Pas de données disponibles



□ Balmes de l'Isère (réf. n° 26030006 – source Diren)

Départements et communes concernées en Rhône-Alpes

Drôme PEYRINS, ROMANS-SUR-ISÈRE

Surface : 56,8 ha

Niveau de connaissance

Milieux naturels	3	Mammifères	0	Cryptochs	0	Libellules	0
Végétaux	2	Oiseaux	1	Mollusques	0	Craquelles, stériles	0
Mousses, lichens	0	Amphibiens	1	Peissons	0	Papillons	0
		Reptiles	1				

Légende :

- 0 = prospection nulle ou quasi inexistante
- 1 = prospection insuffisante
- 2 = prospection assez bonne
- 3 = bonne prospection

Nombre d'espèces et d'habitats déterminants : 10

Description et intérêt du site

Les collines qui bordent la plaine de l'Isère, au nord de Romans et de Granges-lès-Beaumont, forment une frange sableuse exposée au sud, qui domine de près de soixante-dix mètres la plaine de l'Isère, entre la Savasse et le quartier des Balmes. Cette zone s'inscrit dans un ensemble plus vaste, constituant une même unité paysagère et écologique, qui se prolonge vers l'ouest jusqu'à Pont-de-l'Herbasse. La "Drôme des collines" est constituée en majeure partie de sables, déposés en quantité à l'ère tertiaire, et qui se sont transformés par la suite en molasse si caractéristique dans nos paysages. Cet ensemble de dunes sableuses continentales forme un milieu naturel original, dont la protection est considérée comme un enjeu européen en matière de conservation des habitats naturels en raison de leur rareté. L'exposition au sud et le substrat sableux et filtrant y favorisent des espèces d'affinités méditerranéennes, comme l'indiquent les cactus (du genre *Opuntia*) naturalisés depuis longtemps sur les pentes. Les pelouses sur sables sont colonisées par toute une communauté d'espèces annuelles caractéristiques de ces milieux sableux, parmi lesquelles des espèces plus rares comme la *Fléole des sables*, le *Silène conique* et le *Silène à petites fleurs*. Des espèces vivaces, graminées, *Ciste à feuilles de sauge* ou *Immortelle jaune*, viennent stabiliser les sables, et favorisent l'installation ultérieure de ligneux. Sur ces coteaux, de nombreuses espèces d'orchidées vont se développer en sous-bois et dans les pelouses (*Limodore à feuilles avortées*, *épipactis*, *céphalanthères*, *ophrys*, *orchis*...). La *Bassie à fleurs laineuses* est une plante rarissime inscrite au "livre rouge" de la flore menacée de France. Cette espèce de couleur blanchâtre de la famille des *Chénopodées* a été observée au début du siècle à Saint-Bardoux et aux Balmes de Romans (elle a été revue sur ce dernier site en 1977). On peut la trouver dans les pelouses des sables. Non signalée depuis, elle pourrait toutefois réapparaître certaines années favorables à condition que son biotope soit maintenu. En matière de faune, le *Guêpier d'Europe* peut être considéré comme l'espèce emblématique des lieux. Ce bel oiseau très coloré revient d'Afrique vers la fin d'avril. Quelques colonies s'installent dans les falaises de molasse, et peuvent se déplacer d'une année sur l'autre, selon l'envahissement par la végétation ou les dérangements. La découverte la plus inattendue pour la faune est celle d'un lézard bien particulier appelé *Psammodrome d'Espagne* (étymologiquement "coureur des sables"), observé récemment sur des pelouses sableuses des balmes. Cette espèce méditerranéenne n'était connue jusqu'alors que dans le Tricastin, au sud de la Drôme. La découverte de cette espèce sur les Balmes de l'Isère fait remonter la limite nord de cette espèce d'une centaine de kilomètres vers le nord, et montre bien les affinités méditerranéennes de ce type de milieu. Du fait de leur situation périurbaine, et de leur position de belvédère, les coteaux des Balmes de l'Isère sont aujourd'hui un lieu de détente pour les habitants de l'agglomération romanaise.

Milieux naturels

32.342	MAQUIS A CISTUS SALVIFOLIUS
34.13	PELOUSES DES SABLES CALCAIRES

Faune vertébrée

Oiseau	
<i>Alouette des champs</i>	<i>Alouette arvensis</i>
<i>Guêpier d'Europe</i>	<i>Merops apiaster</i>
Reptile	
<i>Psammodrome d'Espagne</i>	<i>Psammodromus hispanicus</i>

Flore

<i>Alouette élégante</i>	<i>Alouette élégante</i> Schur
<i>Ciste à feuilles de sauge</i>	<i>Cistus salvifolius</i> L.
<i>Fléole des sables</i>	<i>Phleum arvense</i> L.
<i>Silène à petites fleurs</i>	<i>Silene athena</i> (L.) Wibel
<i>Silène conique</i>	<i>Silene conica</i> L.

Faune invertébrée

Pas de données disponibles



2.9. La zone NATURA 2000

Le territoire de PEYRINS est concerné par un site d'importance communautaire au titre de la directive « Habitats ».

PR 8201675 – Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère.

Ce site NATURA 2000, concerne les communes de Charmes sur l'Herbasse, Châteauneuf sur Isère, Clérieux, PEYRINS, Romans sur Isère, Saint Bardoux.

Intérêt du site

Les sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère sont caractérisés par des coteaux de molasse couverts d'une mosaïque de pelouses sèches, sous des boisements de chênes ou de pins.

Objectifs et principes de gestion

Ces objectifs seront précisés et complétés lors des consultations locales

- Maintenir les zones sableuses ouvertes,
- Rouvrir certains milieux en les débroussaillant,
- Maintenir la dynamique ligneuse, supprimer les espèces envahissantes (ailante...)
- Contrôler la fréquentation (moto tout terrain, piétinement) sur les milieux fragiles.

Instruments contractuels, réglementaires et financiers

Seront précisés et complétés lors des consultations locales ; à envisager :

- Contractualisation avec les propriétaires des zones les plus remarquables
- Mesures contractuelles, acquisitions éventuelles de terrain sur certaines zones...

Inventaire scientifique

Les travaux scientifiques ont permis de confirmer la présence sur le site de :

- 10 habitats d'intérêt communautaire, dont 2 prioritaires (*), validés par le Conservatoire Botanique National Alpin de Gap-Charance :

Complexes de pelouses sur molasse

- Végétation des corniches de molasse *, à alysson faux-alysson et orpin blanc
- Pelouses des sables calcaires xériques *, à silène conique et céraiste des sables
- Pelouses xérophiles sur molasse, à fétuques et thym serpolet..., ou à séslerie
- Pelouses mésophiles calcaires à brome dressé
- Pelouses ouvertes à corynéphore des sables siliceux mobiles (relictuel)
- Lisères thermophiles à géranium sanguin
- Formation à genévrier commun des pelouses xérophiles

Plateau argileux

- Gazons de joncs des crapauds
- Prairies humides à molinie
- Landes sèches à callune

- Plusieurs espèces animales communautaires :

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| - Le lucane cerf-volant | - Alouette des champs (à préciser) |
| - L'engoulevent d'Europe | - Alouette lulu (à rechercher) |
| - La pie-grièche écorcheur | - Le lézard des murailles |
| - Chauves-souris (à préciser) | - Le lézard vert |
| - Azuré du serpolet (à rechercher) | - L'alyte accoucheur |

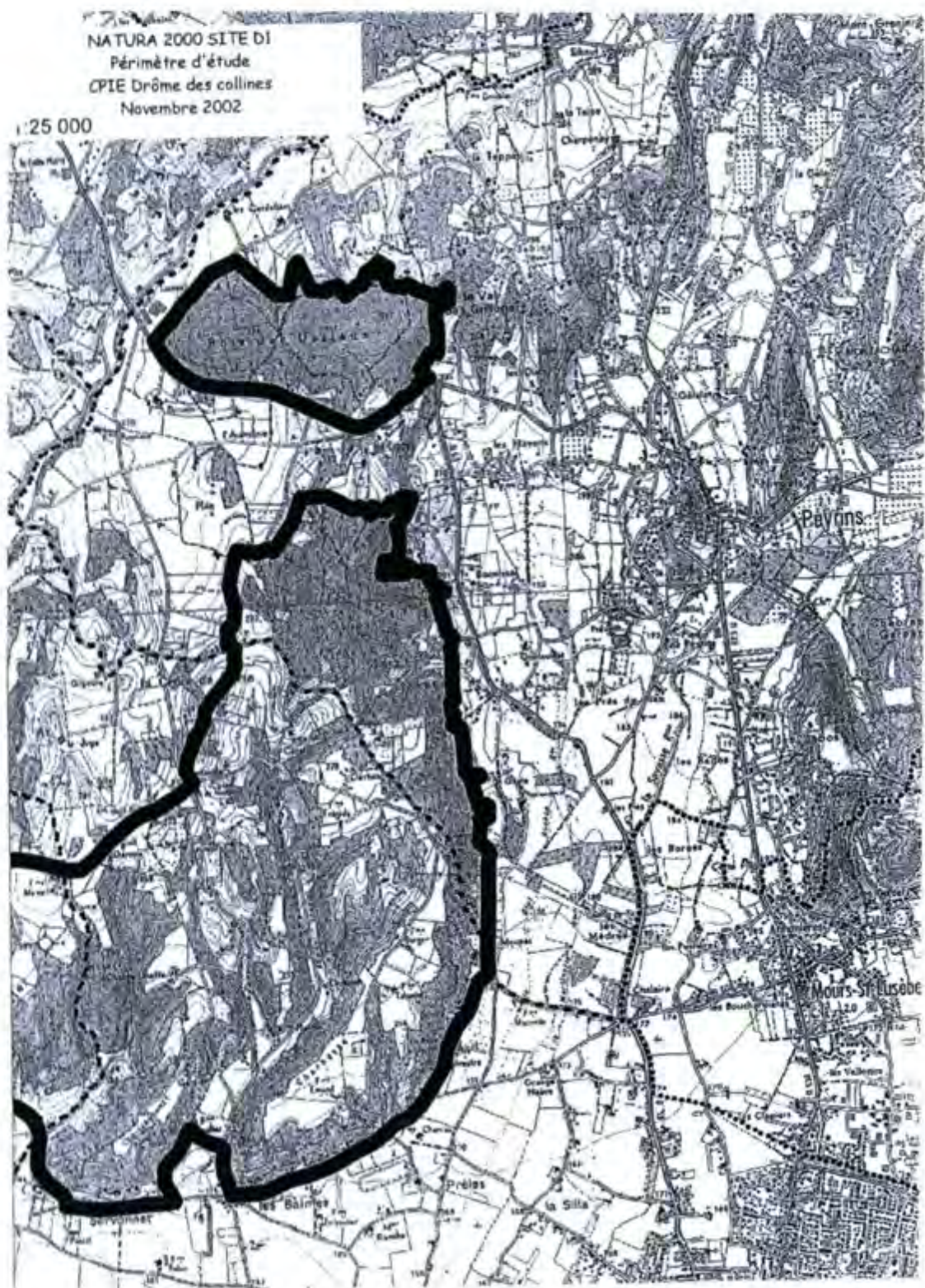
Ce site est aussi remarquable par la présence d'espèces animales ou végétales ayant un fort intérêt patrimonial pour la France :

- Espèces végétales :

- | | |
|--------------------------------|------------------------------|
| - La scabieuse cendrée | - La silène à petites fleurs |
| - L'orcanette des sables | |
| - La bassie à fleurs laineuses | |

- Espèces animales :

- Le psammodrome d'Edwards
- Le guêpier d'Europe



2.10. Les zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2003 par la Communauté de Communes du Pays de Romans.

Cet inventaire localise les zones humides et leur espace de fonctionnalité.

Ces zones doivent faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter leur assèchement.



2.11. Etat initial des contraintes – Nuisances et vigilances

Les principales contraintes, nuisances et vigilances qui affectent le territoire de PEYRINS sont les suivantes :

1 Les risques naturels

□ Les risques d'inondation

Le risque inondation est engendré sur le territoire communal par les débordements du Chalon, de la Savasse et de son affluent la Gèle, ruisseaux qui sont soumis à des crues de type torrentiel avec montée des eaux rapides et durée de submersion assez courte.

Trois sources d'information différentes permettent de caractériser le risque inondation sur la commune : la cartographie des crues constatées fournie par la DDE, l'étude d'inondabilité de la Savasse en amont de Romans, BCEOM d'Avril 1995 et l'étude d'inondabilité et d'aménagement de la Gèle du Cabinet Merlin de Décembre 2002.

La nature de l'information disponible n'est pas la même pour les trois documents. Si les deux études hydrauliques permettent de qualifier finement l'aléa inondation, ce n'est pas le cas pour la carte des crues constatées. Cette situation conduit à définir quatre types de zones inondables, où sont représentés par des trames différentes sur les cartes de zonages réglementaires : aléa fort issu des études, aléa moyen issu des études, aléa faible issu des études, crues constatées sans qualification de l'aléa.

Par ailleurs, il fait apparaître la zone inondable du Chalon.

L'Etat prévoit de réaliser des Plans de Prévention des Risques sur la Savasse après réalisation des travaux, aucun PPR n'étant à ce jour prescrit.

2 Les risques technologiques

Sur le territoire communal, il y a deux établissements agricoles visés par la législation des installations classées par la protection de l'environnement soumis au régime de l'autorisation :

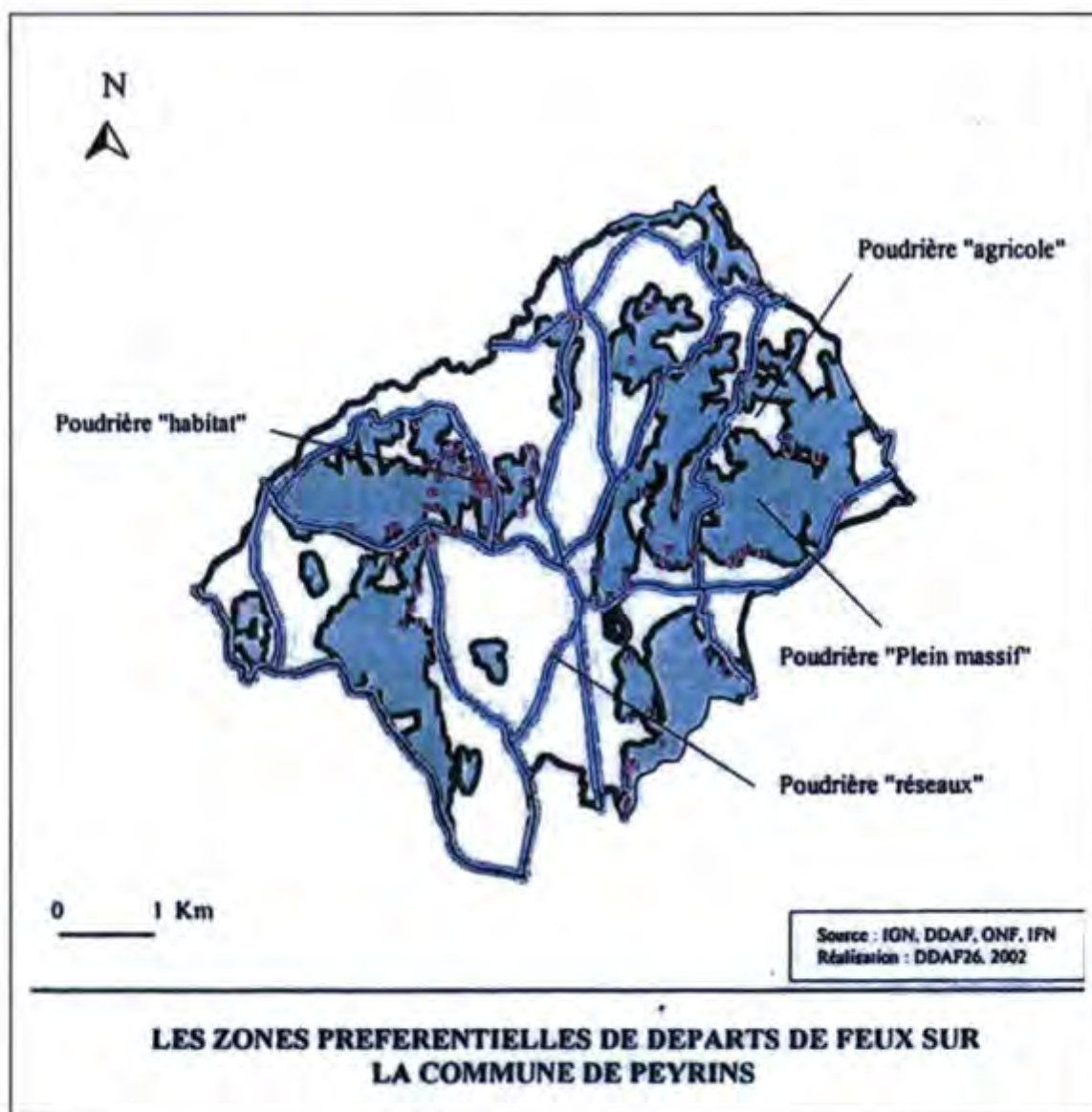
- *GAEC Sylvestre frères porcs à l'engrais > à 30 kilos – 350 bêtes et 15.000 volailles*
- *REYNAUD Raymond : 15.000 volailles*

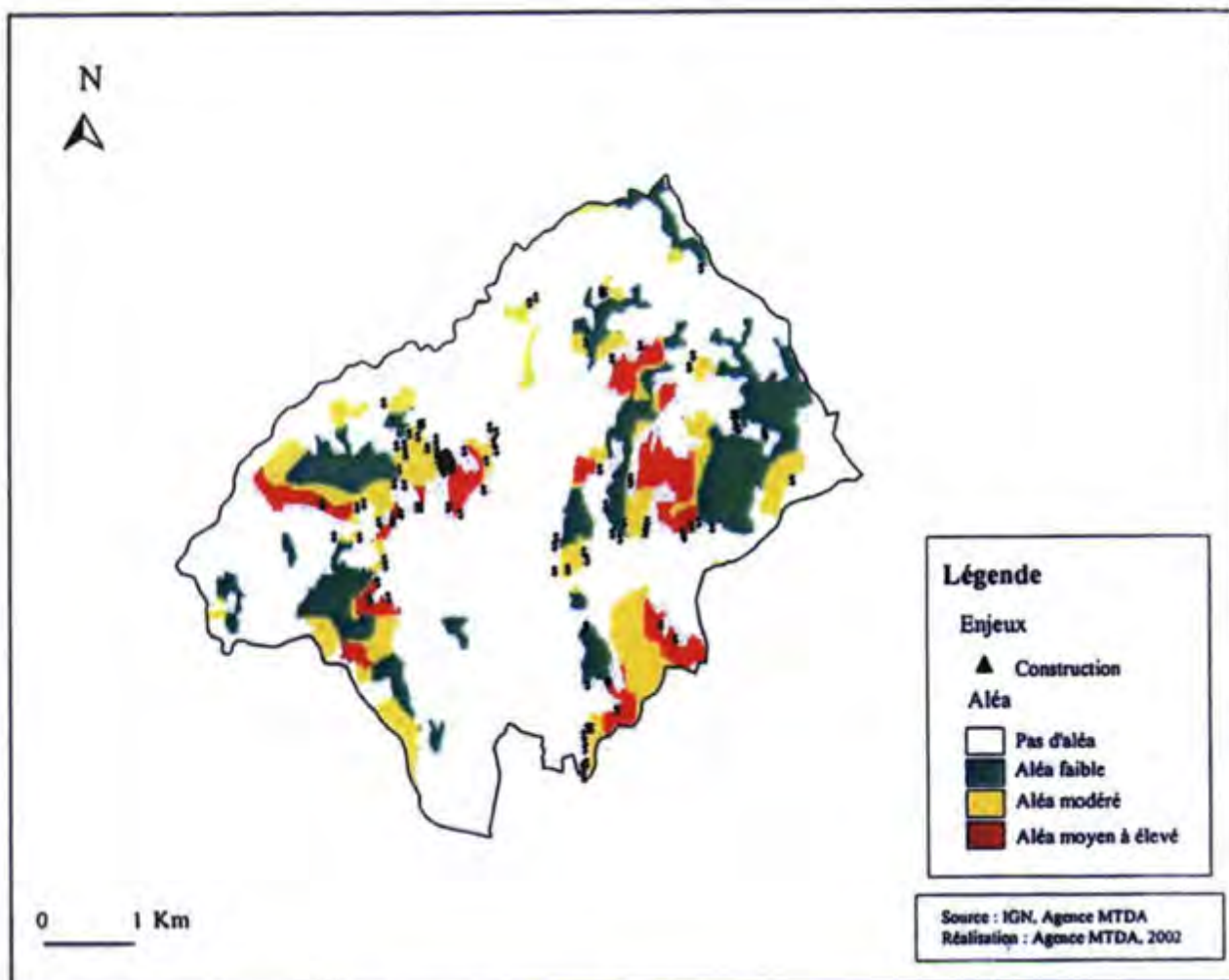
3 Les risques de feux de forêts à PEYRINS

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de la Drôme a établi une évaluation et une cartographie des risques de feux de forêts dans le département et la commune de PEYRINS, qui compte près de 800 hectares boisés dont des bois classés en application de l'article L 321.1 du Code Forestier, est la seule concernée dans la Drôme des Collines.

La carte de l'aléa de feux de forêts a été établie après l'étude de la combinaison de deux couches de données : l'occurrence spatiale et l'intensité potentielle du feu.

Les zones préférentielles de départs de feux sur la commune de PEYRINS ont fait l'objet d'une cartographie précise et de nombreuses constructions sont potentiellement concernées d'où une vigilance dans le cadre de la révision du PLU pour ne pas accentuer les risques sachant que l'obligation de débroussailler au titre de l'article L 322.3 reste tout à fait d'actualité.





- ENJEUX DE LA COMMUNE DE PEYRINS SUPERPOSES A LA CARTE DE L'ALEA -

4 Les carrières et mines

Il n'y a pas de carrière ni de mine en activité sur le territoire de la commune de PEYRINS et par ailleurs, il n'y a pas de demande d'autorisation en cours.

5 Le bruit

Les infrastructures de transports terrestres ont fait l'objet d'un recensement et d'un classement dans le cadre de l'arrêté préfectoral n° 748 du 2 mars 1999, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic, l'objectif étant de fixer des normes d'isolement acoustique pour les bâtiments d'habitation affectés par le bruit.

Pour PEYRINS, le tracé de la RD 538 est concerné avec respectivement les distances de :

- 100 mètres pour la section en catégorie 3 (PR 30.417 à PR 32.450) en site ouvert à compter du bord extérieur de la chaussée
- 250 mètres pour la section en catégorie 2 (PR 29.444 à PR 30.417) avec un profil urbain en "U" à compter également du bord extérieur de la chaussée.

6 La conservation des eaux et l'assainissement

□ Conservation des eaux

Le territoire communal de PEYRINS n'est pas concerné par des zones de captage d'eau pour la consommation humaine ; la desserte de la commune en eau potable provient du Syndicat des Eaux de l'Herbasse qui exploite la nappe alluviale de Charmes sur l'Herbasse à 5 kilomètres au nord de PEYRINS.

□ L'assainissement

La commune de PEYRINS bénéficie d'un réseau de collecte des eaux usées, le traitement étant effectué par l'unité d'épuration de Romans.

En parallèle des études du Plan Local d'Urbanisme, la commune a fait étudier son dossier de zonage d'assainissement faisant ressortir :

- ⇒ les zones relevant de l'assainissement collectif
- ⇒ les autres sites relevant de l'assainissement non collectif ou individuel

7 Les infrastructures routières

Le tracé de la RD 538 fait partie du réseau routier structurant du département de la Drôme et constitue aussi un itinéraire bis.

A ce titre s'applique l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme et notamment l'interdiction de construire dans une frange de 75 mètres à l'axe de cette route départementale en dehors des zones déjà urbanisées (sauf à étudier un PROJET URBAIN ce qui n'est pas le cas pour PEYRINS).

Il est à noter aussi le projet de déviation ouest du tracé de la RD 538 ; lorsque cette nouvelle infrastructure sera réalisée, l'interdiction de construire en frange d'une déviation est portée à 100 mètres (sauf à étudier un Projet Urbain).

8 Zones agricoles et forestières

□ La zone agricole

A PEYRINS, la zone agricole compte encore de grands ensembles homogènes qui seront étudiés dans le chapitre suivant ; la vigilance pour leur maintien s'inscrit directement dans le cadre des dispositions de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,

Par ailleurs, la commune de PEYRINS fait partie de deux zones d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), celle du Picodon de la Drôme et celle de la Noix de Grenoble.

□ Les boisements

Les boisements de la commune de PEYRINS – près de 800 hectares – ne sont pas soumis au régime forestier sauf une propriété boisée appartenant à la commune de Romans au lieudit Lussel-Hopital d'une contenance de **33 hectares 85 ares et 20 centiares**.

La gestion de ce massif relève de l'Office National des Forêts de la région Rhône-Alpes.

9 L'archéologie

Le territoire de PEYRINS est concerné par l'organisation de la **recherche archéologique non préventive** selon les dispositions de la loi du **27 septembre 1941**, portant réglementation des fouilles archéologiques.

Il est aussi concerné par les dispositions du cadre juridique de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par les lois du 29 décembre 2001 et du 1^{er} août 2003 pour l'archéologie préventive.

Pour le zonage archéologique local, sept sites ont été répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) :

- ① Site n° 26.231.1 : quartier du Grenouillet – céramiques gallo-romaine
- ② Site n° 26.231.2 : Peyrins – tour médiévale, motte castrale et rempart maçonné
- ③ Site n° 26.231.3 : Eglise St Julien au village – église médiévale, monnaies du 13^e siècle et structures funéraires
- ④ Site n° 26.231.4 : Ancien et nouveau cimetière – céramiques gallo romaine et cimetière à incinérations d'époque gallo-romaine
- ⑤ Site n° 26.231.5 : L'église St Ange – ancienne église paroissiale dont les plus anciennes mentions connues sont carolingiennes ; c'est un édifice à nef unique et chevet pentagonal percé d'une fenêtre axiale (12^e siècle)
- ⑥ Site n° 26.231.6 : Le château du 17^e siècle – inscription par arrêté du 21 mars 1983
- ⑦ Site n° 26.231.8 : Gaste – (lieudit au sud-ouest de Peyrins) – tuiles gallo-romaine en surface

10 Les servitudes d'utilité publique

La commune de PEYRINS reste concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique sachant aussi que l'une d'entre elles concernant le stand de tir de Maupas pour l'armée a été supprimée.

La nouvelle liste est donc la suivante :

A1	Servitude de protection des bois et forêts soumis au régime forestier	Terrains soumis au régime forestier – site de Lussel-Hopital
A4	Servitude de passage des engins mécaniques d'entretien le long des cours d'eau non dominiaux	Passage des engins d'entretien le long des cours d'eau : La Savasse ; le ruisseau de la Martinette
AC1	Servitude de protection des monuments historiques inscrits ou classés	Parties du château de Sallemard : façades et toitures, escalier et sa cage, cheminée de la salle à manger salon avec son décor au rez de chaussée, salon dit chambre de monseigneur
AC1	Servitude de protection des monuments historiques inscrits ou classés	Ancienne église du hameau de St Ange (MI)
I3	Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz	Artère POS – TERSANNE (diam. 600) et son doublement TERSANNE – GRANGES LES BEAUMONT (diam. 800)
PT3	Servitude relative aux câbles PTT	Câble PTT n° 437 Marseille – Lyon Tronçon 04 Romans s/Isère – Chassieu
PT3	Servitude relative aux câbles PTT	Câble PTT RG 14-29 Romans – St Donat

3. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

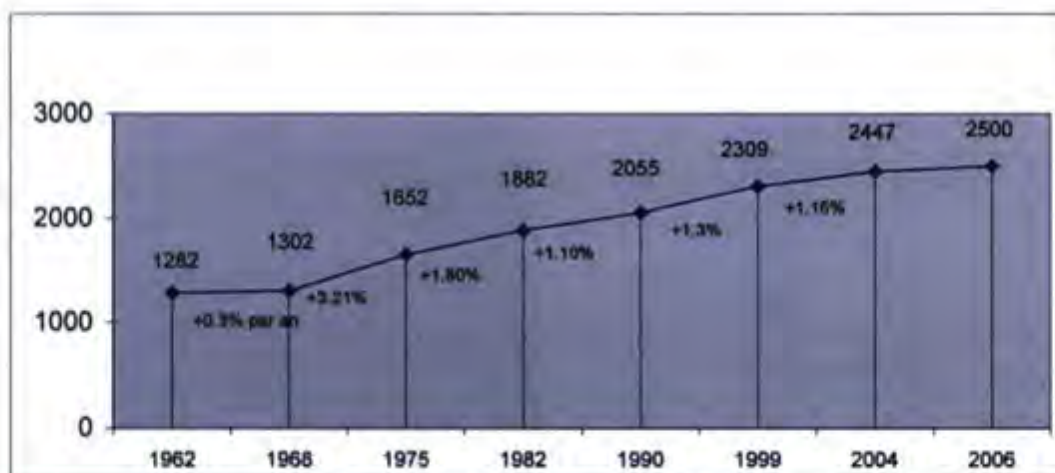
La commune de PEYRINS comptait au dernier recensement général de mars 1999 : 2.308 habitants soit une densité de 98 habitants au km².

En 2004, l'enquête annuelle du recensement a comptabilisé 2.447 habitants soit presque 104 habitants au km² ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale 67 hab./km² seulement et du même ordre que la densité française 108 hab./km².

Dans l'arrondissement de Valence, la densité est de 134 habitants/km².

3.1. L'évolution générale entre 1962 et 2006

Entre 1962 et 2006, la population de PEYRINS n'a cessé de progresser comme l'illustre le graphique ci-dessous.



Une croissance démographique continue depuis près de 45 ans

- **Entre 1962 et 1968** : la population n'a que légèrement progressé passant de 1282 à 1302 soit un gain de 20 habitants à un rythme de 0,3 % par an ce qui reste très modeste.
- **Entre 1968 et 1975** : la progression a été très forte avec l'arrivée de 350 nouveaux résidents à un rythme très soutenu inconnu jusqu'alors : + 3,21% par an la population passant de 1302 à 1652.

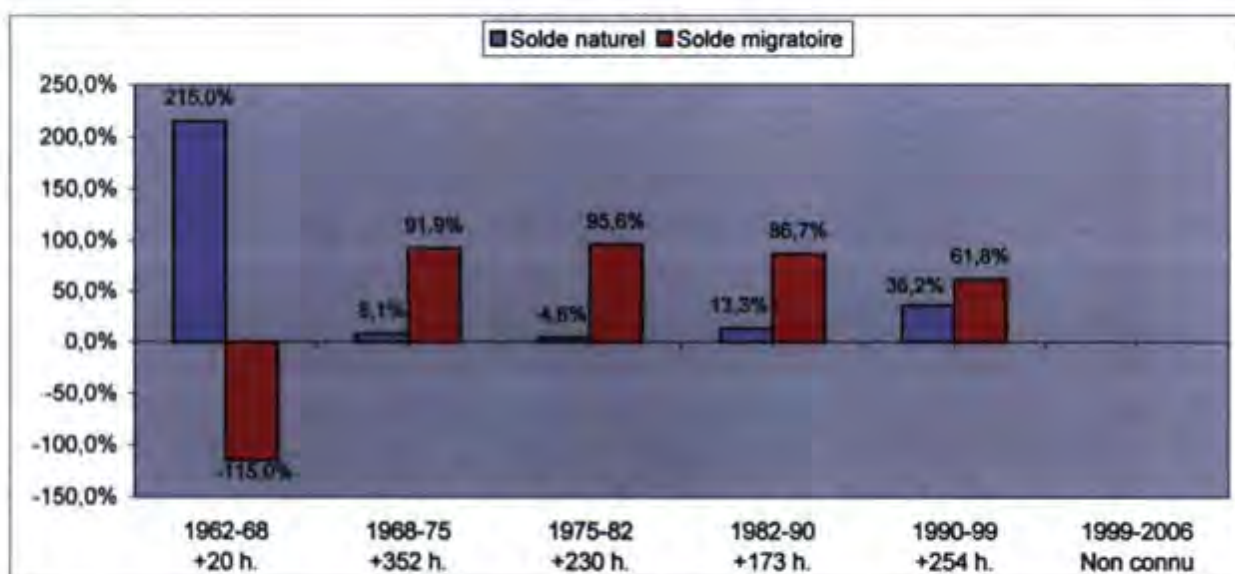
Le succès de la maison individuelle, les disponibilités foncières à PEYRINS et l'attraction exercée à proximité de l'agglomération romano-péageoise, sans oublier les logements locatifs, expliquent pour une large part cette évolution soutenue.

- **Entre 1975 et 1982** : la progression s'est poursuivie mais à un rythme moindre : + 1,8% par an soit 230 habitants supplémentaires le total atteignant 1882.
- **Entre 1982 – 1990 et 1999** : la progression continue mais assortie d'un ralentissement logique par rapport aux décennies antérieures et d'une diversification de l'offre de logements (petits collectifs et logements locatifs sociaux). Le rythme annuel est voisin de 1% et la population passe alors le cap des 2000 habitants au recensement de 1990 (2055 habitants exactement) avant d'atteindre 2309 en 1999.
- **Entre 1999 et 2006** : l'enquête annuelle du recensement de 2004 a indiqué 2447 habitants soit + 138 habitants et un taux de progression de + 1,16% par an grâce à l'impulsion de la ZAC du cœur de PEYRINS.

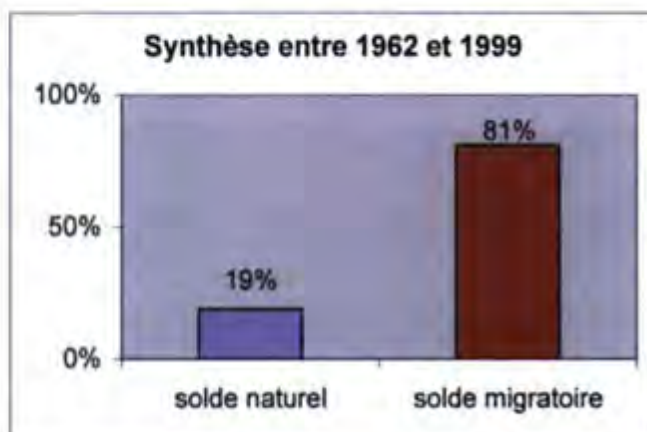
En 2006, la population totale de PEYRINS est voisine de 2500 habitants ; par rapport à celle de 1962, il y a pratiquement un doublement des effectifs.

3.2. Le mouvement naturel et le solde migratoire

Dans l'évolution démographique de PEYRINS, les mouvements naturels et les soldes migratoires (excédent des départs sur les arrivées ou l'inverse) ont fluctué de manière très différente selon les décennies comme le montre le graphique ci-dessous.



Les soldes naturels et migratoires de 1962 à 2006



← **Apports de 1027 habitants
(de 1882 à 2309 habitants)**

1 *Un solde naturel toujours positif*

Depuis 1962, le solde naturel de PEYRINS a toujours été positif, le nombre de naissances l'a toujours emporté de quelques dizaines sur celui des décès.

Si entre 1962-68 le solde naturel a compensé largement les pertes dues au solde migratoire négatif, depuis entre 1968 et 1990, le solde naturel n'a constitué qu'un appoint de la croissance démographique totale entre 8% et 14%.

En revanche, entre 1990 et 1999, la croissance a été beaucoup plus équilibrée, le solde naturel intervenant pour près de 40%.

Si bien qu'entre 1962 et 1999, sur des apports de 1027 habitants le solde naturel est intervenu pour 19%, et le solde migratoire pour 81%.

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	226	153	127
Décès	129	130	118
Variation abs pop	+254	+173	+230

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	11,58	9,77	10,33
Taux de mortalité ‰	6,61	8,30	9,59

2 *Un solde migratoire légèrement prépondérant*

L'attractivité de PEYRINS entre 1968 et 1999 a été constante, illustrée par des soldes migratoires largement positifs : c'est notamment le cas dans les décennies entre 1968 et 1990 où les soldes migratoires ont même constitué de 87 à 95% de la progression démographique totale.

Les opérations de lotissements, initiées soit par la commune de PEYRINS soit par le secteur privé, la mise en œuvre régulière d'un parc de logements locatifs et la reconquête du patrimoine immobilier ancien ont contribué à cette dynamique.

3.3. La structure de la population

1 *La pyramide des âges*

□ La situation en 1999

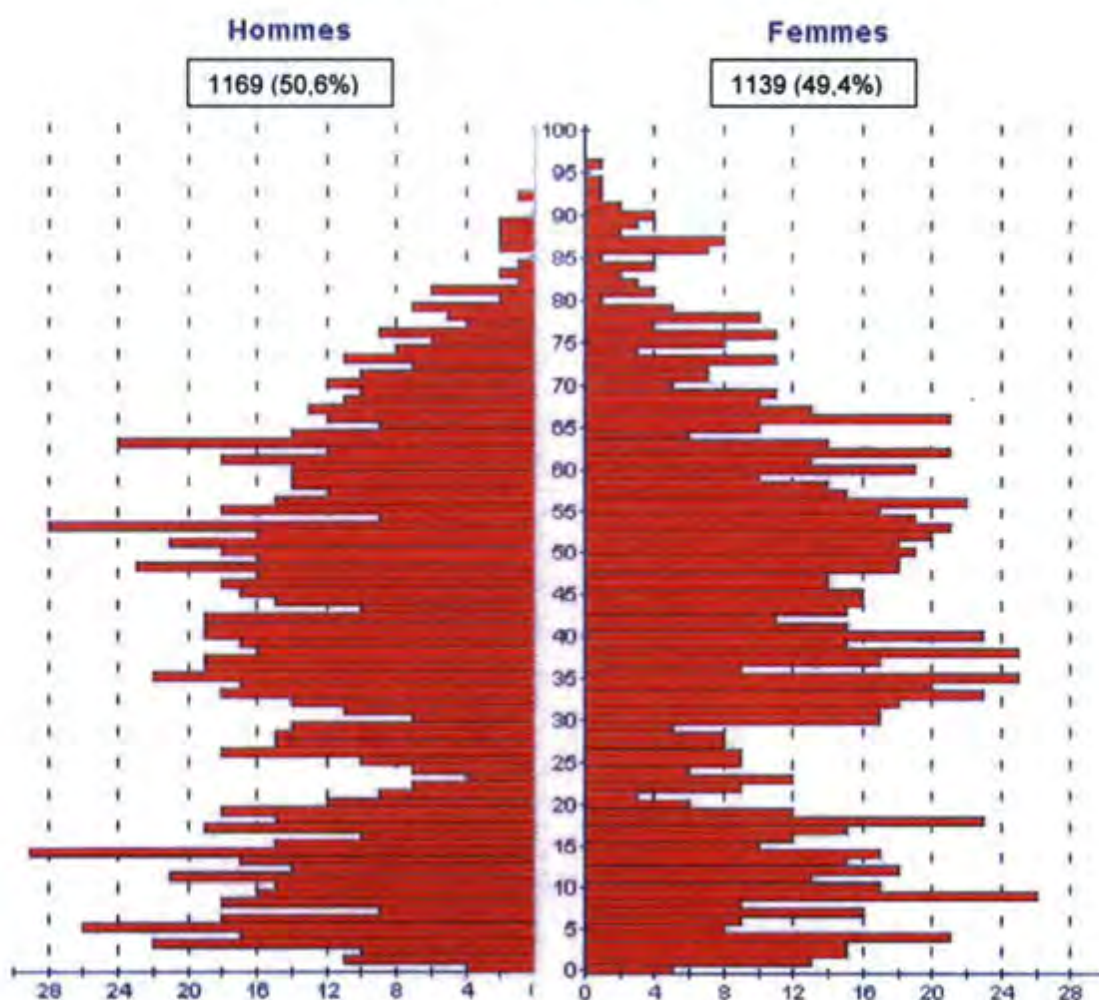
La répartition de la population par strates d'âge est l'illustration d'une structure encore jeune mais en voie de vieillissement avec pour principales caractéristiques :

- ⇒ 26,6% de jeunes de moins de 20 ans (31,4% en 1982 et 26,5% en 1990)
- ⇒ 52,2% d'adultes de 20 à 59 ans (52,80% en 1982 et 56,9% en 1990)
- ⇒ 21,2% de personnes ayant 60 ans et plus (15,8% en 1982 et 16,6% en 1990)

Comparativement à la pyramide des âges de 1982, la structure par groupe d'âge de PEYRINS tend vers un vieillissement qu'illustre bien l'évolution de l'indice de jeunesse.

Il convient aussi de préciser que la situation de PEYRINS reste plus favorable que celle du département de la Drôme : les moins de 20 ans sont davantage représentés à PEYRINS 26,6% contre 25,4% et à l'inverse la population plus âgée est moins représentée à PEYRINS 5,8% de plus de 75 ans contre 8,2% dans le département.

Population totale : 2308 habitants



La pyramide des âges en 1999

□ L'Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse* a lui aussi significativement évolué entre 1982-1990 et 1999 :

- ⇒ 1,99 en 1982
- ⇒ 1,60 en 1990
- ⇒ 1,25 en 1999

Cela signifie que la population de PEYRINS s'est fortement renouvelée avant 1982 au point d'avoir un indice de jeunesse de quasiment 2, soit 591 jeunes de moins de 20 ans pour 297 personnes de 60 ans et plus.

* L'indice de jeunesse est le ratio obtenu :

$$\frac{\text{Population de - de 20 ans}}{\text{Population de 60 ans et +}}$$

Ensuite il y a eu une érosion de cette structure favorable qui reste encore positive en 1999 mais avec un indice de 1,25 "seulement".

Strates d'âge	1982		1999		Evolution 1999/1982	
	abs	%	abs	%	abs	%
Moins de 20 ans	591	31.4	613	26.6	+22	+3.7
De 20 à 59 ans	994	52.8	1205	52.2	+211	+21.2
60 ans et plus	297	15.8	491	21.2	+194	+65.3
Total	1882	100	2309	100	+427	+22.7

Enfin, il convient de signaler que les tranches actives de 20 à 59 ans sont très bien représentées aussi bien en 1982, 52,8%, qu'en 1999 avec 52,2% des effectifs globaux.

□ **Un assez bon équilibre dans la répartition par sexe**

En 1999 à PEYRINS, nous remarquons enfin d'assez bonne répartition de la population par sexe : 1169 hommes soit 50,6 % et 1139 femmes soit 49,4%, l'écart ne porte que sur 30 personnes.

Selon les strates d'âge nous observons tout de même quelques différences notamment pour les personnes âgées de 75 et plus où la prépondérance féminine est marquée, situation d'ailleurs classique :

- moins de 20 ans : 324 hommes et 289 femmes soit + 35 hommes ou +12%
- de 20 ans 39 ans : 271 h et 261 f soit + 10 hommes ou + 3,8%
- de 40 à 59 ans : 337 h et 335 f soit + 2 hommes ou 0,6%
- de 60 à 74 ans : 185 h et 171 f soit + 14 hommes ou +8,2%
- 75 ans et plus 52 h et 83 f soit + 31 femmes ou + 59,6%

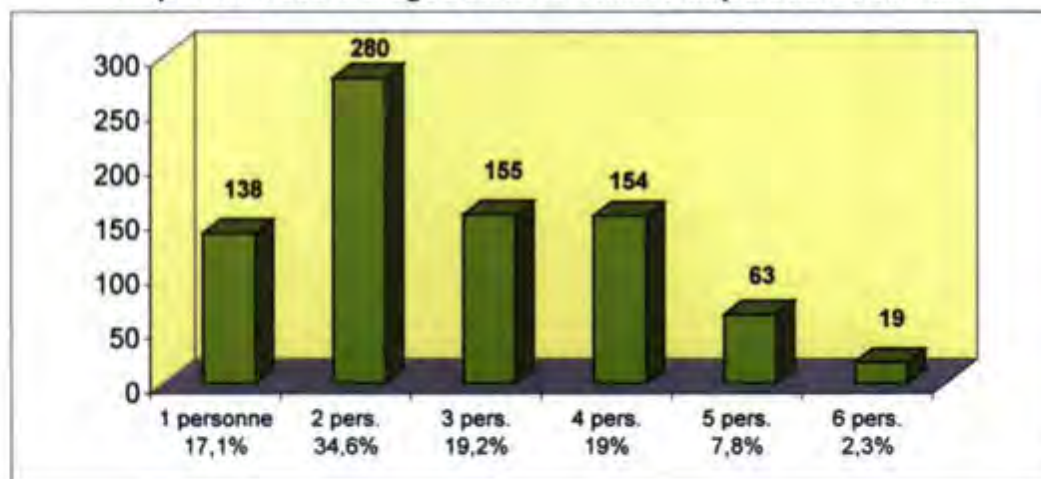
2 La population selon la composition des ménages

EN 1999, la répartition de la population de PEYRINS selon le nombre de personnes des 809 ménages montrait les caractéristiques suivantes :

- ⇒ la prépondérance des ménages de 2 personnes : 280 soit 34,6% du total
- ⇒ l'assez forte proportion des ménages de 3 et de 4 personnes à quasi égalité 155/154 soit respectivement 19,2% et 19% du total
- ⇒ les 138 ménages qui ne comprennent plus qu'une seule personne arrivent ensuite soit 17,1% du total

- ⇒ enfin les familles plus nombreuses composées de 5 personnes (63) interviennent pour 7,8% et celles de 6 personnes pour 2,3% seulement (19).

Répartition des ménages selon le nombre de personnes en 1999



Le nombre moyen de personnes par ménage a nettement évolué lui aussi entre 1975 et 1999 passant de :

- 3,41 personnes en 1975
- à 3,23 en 1982
- 2,98 en 1990
- et à 2,85 en 1999

En un peu plus d'une génération, le nombre moyen de personnes par ménage a baissé de 16,4 % malgré la croissance démographique soutenue depuis longtemps.

Pour PEYRINS, la décohabitation inter-génération, la diversité de l'habitat et surtout le départ des enfants dans les familles installées depuis 5 – 10 ou 20 ans expliquent largement cette baisse que l'on retrouve souvent.

3 La population étrangère

Pour la commune de PEYRINS, la population étrangère n'a jamais été très élevée entre 1975 et 1999 et se situe entre 11 et 24 personnes soit 1 % environ de la population totale (en 1999 : 24 étrangers dont 13 hommes et 11 femmes).

A titre de points de comparaison, la région Rhône Alpes comptait en 1999, 8 % de population étrangère et la France entière 6,5%.

En résumé, la dynamique démographique de la commune de PEYRINS a été ininterrompue de 1962 à 2006 au point de doubler les effectifs initiaux de 1280 à 2500 habitants aujourd'hui.

Toutefois, depuis quelques années déjà, cette situation favorable doit être tempérée par la perception d'un certain vieillissement en place de la population comme en témoignent les fluctuations de l'indice de jeunesse qui reste positif.

Enfin, malgré la progression démographique d'ensemble, nous observons à PEYRINS, comme dans de nombreuses localités, une baisse du nombre moyen de personnes par ménage de 3,41 en 1975 à 2,85 seulement en 1999.

4. POPULATION ACTIVE – EMPLOIS – ACTIVITES ECONOMIQUES

4.1. Population active

En 1999, la population active de PEYRINS était de 1008 personnes pour une population de 2308 habitants, d'où un taux global d'activité de 43,7 %.

La population active totale et par sexe, le taux d'activité entre 1975 et 2004

		1975	1990	1999	2004
Population active totale		609	943	1008	1094
dont hommes	abs.	413	549	573	NC
	%	49.7%	52.2%	49.0%	
dont femmes	abs.	196	394	435	NC
	%	24.0%	39.0%	38.2%	
Taux global d'activité		37.0%	45.7%	43.7%	44.7%

Si l'on fait des comparaisons entre les situations de 1975 – 1990 – 1999 et 2004, nous constatons :

- que le taux global d'activité se maintient autour de 45 %,
- une stagnation du taux d'activité masculin vers 50 %,
- une progression significative du taux d'activité féminin de 24 % en 1975 (niveau très bas) à près de 40 % aujourd'hui,
- entre 1999 et 2004 le nombre d'actifs a progressé de 86 personnes alors que la population totale a augmenté de 139 habitants ; il en résulte une légère augmentation du taux global d'activité de 43,7 % à 44,7 % grâce aux apports dans les nouvelles opérations des tranches d'âge actives comprises entre 20 et 60 ans.

4.2. Le chômage

- En 1999, parmi les 1008 personnes actives de la commune, 904 avaient un emploi et les 104 autres étaient au chômage dont 44 hommes et 60 femmes, ce qui représentait 10,3 % de la population active totale.

Il s'agissait là d'un pourcentage relativement élevé, comparable à celui de la France entière (10/11%) mais inférieur à celui de l'arrondissement de Valence 14,2 % et du département de la Drôme 14 %, largement plus affectés encore par le chômage.

- **En 2004**, le nombre de chômeurs a un peu baissé à PEYRINS sous la barre de la centaine (99 exactement) et le taux de chômage est descendu à 9 % de la population active totale ce qui constitue une évolution positive pour la collectivité locale à conforter dans la durée.

4.3. Les migrations domicile-travail

En 1999, les actifs travaillant et résidant à PEYRINS représentaient 20,1% des actifs ayant un emploi soit 182 personnes seulement.

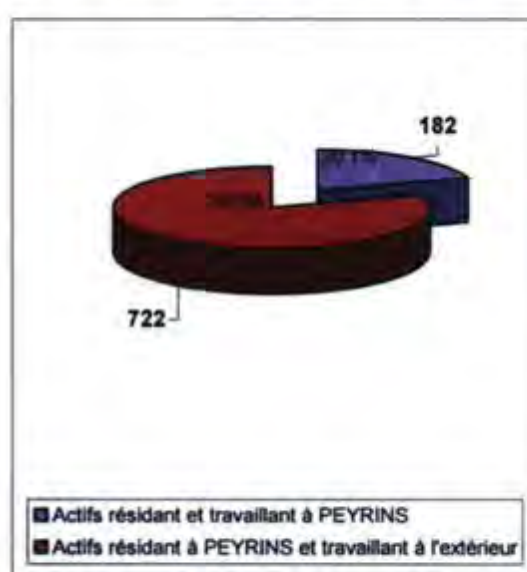
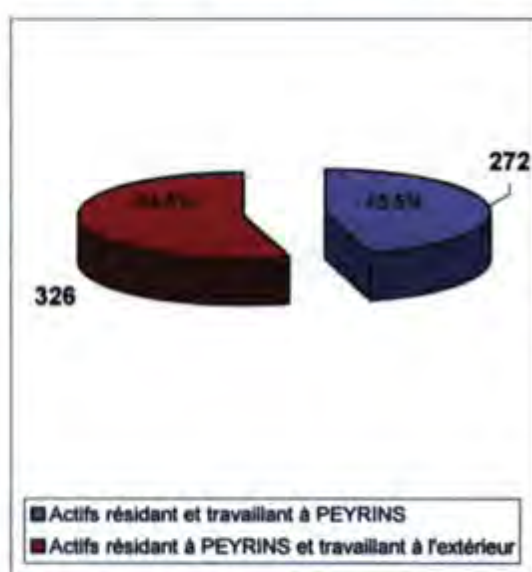
Les autres actifs soit 722 personnes ou 79,9% exerçaient leur activité professionnelle dans d'autres pôles d'emplois dont ceux des agglomérations de Romans et de Valence.

Comparativement à la situation de 1975, il y a une très forte amplification des migrations domicile-travail comme l'illustre les graphiques ci-dessous et la baisse du secteur agricole de PEYRINS entre en ligne de compte ; c'est aussi une profonde mutation des catégories socio-professionnelles.

L'évolution des migrations domicile-travail entre 1975 et 1999

En 1975 : 589 actifs ayant un emploi

En 1999 : 904 actifs ayant un emploi



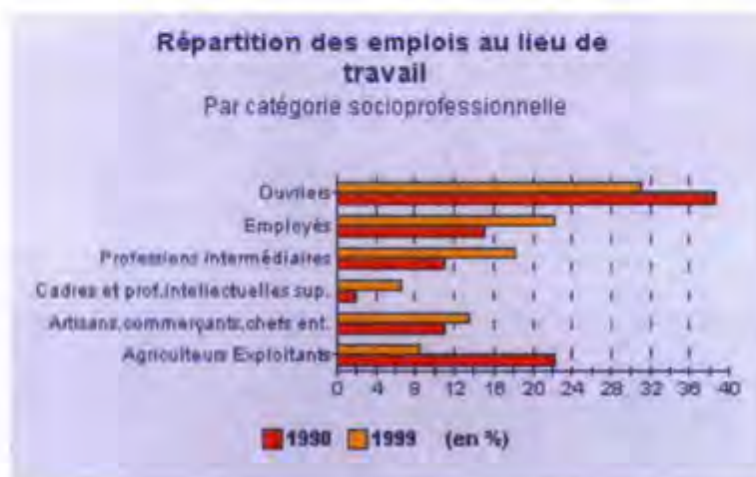
4.4. Les catégories socioprofessionnelles et le statut

1 Les catégories socioprofessionnelles (C.S.P.)

Le graphique ci-dessous illustre en 1990 et en 1999 la répartition des emplois au lieu de travail et par catégorie socio-professionnelle.

La structure de PEYRINS est dominée par

- l'importance de 2 catégories : celle des ouvriers à 31 % du total et celle des employés à 22 %
- les professions intermédiaires arrivent ensuite à 18 % devançant les artisans-commerçants et chefs d'entreprise 14 %
- la catégorie des agriculteurs a beaucoup baissé pour ne représenter que 8 % du total en 1999 alors qu'en 1990 la proportion dépassait les 20 %
- enfin les cadres et professions intellectuelles supérieures qui étaient fort peu représentés en 1990 (2 %) atteignent en 1999 7 % du total, signe évident d'une diversification des catégories socio-professionnelles de PEYRINS.



2 Le statut de la population active ayant un emploi

En 1999, la part des salariés dans la population active concerne 722 actifs sur les 904 ayant un emploi soit 79,9 % ce qui est déjà considérable.

Toutefois, la proportion des salariés de PEYRINS se trouve inférieure à celle du département de la Drôme qui s'élève à 84,4 % et à celle de l'arrondissement de Valence qui atteint 86,4 %.

Les autres actifs non salariés soit 182 personnes ou 20,1 % correspondent aux travailleurs indépendants – dont les agriculteurs, les employeurs et les aides familiaux.

Cette relative diversification des statuts est à souligner pour PEYRINS ; elle contribue à la mixité sociale.

4.5. Les activités économiques

Sur la commune de PEYRINS, les activités économiques se sont diversifiées au cours des dernières décennies et constituent un premier pôle d'emplois intéressant pour l'économie locale.

1 Le secteur agricole

Le secteur agricole de PEYRINS, en frange de la plaine romanaise et des collines du bas Dauphiné a fait l'objet d'un remembrement partiel il y a plus de 20 ans et occupe actuellement environ 950 hectares soit à peine 40 % de la superficie totale de PEYRINS qui approche les 2.400 hectares.

Ses principales caractéristiques sont les suivantes :

□ Le nombre de sièges d'exploitation

Au recensement de 2003, dans le cadre des études de la révision du P.L.U. de PEYRINS et en concertation avec la profession agricole, 31 sièges d'exploitation avaient été recensés dont 28 constituant une exploitation professionnelle et 3 autres en double activité.

A titre de comparaison, dans les décennies antérieures, le nombre de sièges d'exploitation était beaucoup plus élevé :

- 123 exploitations en 1979 dont 67 exploitations professionnelles
- 93 exploitations en 1988 dont 42 exploitations professionnelles

En un peu plus d'une génération, le nombre d'exploitations professionnelles a été divisé par presque 2,5 fois, ce qui est considérable mais dans la tendance générale du département.

○ Les superficies exploitées

En 2003, les 31 exploitations recensées sur la commune faisaient valoir 937 hectares dont 895 par les exploitations professionnelles et 42 hectares par les exploitations en double activité.

Il est important de préciser que la superficie moyenne par exploitation est de l'ordre de 30 hectares avec des écarts considérables : de moins de 10 hectares pour les plus petites exploitations, souvent très spécialisées, à plus de 80 hectares pour les plus grandes.

Nous notons aussi que les exploitations professionnelles sont deux fois plus grandes en superficie moyenne exploitée que celles en double activité soit 32 hectares pour 14 hectares et les îlots d'exploitation sont regroupés sur le territoire de PEYRINS pour près de 80 %, les 20 % restant sont exploités sur les communes limitrophes et inversement, des agriculteurs des localités voisines viennent travailler sur les franges de PEYRINS (vallée du Chalon).

□ Les productions

Les productions agricoles à PEYRINS sont très variées et tournées vers :

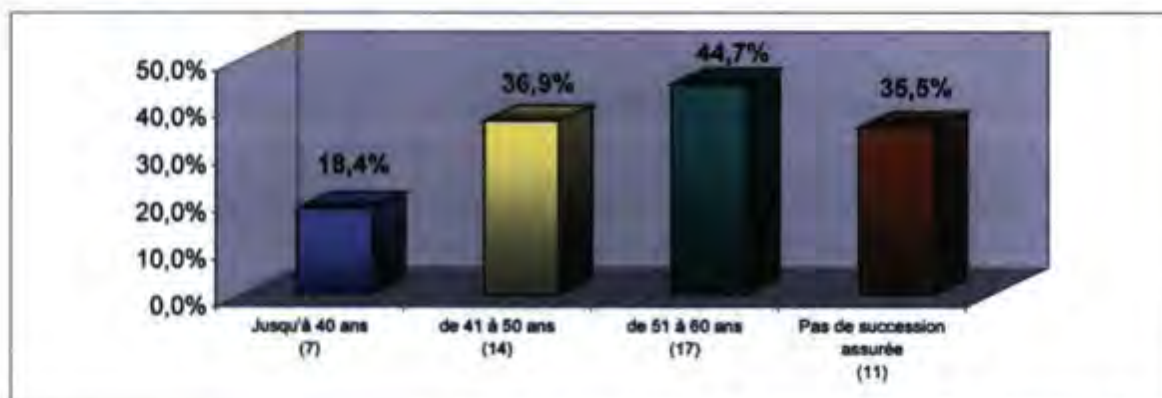
- l'arboriculture fruitière (pêcher, abricotier, pommiers) et les pépinières avec deux établissements de 8/10 salariés permanents
- l'horticulture (légumes) et les fruits rouges (cerises, fraises, cassis, framboises ...)
- les fleurs sous serres
- les céréales : maïs, blé, orge, sorgho ...
- des élevages de poules et de porcs
- et des cultures spécialisées : endives, asperges, tabac, noix ...

□ La structure par âge des chefs d'exploitation

En 2003, la répartition des chefs d'exploitation selon les states d'âge montrait une structure en cours de vieillissement, l'âge moyen était de 47,5 ans.

Le graphique ci-dessous illustre bien la situation de PEYRINS avec 21 agriculteurs de moins de 50 ans et 17 de 51 ans et plus.

- *Age moyen des agriculteurs (chefs d'exploitation) : 47,5 ans*
- *Répartition des 38 chefs d'exploitation*



La structure par âge des chefs d'exploitation agricole.

□ Le secteur agricole et la révision du Plan Local d'Urbanisme

A l'initiative des Elus de PEYRINS, une concertation a été organisée avec les agriculteurs pour une réflexion d'ensemble sur ce sujet dont les éléments significatifs sont précisés ci-dessous :

a) La baisse prévisible des effectifs d'ici à l'horizon 2015

Compte tenu de la pyramide des âges des chefs d'exploitation, 17 ont plus de 50 ans, et de l'absence probable ou prévisible de succession, le nombre d'exploitations professionnelles pourrait se situer à l'horizon 2015 entre :

- 17 en hypothèse basse et 21 en hypothèse plus favorable

La baisse annuelle sera alors de 4,6 % en hypothèse basse et de 3 % en hypothèse plus favorable.

b) Les objectifs d'aménagement

Du côté des élus comme des professionnels, on reconnaît l'importance du secteur agricole de PEYRINS, sur le plan économique et de la gestion d'une grande partie du territoire communal, avec en complément la préservation de la qualité des paysages locaux. **Le maintien de la vocation agricole communale apparaît pour tous primordial.**

Un développement spatial maîtrisé de PEYRINS est hautement souhaitable, en veillant bien, pour préserver l'activité agricole, à :

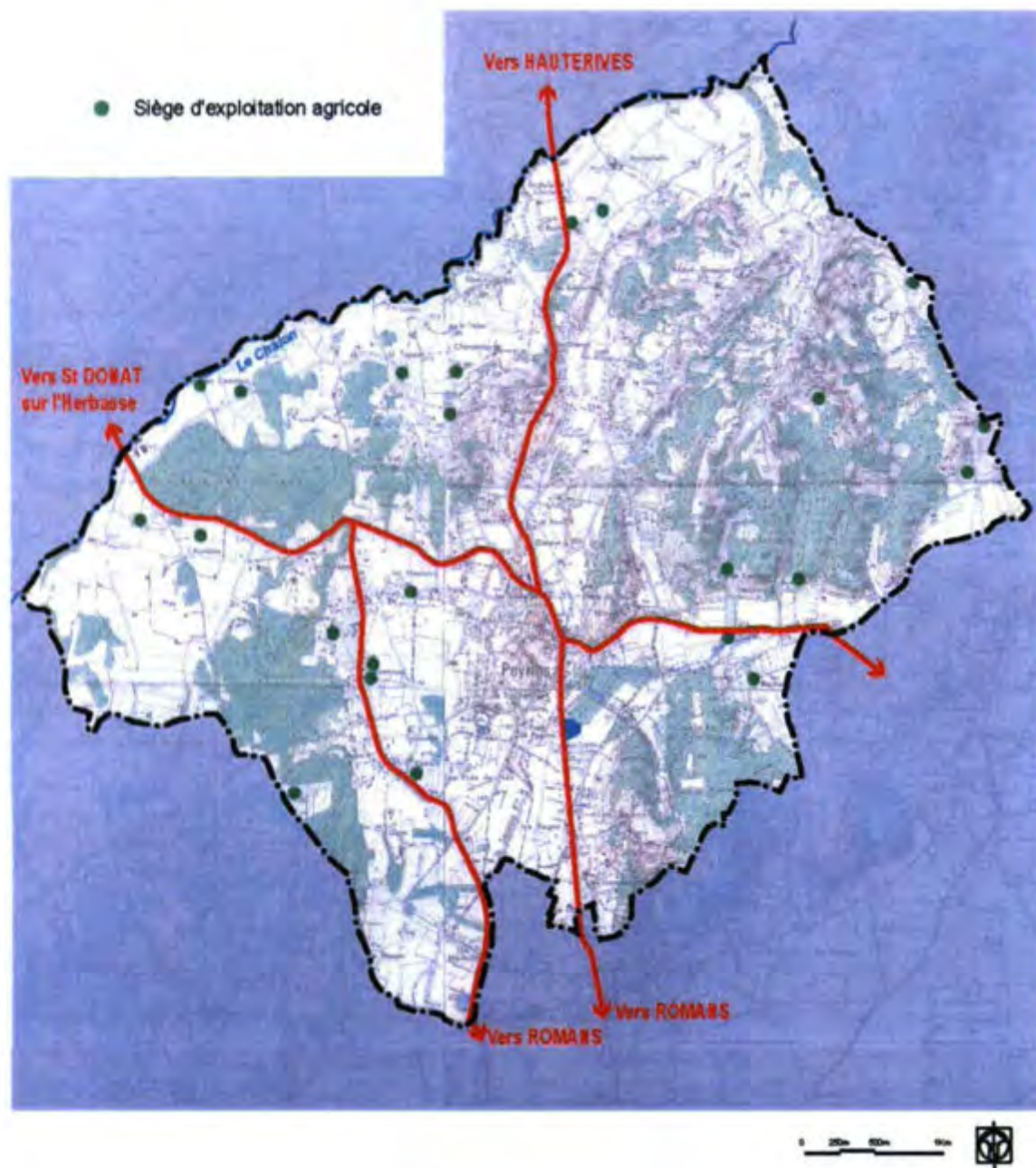
- Protéger l'homogénéité du secteur agricole, en luttant contre le mitage du territoire par l'urbanisation diffuse malheureusement accentuée sur certains sites (flanc ouest) ;
- Garder une grande vigilance aux abords des sièges d'exploitation, surtout lorsqu'il y a une activité liée à l'élevage (porcs, chèvres ...) pour éviter leur enclavement par les poussées de l'urbanisation ;
- Garder en zone agricole A le plus possible de terrains plats irrigables et de meilleur valeur agronomique.

c) L'importance de la notion de programmation

Dans la désignation des futures réserves pour l'urbanisation :

- Ménager les transitions et atténuer les impacts négatifs liés aux prélèvements fonciers.
- Garder la maîtrise de l'urbanisation devrait permettre de lutter contre les multiples formes de spéculation foncière et de contribuer à la préservation des grands équilibres.

PLAN LOCAL D'URBANISME de PEYRINS
- Les sièges d'exploitation



Zones agricoles et forestières

➔ Zone agricole :

- 31 sièges d'exploitation
- Superficie agricole utilisée :
940 hectares dont 78% sur Peyrins
- Environ 30 hectares par exploitation
- Age moyen : 47,5 ans
- Baisse d'ici 2015-20 du nombre d'exploitations (20?)

➔ Zones forestières :

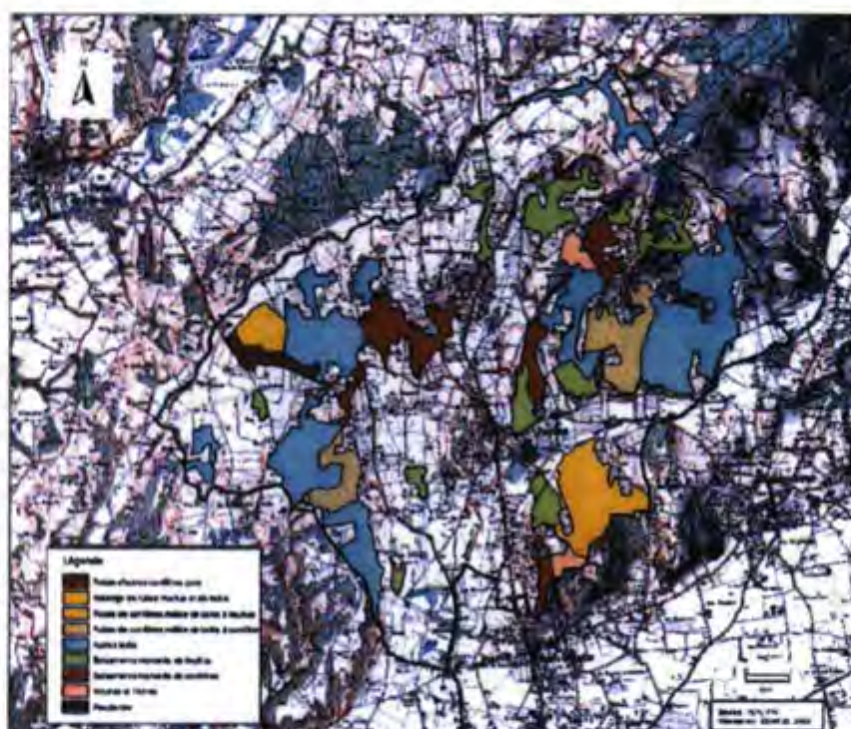
- Côté ouest :
 - Bois des USSIAUX
 - Bois de l'Aumône et bois de Caste
- Côté est :
 - Bois du Nouvel et Chabran et Garennes



2 Le secteur forestier

Il est intéressant de souligner que la commune de PEYRINS possède d'importantes superficies boisées : 772 hectares au total dont 170 hectares environ de futaies de conifères, le reste étant des taillis plus ou moins morcelés comportant très souvent un mélange de feuillus et de résineux.

A PEYRINS, le secteur boisé représente environ 1/3 de la totalité du territoire communal : c'est déjà considérable.



**CARTE DES PEUPLEMENTS FORESTIERS PRÉSENTS
SUR LA COMMUNE DE PEYRINS**

Source : Etude DDAF.26. Evaluation et
Cartographie du risque feux de forêt

Type de combustible	Surface en hectares	Taux de recouvrement
Autres taillis (production)	359	46.4%
Boisements morcelés feuillus (production)	101	13.1%
Futaie de conifères mêlée de taillis à conifères prépondérants	79	10.2%
Futaie de conifères mêlée de taillis à feuillus prépondérants	71	9.2%
Boisement morcelés de conifères (protection)	55	7.1%
Boisement morcelés de conifères (production)	43	5.6%
Mélange de futaie feuillue et de taillis (production)	23	3.0%
Boisements morcelés feuillus (protection)	20	2.6%
Futaie d'autres conifères purs (production)	19	2.4%
Peupleraies		0.4%
Total	773	100.0%

Dans la présentation du secteur forestier de PEYRINS, il convient aussi de citer la propriété forestière de la commune de Romans qui s'étend sur 33 hectares 85 ares et 20 centiares au lieudit Lussel Hopital au nord-ouest du territoire de PEYRINS.

Ce massif est soumis au registre forestier, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (A1) sachant que sa gestion relève de l'Office National des Forêts (ONF).

Enfin, la présence du secteur forestier de PEYRINS, hormis une fabrique de cagettes pour le transport des produits agricoles n'a pas donné naissance à d'autres industries liées au bois.

3 Les activités commerciales, artisanales et industrielles

Ces activités sont assez variées et offrent au total 200 emplois environ ce qui est déjà intéressant pour l'économie locale.

□ Les activités commerciales et de services

A PEYRINS, toutes les activités commerciales ou services de base sont représentés et regroupés, pour la plupart, au cœur du village pour former un pôle d'attraction à l'échelle du piéton :

- le secteur alimentaire : boulangerie (2), épicerie, boucherie, fruits et légumes
- les professions de la santé : médecin, pharmacien, dentiste, mécanicien dentaire, sage-femme, kinésithérapeute, infirmière et les activités du foyer Les Hirondelles
- les services à la personne : tabacs, journaux, papeterie, salons de coiffure (2), produits de beauté-esthéticiennes, fleuriste et taxi
- les cafés – bar - restaurant comptent plusieurs établissements.

Plus récemment, depuis la mise en œuvre de la Zone d'Aménagement du cœur de PEYRINS, il y a eu un renouveau du commerce local : le rez de chaussée de l'immeuble collectif de la ZAC a vu le transfert de plusieurs commerces (boulangerie, fleurs, pharmacie notamment) posant parfois le problème de la réutilisation des locaux de l'implantation antérieure le long du tracé de la RD 538.

□ Les activités artisanales et petites industries

La commune compte plusieurs dizaines d'entreprises artisanales ou de petites industries implantées préférentiellement dans la zone d'accueil des Escoffers, mais aussi dans le reste du territoire communal en frange des grandes voies de communication :

- Les métiers du bâtiment sont représentés avec notamment des entreprises de maçonnerie, plomberie, zinguerie, chauffage central, menuiserie, ébénisterie, plâtrerie-peinture, électricité.

- Les activités liées à l'automobile avec en particulier plusieurs garages le long de la RD 538, une station service
- Des activités alimentaires : un traiteur et organisateur de réceptions en frange de la RD 538 également et un établissement de conditionnement de viandes
- D'autres activités : électronique-informatique, mécanique-assemblage, installations électriques et réseaux, travaux publics, transports par camions et une fabrique de cageots.

En résumé, avec l'ensemble des activités économiques, agricoles, commerciales, de services, artisanales et PME/PMI, la population de PEYRINS dispose sur place d'un premier niveau de prestations et d'un premier pôle d'emplois évitant une évasion trop systématique sur l'agglomération de Romans, Bourg de Péage et ses centres commerciaux périphériques.

Pour les services ou les prestations plus rares, les habitants se dirigent sur Romans ou Valence, pôles urbains très faciles d'accès.

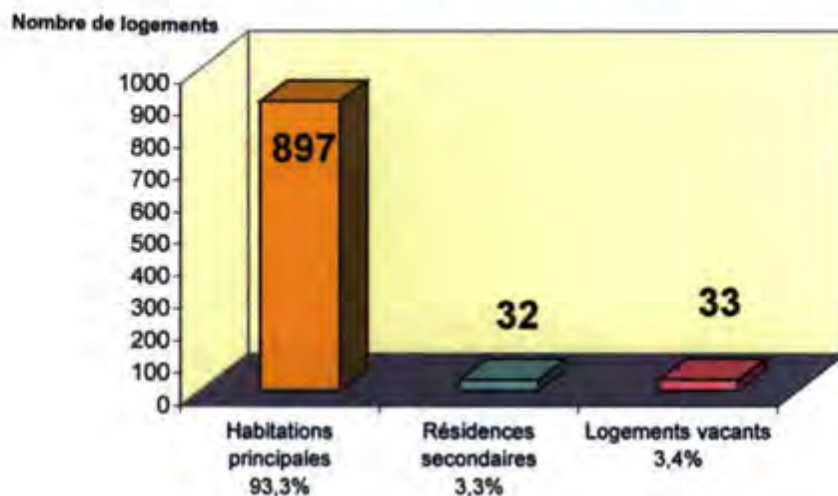
5. LE PARC IMMOBILIER ET L'URBANISATION

5.1. Le parc immobilier 2004

Le parc immobilier de PEYRINS comptait 962 logements lors de la dernière enquête annuelle de recensement 2004 dont la répartition montrait :

- ⇒ La prépondérance des habitations principales : avec 93,3 % du parc immobilier total soit 897 logements, cela situe bien l'importance de l'habitat permanent.
- ⇒ L'insignifiance des résidences secondaires : 3,3 % seulement ou 32 habitations.
- ⇒ Le faible nombre de logements vacants (33) et la proportion très basse dans la totalité du parc immobilier : 3,4% seulement, indice d'une forte pression de la demande par rapport à l'offre.

La répartition du parc immobilier en 2004



5.2. Les évolutions entre 1982 et 2004

1 La progression d'ensemble du parc immobilier

Entre 1982 et 2004, le parc immobilier est passé de 644 logements à 962 soit un gain de 318 logements et une progression en valeur relative de + 49,4 % qui recouvre en fait d'assez grands contrastes selon la catégorie de logements.

2 La très forte progression des habitations principales

Entre 1982 et 2004, le nombre d'habitations principales est passé de 583 à 897 soit une progression de 314 unités ou 14 en moyenne par an.

En valeur relative, la croissance est proche de 54 % cela situe bien la dynamique dans ce domaine ; à elles seules les habitations principales ont assuré la quasi totalité de la croissance du parc immobilier local (à 4 logements des 100 % !) et surtout elles ont encore renforcé leur position déjà très forte :

- 90,5 % des logements en 1982
- 93,3% en 2004

La vocation d'habitat permanent s'est donc renforcée avec la mise en œuvre d'opérations récentes publiques et privées : Zone d'Aménagement du cœur de PEYRINS, lotissements privés et les opérations d'initiatives individuelles au coup par coup.

	1982	1990	1999	2004	Evolution 2004/1982
Total logements	644 100.0%	768 100.0%	870 100.0%	962 100.0%	+ 318
Dont habitations principales	583 90.5%	691 90.0%	809 93.0%	897 93.3%	+ 314
Résidences secondaires	35 5.4%	40 5.2%	29 3.3%	32 3.3%	+ 3
Logements vacant	26 4.1%	37 4.8%	32 3.7%	33 3.4%	+ 1

Les évolutions des catégories de logements entre 1982 et 2004.

3 *Le quasi "statu quo" des résidences secondaires et des logements vacants*

En 1982, le cumul de ces deux catégories de logements atteignait 61 unités et 65 seulement en 2004 mais en valeur relative, une baisse est enregistrée de 9,5% de la totalité du parc en 1982 à 6,7% seulement en 2004.

Cela signifie que les résidences secondaires n'exercent plus un rôle dans l'attrait touristique de PEYRINS, certaines ont même été transformées en habitations principales.

Cela signifie aussi qu'il reste des logements vacants malgré les efforts de réhabilitation, tout particulièrement dans le centre bourg, le long du tracé de la RD 538.

Leur reconquête pour réduire ces points noirs supposent un nouveau volontarisme de la collectivité locale et de ses partenaires.

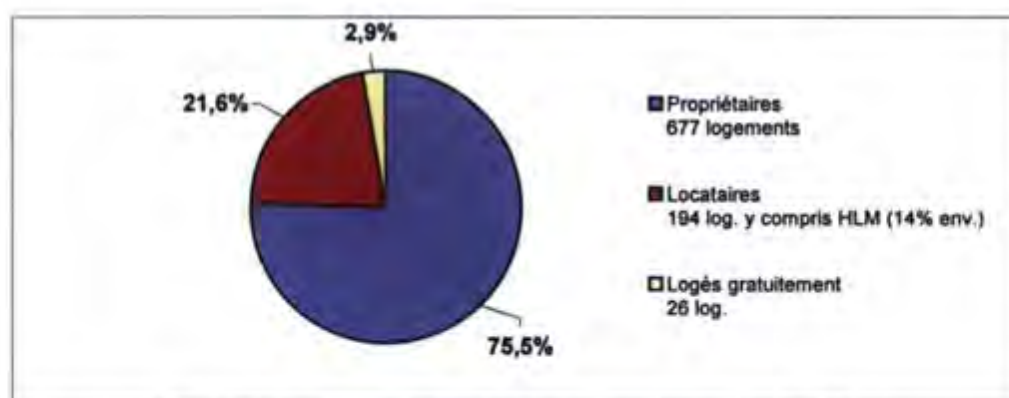
5.3. Les caractéristiques du parc immobilier

1 *Le statut d'occupation des habitations principales*

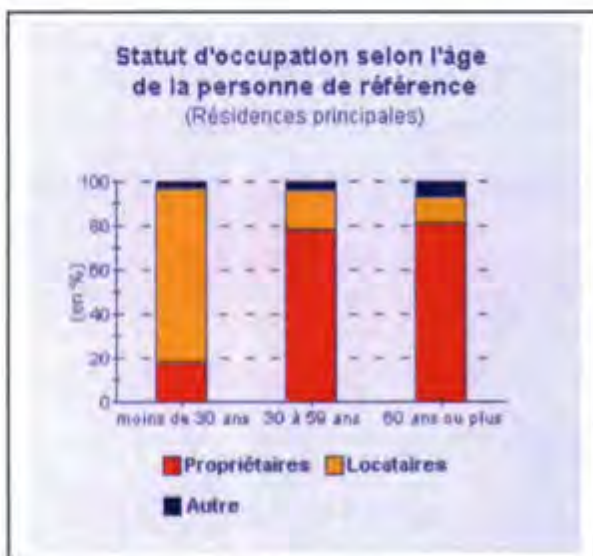
En 2004, à PEYRINS, le statut d'occupation le plus représenté était celui des propriétaires avec 75,5 % du total des 897 habitations (soit 677 logements).

L'importance des maisons individuelles (84 %) explique pour une large part cette situation.

Cela n'empêche pas tout de même d'avoir un secteur locatif assez bien représenté avec 21,6 % des habitations principales soit 194 logements à comparer des 145 en 1999 (17,9 % du parc).



Statut d'occupation des habitations principales en 2004



Les efforts des conseils municipaux successifs pour élargir le parc de logements locatifs aidés sont à souligner car ils répondent à une demande forte, notamment des jeunes, au souci d'une diversification de l'offre et aux exhortations des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat.

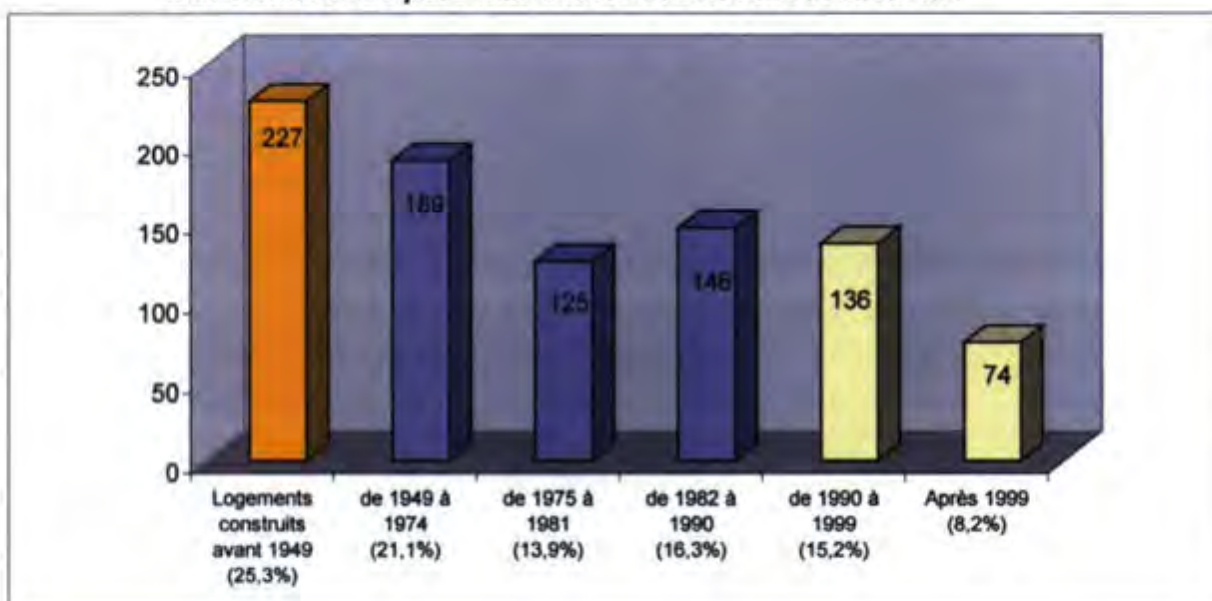
Quant aux personnes logées gratuitement (logement de fonction), le pourcentage de ce statut d'occupation reste marginal avec 2,9% du total soit 26 logements seulement.

Il est par ailleurs intéressant de constater que le statut de propriétaire est très faible au dessous de 30 ans : 20%, progresse très significativement entre 30 et 59 ans 80% pour se stabiliser après comme l'illustre le graphique ci-dessus.

2 L'époque d'achèvement des habitations principales

En 2004, le parc d'habitations principales, selon l'époque d'achèvement des logements, offrait une structure fortement rajeunie avec toutefois un noyau ancien datant d'avant 1949, représentant encore 1 habitation sur 4.

L'ancienneté du parc immobilier et son renouvellement



Les efforts de renouvellement sont donc très sensibles à PEYRINS puisque 75% du parc ont été édifiés depuis les années 50 jusqu'en 2004.

Le rythme de renouvellement est plus fort à PEYRINS que celui du département de la Drôme (67 % environ) ; il est aussi supérieur à celui de l'arrondissement de Valence (70% environ).

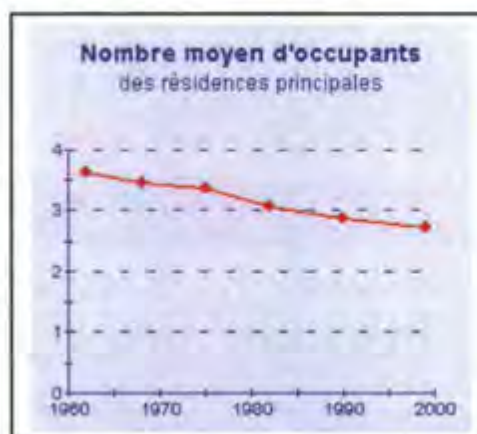
3 *Le nombre moyen d'occupant des résidences principales*

Entre 1962 et 2004, le nombre moyen de personne par habitation principale est passé de :

- 3,6 en 1962
- à 2,72 en 2004

soit une baisse proche de 1 personne par habitation principale.

C'est un "ratio – point de repère" intéressant pour l'appréciation des besoins futurs en logements à PEYRINS.



4 *La mobilité des occupants des résidences principales*

L'illustration ci-contre montre la mobilité des résidents des habitations principales de PEYRINS :

- 10 % ont emménagé depuis moins de 2 ans
- 30 % complémentaires occupent le même logement depuis 2 à 9 ans
- et enfin 60 % occupent le même logement depuis 9 ans et plus.

Cela est donc loin d'être négligeable et concerne 90 logements pour l'emménagement depuis moins de 2 ans et 270 autres pour l'emménagement entre 2 et 9 ans soit 360 logements en tout.



5.4. L'évolution récente de l'urbanisation

1 Les sites d'accueil de l'urbanisation récente

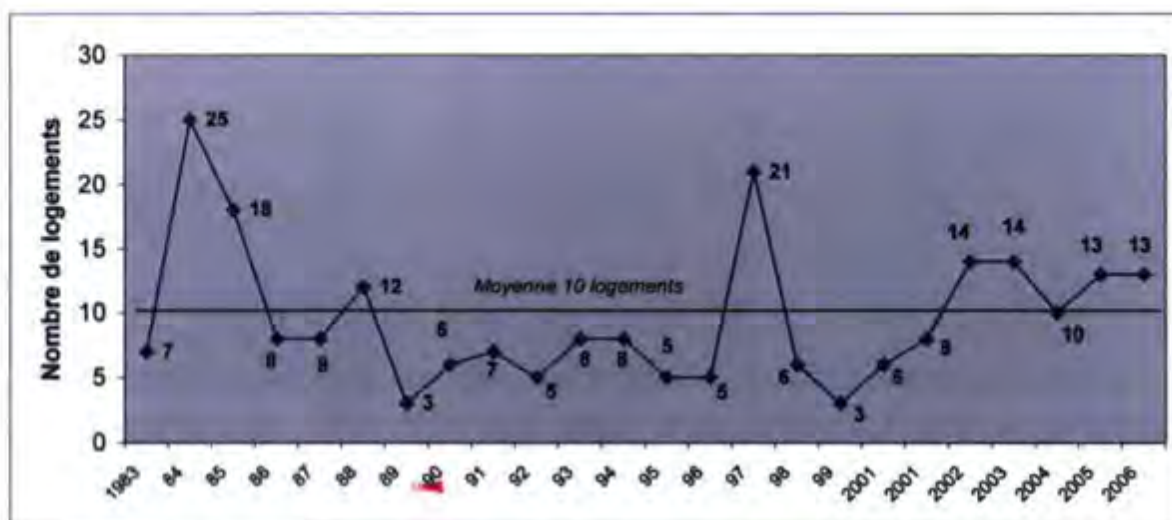
Au cours des dernières décennies, l'urbanisation s'est prioritairement développée sur le centre bourg de PEYRINS, ce qui n'exclut pas aussi d'autres sites d'accueil pour l'habitat dans les hameaux : Les Sables, Les Etangs et surtout Les Babos, Les Liorettes et pour les activités économiques sur le site des Escoffiers.

2 Les nouveaux logements et la consommation de terrain par l'habitat

2.1. Tableau des nouveaux logements

Au cours de la période 1983 à juillet 2006, sur 23,5 années, la commune de PEYRINS a autorisé 233 logements dont la répartition par année figure dans le graphique ci-dessous.

La moyenne sur la période se situe autour de 10 logements, c'est un point de repère intéressant pour la suite des études du PLU avec aussi des écarts très significatifs de 3 à 6 logements pour les exercices faibles et de 20 à 25 logements pour les années comprenant des opérations d'ensemble : lotissements, logements locatifs aidés du centre-bourg ...



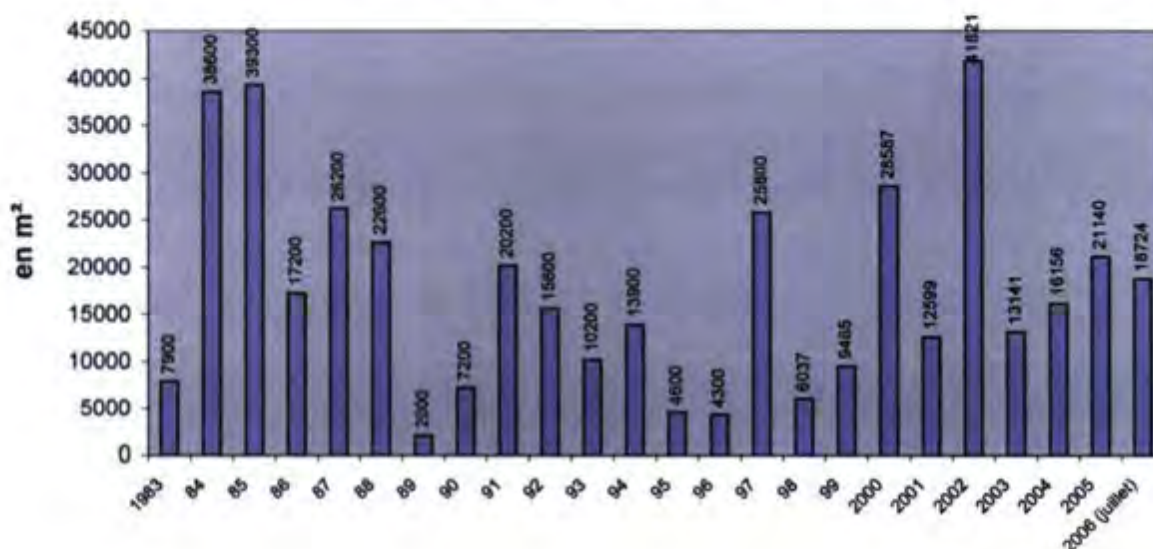
Les logements autorisés : une moyenne annuelle de 10 logements.

2.2. La consommation de terrain

Au cours de la même période, la consommation totale de terrain par l'habitat s'est élevée à 42,32 hectares soit une moyenne annuelle de 1,8 hectares.

Si l'on fait une comparaison avec le nombre de logements autorisés, la superficie moyenne de terrain utilisée par logement est de 1815 m², ce qui est déjà considérable et s'explique par les articles 5 des POS successifs (*caractéristiques des terrains assez élevées*).

La consommation de terrain par les logements : 42,32 hectares en 23,5 années



6. LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS

L'un des enjeux importants de la révision du PLU de PEYRINS est bien d'apprécier les besoins réels de la commune à court, moyen et à plus long termes et surtout de proposer une nouvelle stratégie cohérente d'emplacements réservés pour les équipements futurs, les voiries, les espaces publics et d'autres aménagements dont les ouvrages hydrauliques.

Ces réserves doivent être définies en tenant également compte d'une recherche d'effets valorisants pour les équipements ou services existants.

L'objectif final est bien d'élever le niveau de prestation à offrir à la population de PEYRINS et de répondre progressivement à ses attentes.

6.1. Les infrastructures

Une réunion spécifique et des échanges ont eu lieu avec les différents partenaires de la commune de PEYRINS pour les réseaux de voiries, l'alimentation en eau potable, la desserte en assainissement collectif et l'alimentation en électricité.

1 Voiries et transports

□ Voiries

L'infrastructure routière, comme nous l'avons déjà signalé, comprend par ordre d'importance :

- La RD n° 538 de direction nord-sud, reliant Hauterives à Romans. Il s'agit d'un itinéraire bis pour la vallée du Rhône et les flux sont considérables avec notamment au droit de PEYRINS 8.000 véhicules/jour en moyenne annuelle, des pointes peuvent attendre 9.000 voire 10.000 véhicules/jour.
C'est donc une infrastructure majeure pour le département de la Drôme qui a comme projet dans les décennies futures, la réalisation d'une voie de contournement à l'Ouest du bourg de PEYRINS.
- La RD n° 112 : cette voie de liaison ouest-est entre la vallée du Rhône – St Donat sur l'Herbasse - Génissieux et la vallée de l'Isère, est de moindre importance mais draine néanmoins des flux qui s'amplifient d'année en année.
Pour le département de la Drôme il s'agit là, dans la stratégie à terme, d'une voirie devant faciliter les échanges entre l'autoroute A49 de la vallée de

l'Isère et l'autoroute A7 de la vallée du Rhône, irriguant ainsi les localités de la Drôme des collines dont PEYRINS.

Un autre projet de voirie départementale concerne le tracé de la RD 112 avec en particulier la déviation du bourg de PEYRINS : les conditions techniques, urbanistiques et environnementales ne sont pas faciles, d'où un prolongement des réflexions voulu par le Conseil Municipal de cette idée de déviation et sa traduction locale.

- La RD n° 53 : il s'agit d'une voie de liaison entre la RD 112 et Romans qui irrigue le flanc Ouest de PEYRINS.

A terme, avec l'implantation de la déviation Ouest de la RD 538, cette voie départementale devrait perdre du trafic d'une façon assez significative au profit de la vie du cœur du village, actuellement très pénalisée.

☐ **Les transports collectifs**

- Les cars: la commune est convenablement desservie par les cars de ramassage scolaire à l'initiative des services du département de la Drôme. Par ailleurs, deux lignes régulières assurent les échanges entre Romans et le Grand Serre via PEYRINS.

- Voie ferrée – gare : il n'y a pas d'infrastructure ferroviaire sur le territoire de PEYRINS, mais la gare de Romans est très proche (6 kms seulement) et facile d'accès en venant de PEYRINS. Par ailleurs, la gare TGV de St Marcel les Valence est également très accessible.

- Aérodrome : il n'y a pas de desserte proche, l'aérodrome de Valence – Chabeuil n'est pas aux normes ; l'aérodrome de Grenoble-St Geoirs est distant de 55 kilomètres de PEYRINS.

2 La desserte en eau potable et la défense-incendie

La commune de PEYRINS est desservie en eau potable par le Syndicat Intercommunal des Eaux de l'Herbasse qui exploite à 5 kilomètres au nord de PEYRINS une nappe alluviale située sur le territoire de Charmes-sur-l'Herbasse.

Sur la localité même de PEYRINS, il n'y a pas de captage public d'eau destiné à l'alimentation en eau potable des populations ni de servitude liée à ce sujet par des communes limitrophes.

L'alimentation de PEYRINS s'effectue donc à partir de la nappe alluviale de Charmes grâce à deux canalisations structurantes de 175 et 125 millimètres de diamètre et de plusieurs réservoirs d'une capacité de 300 à 400 m3 chacun (Les Sables, Les Babos et vers St Ange sur la commune de Geyssans).

La note de présentation des annexes sanitaires précise l'organisation du service, les consommations d'eau potable et les incidences du PLU.

Quant à la défense incendie, elle est dans l'ensemble satisfaisante en particulier autour des sites urbanisés du bourg, de ses abords et de la zone d'activités des Escoffers les points les plus sensibles.

3 L'assainissement collectif

La commune de PEYRINS dispose d'un assainissement collectif qui dessert la majeure partie des zones urbanisées, du bourg jusqu'aux Babos et la zone d'activité des Escoffers.

Un projet d'extension jusqu'au hameau Les Sables est financé et devrait être rapidement mis en œuvre.

Ces eaux usées sont rassemblées dans un collecteur de direction nord-sud de 250 millimètres de diamètre.

Cette épine dorsale suit, pour l'essentiel, le tracé de la RD 538 depuis côté sud le réseau de la commune de Mours-Saint-Eusèbe jusqu'aux quartiers nord de PEYRINS (La Croix des Rameaux).

L'unité de traitement est intercommunale ; elle est située sur le territoire de Romans et sa capacité de traitement est de l'ordre de 55.000 équivalents-usagers.

4 La desserte en électricité

La desserte en électricité des zones urbaines est satisfaisante et de gros efforts de restructuration et de modernisation ont été entrepris au centre-bourg de PEYRINS intégrant aussi, sur le plan esthétique, l'effacement de certaines lignes.

6.2. Equipements et services publics

La commune de PEYRINS bénéficie d'un ensemble d'équipements qui apporte déjà un bon niveau de service à la population.

Au cours des mandatures successives de gros efforts ont été accomplis pour moderniser et embellir le patrimoine communal.

Le tableau ci-dessous permet de faire le recensement de la situation actuelle, d'apprécier les évolutions, les besoins de la population et les traductions éventuelles par des emplacements réservés pour conforter les équipements ou en imaginer d'autres.

<i>Nature de l'équipement</i>	<i>Situation actuelle</i>	<i>Evolutions – Besoins – Incidences pour la révision du P.L.U</i>
1.- ADMINISTRATIF		
1.1. Mairie	Equipement inadapté aux besoins actuels et locaux peu fonctionnels	Restructuration et réorganisation dans le cadre du patrimoine communal mise en valeur des espaces extérieurs.
1.2. Poste		
1.3. Trésor public	A Romans (6 kms)	
1.4. Gendarmerie	A Romans	
1.5. D.D.E.	A Romans	
2.- SCOLAIRES		
2.1. Ecole Maternelle	4 classes ; 100 enfants Equipement neuf dans le vallon de la Gèle (Année scolaire 2006/2007)	Insertion de la déviation de la RD 112 au pied de la colline de l'Enfer et à proximité des écoles
2.2. Ecole primaire	7 classes ; 154 élèves (Année scolaire 2006/2007)	
2.3. Restaurant scolaire	100 repas servis par jour environ	
2.4. Collège	A Romans	
2.5. Lycée	A Romans	
3.- SPORTS – LOISIRS – CULTURE		
3.1 Salle des fêtes	Equipement ancien (1950)	Modernisation – restructuration Accessibilité à améliorer
3.2 Gymnase	Salle de 45x25 à dominante sportive + animations locales Capacité d'accueil 500 personnes environ	Améliorations et impacts de la déviation Est de la RD 112
3.3 Salles pour la vie associative	Bâtiment 130 m ² au cœur du bourg	Réserve foncière côté Nord à prévoir au PLU pour les évolutions futures
3.4 Ensemble sportif Les Ducs	Terrain de football équipé pour les nocturnes ; vestiaires, parc de stationnement	
3.5 Plan d'eau communal	En frange Est de la RD 538 au sud du bourg avec aire de "beach volley"	

4.- AUTRES EQUIPEMENTS et SERVICES SOCIAUX		
4.1. Social : petite enfance, crèche, halte-garderie	Structure très récente facile d'accès dans le centre-bourg	
4.2. Social : Foyer les Hirondelles	Au sud-ouest du centre-bourg (réadaptation) places	
4.3. Eglise		
4.4. Chapelle St Ange	Classée monument historique	Servitude d'utilité publique
		Prévoir un emplacement réservé pour renforcer les possibilités d'accueil (traitement paysager)
4.5. Cimetière		Prévoir un emplacement réservé pour extension dans le futur
4.6. Parking public vers le gymnase		Prévoir un emplacement réservé pour son extension

CHAPITRE 2

Les objectifs d'aménagement

Avant de définir les objectifs d'aménagement retenus par le Conseil Municipal de PEYRINS et appelés à structurer le nouveau dossier du PLU, une évaluation des grands thèmes de l'analyse-diagnostic a été faite par la mise en évidence des forces et faiblesses de la commune et par un bilan de la gestion du dossier du Plan d'Occupation des Sols.

Ensuite, seront mentionnés les éléments justificatifs de la révision du PLU avant la présentation des objectifs d'aménagement retenus par le Conseil Municipal.

1. LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES

Des évolutions socio-économiques de PEYRINS au cours des dernières décennies, de son rythme d'urbanisation et de son contexte général, plusieurs enseignements illustrant les atouts et les faiblesses de la commune peuvent être soulignés.

Il seront intégrés dans la réflexion pour la définition des objectifs d'aménagement

1.1. Les atouts ou éléments favorables

○ Une attractivité depuis plusieurs décennies

Depuis 1962, PEYRINS exerce une attractivité réelle qui s'est traduit par une croissance démographique ininterrompue et un renouvellement régulier de son patrimoine immobilier.

Au moment de l'embellie de la maison individuelle, PEYRINS a bénéficié et bénéficie encore des effets de desserrement de la population de l'agglomération romano-péageoise.

○ La proximité de Romans

La situation de PEYRINS à quelques kilomètres seulement du centre de Romans constitue aussi un point favorable, la population de PEYRINS bénéficie, à proximité, d'un pôle de services tout à fait appréciable répondant à ses besoins.

○ *Un environnement varié et de qualité*

La "Drôme des collines" dont fait partie le territoire de PEYRINS offre un environnement varié (reliefs, boisements, vallons multiples, belvédères ...) et de qualité qui entre dans les facultés d'attraction de la commune.

○ *Des gisements fonciers importants*

La commune de PEYRINS dispose encore, à proximité immédiate de son centre, d'importants tènements libres qui constituent des atouts pour l'avenir et qui pourront demeurer comme point favorable si les prix restent "raisonnables".

1.2. Les faiblesses et les difficultés

○ *L'éparpillement de la construction*

Au cours des 50 dernières années, la commune de PEYRINS a connu un éparpillement de la construction qui, à force de répétition, est devenu une faiblesse.

Le flanc Ouest de PEYRINS, les abords de la RD 53 constituent des exemples types qui sont d'autant plus difficiles à gérer maintenant avec la mise en œuvre des lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* (2000) et *Urbanisme et Habitat* (2003).

○ *Une dépendance de l'extérieur*

Si des efforts ont été réalisés avec notamment la création d'une zone d'activités artisanales, de la zone d'aménagement concerté du cœur de PEYRINS, force est de constater que sur le plan économique, la dépendance de l'extérieur reste grande à PEYRINS.

L'augmentation des migrations domicile-travail et le déficit d'emplois locaux par rapport à la population active de PEYRINS en sont de bonnes illustrations.

Il en est de même pour l'évasion commerciale qui s'amplifie au profit de l'agglomération de Romans – Bourg de Péage.

○ *Les contraintes des risques naturels*

Le territoire de PEYRINS est fortement tributaire des risques naturels d'inondation liés à la Savasse et à son affluent La Gèle : des études spécifiques ont été réalisées.

Le bourg lui-même – franges sud et est – ainsi que la partie aval de la vallée de la Savasse sont très concernés et des dispositions fortes de prévention sont à prendre en compte dans la révision du PLU.

○ ***Les trafics de transit et ses perturbations***

Le bourg de PEYRINS est au carrefour de plusieurs voiries départementales dont l'une, la RD 538, constitue une voirie structurante et un itinéraire bis (de la vallée du Rhône) et l'autre la RD 112 fait l'objet d'un renforcement d'itinéraire Est-Ouest.

Ces infrastructures routières drainant d'importants trafics qui passent par le cœur de PEYRINS, d'où des perturbations vraiment significatives pour la population, le fonctionnement du centre-bourg et le parc immobilier situé en frange immédiate dont une partie est vacante.

2. LE BILAN

Le bilan du POS actuel de PEYRINS a été établi pour apprécier les réalisations par rapport aux objectifs annoncés au départ.

La démarche consiste à rappeler les éléments essentiels du POS de 1994 les évolutions de la commune de PEYRINS pour ensuite tirer une évaluation par thème et des enseignements pour la révision du PLU.

2.1. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DU POS	BILAN – EVALUATION - ENSEIGNEMENTS
1/ <u>Recentrer l'urbanisation et étoffer le bourg</u>	1/ <u>Objectif atteint pour l'essentiel</u> : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>la maîtrise foncière</u> du site stratégique du cœur de Peyrins a été faite ▪ <u>les éléments de programme</u> de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ont été réalisés : voiries, stationnement, giratoire, logements de typologie variée et statuts complémentaires, commerces et services Il reste encore des potentialités dans les îlots stratégiquement placés.
2/ <u>Transformer la RD 538 et tirer partie de la déviation côté Est pour mettre en valeur le centre de PEYRINS</u>	2/ <u>Déviations Est de la RD 538 non réalisées</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à ce jour les études techniques et l'enquête publique ont été réalisées mais pour une déviation à l'Ouest de Peyrins ▪ programmation envisagée pour la décennie à venir : d'autres priorités existant dans le département de la Drôme.
3/ <u>Construire de nouveaux équipements adaptés aux besoins</u>	3/ <u>Des réalisations importantes ont été menées à bien</u> : <ul style="list-style-type: none"> ▪ les écoles ▪ les locaux pour la petite enfance et d'autres projets sont en cours : mairie
4/ <u>Réactiver la vie économique</u> <ul style="list-style-type: none"> - diversification ; l'emploi - les paysages bâtis RD 538, Les Escoffers 	4/ <u>La vie économique</u> : les évolutions les plus notables concernent les commerces et le renforcement du pôle commercial local avec la ZAC posant aussi le problème de la reconversion des anciens locaux. <ul style="list-style-type: none"> - <u>les paysages bâtis</u> du secteur économique des Escoffers restent de médiocre qualité et très hétérogènes.

5/ <u>Protéger l'environnement : la zone agricole et les sites sensibles</u>	5/ <u>La protection de l'environnement a été globalement assurée :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>la zone agricole</u> reste importante mais confrontée à des effets de déprise (perte de sièges d'exploitation, renouvellement difficile, abandon des territoires agricoles les plus ingrats ...) ▪ <u>les sites sensibles</u> n'ont pas été altérés : objectif atteint
2.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS	BILAN – EVALUATION – ENSEIGNEMENTS POUR LE PLU
<p>R1 – Restructuration du centre : poste, parking, mail</p> <p>R2 – Extension des écoles et salle des fêtes</p> <p>R3 et R3 bis – Extension des installations sportives</p> <p>R4 – Extension du cimetière</p> <p>R5 – Site de St Ange aménagement des abords – parking</p> <p>R6 – Parking en limite de Mours St Eusèbe vers les Chass Jassouds</p> <p>V1 – Déviation Est de Peyrins RD 538 et maillage avec RD 112 route de Genissieux</p> <p>V2 – Accès cimetière – église - parking et</p> <p>V3 – Accès cimetière – église : cheminement piétonnier</p> <p>V4 – Voie communale et carrefour RD 112</p>	<p>R1 – ZAC du cœur de Peyrins : opération terminée avec des éléments de programme variés et complémentaires : logements de tailles et statuts différents, commerces, services, parking, voies nouvelles</p> <p>R2 – Réalisation de nouveaux locaux scolaires sur une réserve foncière au nord du gymnase</p> <p>R3 et R3 bis – Pas de réalisation dans le cadre du POS : à maintenir au PLU</p> <p>R4 – Pas de réalisation : à maintenir au PLU</p> <p>R5 – Pas de réalisation : à maintenir au PLU</p> <p>R6 – Pas de réalisation à ce jour : évolution de la proposition à voir au PLU</p> <p>V1 – Objectif non atteint : réalisation différée par le département de la Drôme, d'autres priorités passant avant ce projet réétudié sous une autre forme</p> <p>V2 et V3 – Aménagements non réalisés : à maintenir au PLU</p> <p>V4 – Aménagement non réalisé : principe à conserver dans le cadre de la révision du PLU</p>

2.3. ZONAGE ET CAPACITES D'ACCUEIL	BILAN – EVALUATION – ENSEIGNEMENTS POUR LE PLU
<p>1/ <u>Zone urbaine UA</u> : centre de Peyrins – 5 hectares</p> <p>2/ <u>Zones UD et UDa</u> : quartiers équipés à vocation principale d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UD : 21 ha - Uda : 12 ha <p>3/ <u>Zone d'activités économique UI</u> : superficie 16 ha</p> <p>4/ <u>Les réserves pour l'urbanisation</u> : NA, NAa, NAa1 et NAa2 Superficie : NA long terme : 12 ha NAa/NAa1 et NAa2 : 32 ha Estimation des capacités d'accueil 180 à 250 logements</p> <p>5/ <u>Les zones NB</u> (habitat faible densité) : 22,5 ha</p>	<p>1/ <u>Zone urbaine UA</u> : la mise en œuvre du POS a surtout été le fait de la ZAC du cœur de Peyrins avec un programme dont la notion de mixité est à souligner.</p> <p>Il reste des potentialités avec quelques tènements encore libres à densifier et la reconquête du bâti ancien du bourg intégrant les changements de destination.</p> <p>2/ <u>Zones UD et UDa</u> : colmatage progressif des espaces interstitiels encore libres.</p> <p>Capacités d'accueil résultant d'une densification des tènements existants et d'une reconquête du bâti ancien incluant aussi les changements de destination.</p> <p><u>Nota</u> : avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat de nouveaux assouplissements favorisent la densification du tissu villageois.</p> <p>3/ <u>Des implantations d'activités économiques</u> utilisant les effets de vitrine de la RD 538 mais le pôle d'emplois reste limité et les paysages urbains sont plutôt hétérogènes à l'entrée sud de Peyrins.</p> <p>Il reste quelques disponibilités foncières.</p> <p>4/ <u>Les réserves pour l'urbanisation future</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Elles n'ont été utilisées que partiellement</u> : exemple NAa2 Les Liorettes/RD538 à l'initiative de la commune (lotissement communal) ▪ <u>Des remises en cause pour certains sites</u> concernés par les aléas naturels d'inondation de la Savasse : exemple la zone NAa1 au sud du bourg, une partie des zones NAa de part et d'autre de la Gèle ▪ <u>La révision du PLU devra intégrer cette nouvelle donnée</u> fondamentale et réfléchir à d'autres sites. <p>5/ <u>Les zones NB</u> ont été supprimées par la loi S.R.U. dont l'un des objectifs est de lutter contre le mitage et l'étalement urbain. A Peyrins les zones NB – par définition non équipées – représentaient tout de même près de 23 ha. Une nouvelle réflexion est donc à engager dans la révision du PLU pour le devenir de ces sites dont une partie devrait être raccordée à l'assainissement collectif dans le futur.</p>

2.4. REGLEMENT	BILAN – EVALUATION – ENSEIGNEMENTS POUR LE PLU
<p><u>Les principales dispositions du règlement du POS</u></p> <p>1/ <u>Zone UA : implantation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pas de terrain minimum - hauteur : 13 m au faitage - pas de coefficient d'occupation des sols <p><u>Nota</u> : ZAC : règlement spécifique</p> <p>2/ <u>Zone UD/UDa</u> : implantation en ordre discontinu</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrain : 500 m² minimum et 2000 m² en secteur UDa - hauteur : 9 mètres - COS de 0,30 à 0,40 en zone UD en fonction du type d'habitat (individuel/opération d'ensemble) ; secteur UDa Cos de 0,20 <p>3/ <u>Zone UI activités</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - terrain : 1000 m² minimum - CES : 60% - hauteur : 12 m et plancher au dessus des plus hautes eaux connues des crues de la Savasse - pas de COS <p>4/ <u>Zone NAa</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - terrain opération sur 5000 m² avec des superficies minimales des parcelles 600 m² en NAa et NAa1 et 1500 m² en NAa2 - hauteur : 9 mètres en NAa et NAa2 et 14 mètres en NAa1 - COS : NAa : 0,30 (hab. individuel) 0,40 (autres)- NAa1: 0,60 et NAa2 : 0,20 <p>5/ <u>Zone NB</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - terrain : 5000 m² - hauteur : 9 mètres au faitage - COS : 0,05 et maxi de 250 m² de SHON 	<p>1/ <u>Zone UA</u> : la gestion des dispositions de la zone UA n'ont pas apporté de problème majeur</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur : les bâtiments de l'ilot de la mairie dépassent les 13 mètres <p><u>Nota</u> : ZAC pas de problème majeur – constat d'achèvement en 2006 par la mairie de Peyrins – intégration dans le règlement de la zone UA du PLU</p> <p>2/ <u>Zone UD/UDa</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - terrain : dans le secteur UDa, l'exigence foncière est très forte liée aux antériorités. - disposition devenue illégale avec les loi S.R.U. et U.H. - COS : dispositions devenues illégales : un COS pour le logement sans distinction de type d'habitat <p>3/ <u>Zone UI</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - terrain : disposition devenue illégale - CES et COS : pas d'observation sachant qu'un CES de 0,60 peut parfois gêner les extensions du bâti existant. <p>4/ <u>Zone NAa</u> : les dispositions des lois S.R.U. et U.H. ont complètement changé les modalités antérieures du POS ; utilisation également des Orientations d'aménagement pour préparer la mise en œuvre de l'urbanisation dans les sites stratégiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions sont devenues illégales : terrain, COS selon le type d'habitat. <p>5/ <u>Zone NB</u> : ce chapitre du règlement doit disparaître des PLU</p>

2.5. Les enseignements majeurs

Les enseignements majeurs des dispositions du POS actuel de PEYRINS et de sa mise en œuvre sont les suivants :

1 La cohérence entre l'objectif de recentrage de l'urbanisation du bourg, l'essor du centre et les moyens mis en œuvre

L'action volontariste de la ZAC du cœur de PEYRINS constitue un exemple d'implication d'une collectivité locale dans le processus d'urbanisation pour densifier le centre et affirmer la notion de centralité.

La maîtrise foncière initiale par la commune de PEYRINS, assortie d'une opération de transfert d'une entreprise en zone d'activités artisanales et d'une réflexion concertée sur les éléments de programme et la requalification des équipements, voiries et espaces publics sont à souligner d'autant que cette opération majeure d'urbanisme à PEYRINS s'est déroulée sous deux mandatures.

L'engagement de la collectivité locale a donc permis d'infléchir un processus de dégradation pour insuffler une nouvelle dynamique d'urbanisation dans le cadre d'un développement durable, maîtrisé répondant aux besoins locaux.

2 La distorsion entre certains objectifs d'aménagement et les réalités techniques et financières

A PEYRINS, l'exemple le plus significatif concerne la stratégie d'emplacements réservés pour l'évolution de la voirie du département de la Drôme, la déviation de la RD 538, la jonction avec la RD 112 en direction de Genissieux.

Les emplacements réservés du POS même non réalisés ont au moins eu le mérite d'initier une nouvelle réflexion de la part des services du département de la Drôme et de la collectivité locale dans une stratégie beaucoup plus globale de développement durable.

3 La consommation de terrain par l'urbanisation

C'est un thème récurrent à PEYRINS d'où une partie des difficultés liées au mitage du territoire communal.

L'importance des superficies de terrain exigées dans les documents d'urbanisme successifs y compris dans le dernier POS, 2000 m² dans les secteurs UDa, 5000 m² dans la zone NB et même 1500 m² par lot dans les réserves pour l'urbanisation NAa2, ont conduit à un étalement urbain que combattent vigoureusement maintenant les lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat*.

Même si pour certains une superficie de 1500 m² ou 2000 m² de terrain par unité-logement peut apporter une qualité de vie, force est aussi de constater la consommation élevée de terrain et les effets déstructurant de ce type d'urbanisation.

4 *Une politique d'emplacements réservés volontariste*

Il s'agit d'une démarche généralement positive dans le Plan d'Occupation des Sols, le Conseil Municipal de PEYRINS a voulu entretenir la dynamique de la commune et surtout s'engager sur le plus long terme, en particulier sur les sites qui lui paraissent stratégiques pour l'avenir.

5 *La zone agricole*

Elle a été globalement préservée à PEYRINS notamment dans les parties plates, les vallées de la Savasse, de la Gèle et les zones collinaires au sud du Chalon.

Les difficultés nouvelles concernent maintenant la lutte contre les effets négatifs de la déprise agricole, la disparition de sièges d'exploitation et la chute des effectifs parmi les agriculteurs avec un changement important de génération non renouvelée semble l'il.

6 *Les zones naturelles protégées*

Elles ont également fait l'objet d'une vigilance dans le POS de PEYRINS : c'était l'un des éléments majeurs contribuant aux grands équilibres locaux sachant aussi que les risques naturels d'inondation ont été pris en compte mais peut être pas suffisamment, au sud du bourg par exemple.

En résumé, le POS de PEYRINS est resté un document de référence pour le Conseil Municipal dans la gestion de son territoire.

Des initiatives intéressantes ont été prises par les Conseils Municipaux successifs, illustrées par les équipements publics (écoles, petite enfance ...), les lotissements communaux, l'habitat collectif aidé, l'opération de la Zone d'Aménagement Concerté du cœur de PEYRINS, les transferts de commerces et les nouveautés, la réorganisation du réseau viaire du centre-bourg ...

Les limites du POS ont aussi été mises en évidence – étalement urbain – et de nouveaux efforts pour tendre vers un urbanisme équilibré dans ses propositions dans les sites stratégiques dont celui du vallon de la Gèle avec une programmation maîtrisée sont à initier dans le cadre de cette révision du PLU.

C'est toute la démarche de passer d'un urbanisme de droit des sols (POS) à un urbanisme de projet (PLU) ; c'est probablement beaucoup plus exigeant mais aussi plus gratifiant pour l'avenir de PEYRINS.

3. LES JUSTIFICATIONS DE LA REVISION

Depuis la délibération du 2 septembre 1994, date d'approbation de la dernière révision générale du POS de PEYRINS par le Conseil Municipal et la mise en œuvre de la ZAC du cœur de PEYRINS approuvée le 12 avril 1996 puis modifiée le 14 février 1997, des évolutions considérables se sont produites, justifiant la révision du dossier.

3.1. La reconsidération des orientations d'aménagement

En plus d'une décennie, le contexte socio-économique de PEYRINS a beaucoup évolué et les solidarités intercommunales sont montées en puissance avec la Communauté de Communes du Pays de Romans dont PEYRINS fait partie.

Le Conseil Municipal de PEYRINS a logiquement souhaité établir un nouveau projet à partir d'orientations d'aménagement tenant compte, certes, des enseignements du POS mais surtout des potentialités de PEYRINS à moyen et à plus long terme en intégrant les nouvelles solidarités intercommunales.

3.2. L'évolution des infrastructures et des équipements

Au cours des dernières années, des efforts importants ont été réalisés pour les équipements publics (écoles, petite enfance ...) mais il reste encore beaucoup à faire ce qui suppose une nouvelle réflexion pour la définition d'une nouvelle génération d'emplacements réservés (équipements sportifs, de loisirs, espaces collectifs ...).

Pour les grandes infrastructures routières, de nouvelles concertations ont eu lieu entre les services du département de la Drôme et le Conseil Municipal de PEYRINS au sujet des RD 112 et 538.

Elles sont susceptibles de conduire à des propositions radicalement différentes d'emplacements réservés à PEYRINS en fonction d'une stratégie routière nouvelle, définie par le département de la Drôme.

Il s'agit là d'un enjeu majeur avec de multiples impacts.

3.3. La relative saturation des zones urbaines

Le colmatage progressif des espaces interstitiels encore disponibles dans les zones urbaines de PEYRINS conduit à une certaine saturation d'où la justification de réviser le PLU sans attendre le blocage complet et pour essayer de peser sur les aléas de la spéculation foncière.

3.4. L'évolution de la vie économique

Avec la reconsidération des grandes infrastructures routières du département de la Drôme, de nouvelles potentialités seraient à examiner pour PEYRINS, en concertation avec la Communauté de Communes du Pays de Romans.

Là encore, il s'agit d'une évolution considérable dans le cadre d'un développement durable.

3.5. Les risques naturels

De nouvelles études ont été engagées en particulier pour les risques d'inondation du bassin de la Savasse, incluant son affluent la Gèle.

Pour les Elus de PEYRINS, la révision du POS et sa transformation en PLU doivent impérativement intégrer ces informations nouvelles.

3.6. La prise en compte des nouvelles lois

Depuis l'établissement du dernier dossier de POS de PEYRINS (1994), de nouvelles lois très importantes sont progressivement entrées en application notamment la loi *Solidarité et Renouvellement Urbain* du 13 décembre 2000, *Urbanisme et Habitat* du 2 juillet 2003.

La méthodologie générale et l'établissement de nouvelles pièces Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), orientations d'aménagement pour les sites d'avenir pour l'urbanisation ... illustrent une démarche entièrement nouvelle.

3.7. L'intégration au PLU de la partie actuellement exclue du POS actuel

Le POS actuel de PEYRINS a la particularité de ne pas concerner la totalité du territoire communal : en effet une enclave de l'ordre de 3 hectares, propriété de la commune de PEYRINS, entre le site des Escoffers, la RD 538 et les abords du château de Sallemard, a été exclue du dossier de POS à la suite d'une divergence avec le Service Départemental de l'Architecture de l'époque et qui n'a pu être réglé (en 1993) par le Chargé de mission à l'inspection générale – 5^{ème} section – "Espaces protégés et architecture" au ministère de la Culture et de la Francophonie dans le cadre de l'arbitrage sollicité auprès de la direction de l'Architecture et de l'Urbanisme à Paris.

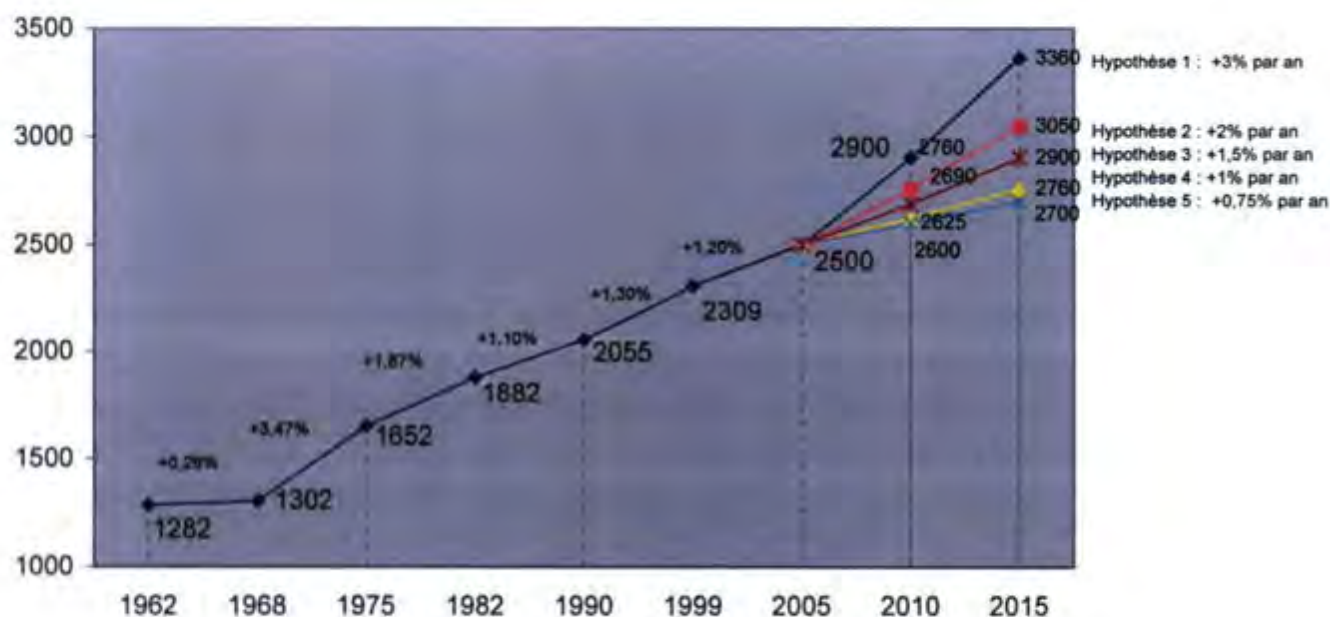
4. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Dans le cadre de la révision du PLU de PEYRINS et avec les apports des études d'analyse-diagnostic du territoire, du bilan-évaluation des POS, des concertations avec les différents partenaires, une réflexion de fond a été engagée sur le devenir de la commune de PEYRINS et de son rôle dans le contexte du bassin de vie de Romans.

Les 6 objectifs suivants ont été retenus par le Conseil Municipal de PEYRINS pour structurer le nouveau dossier.

4.1. Définir le rythme d'urbanisation le plus souhaitable pour PEYRINS à l'horizon 2015

Plusieurs hypothèses volontairement contrastées ont été examinées avec les différentes incidences qui en découlent : édification de logements, accueil de populations nouvelles, la scolarisation des enfants et les impacts sur les infrastructures : voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif ... allant de 3.360 habitants en hypothèse haute à 2.700 habitants seulement en hypothèse basse (rappel 2.309 hab. en 1999).



Les hypothèses à l'horizon 2015 pour PEYRINS

Le choix municipal pour la révision du PLU

- ✓ un rythme de croissance de + 1,5% par an
- ✓ l'accueil de l'ordre de 400 nouveaux résidents sur la période, soit de 37 à 42 par an
- ✓ l'édification de 135 logements soit de 12 à 14 par an

Il est à noter, comme point de référence, que ce choix municipal est du même ordre que le rythme moyen de progression démographique de PEYRINS sur près de 4 décennies, entre 1962 et 1999 : + 1,61 %.

4.2. Mettre en œuvre une politique de l'habitat équilibrée et répondant aux besoins

En relation étroite avec l'objectif précédent, il y a une volonté du Conseil Municipal de PEYRINS d'affirmer cette orientation d'aménagement d'autant que la commune fait partie du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Romans.

L'objectif est donc de mettre l'accent sur la recherche systématique de complémentarités dans les opérations de logements.

Cette politique de l'habitat se veut être cohérente et surtout contribuer aux équilibres entre les typologies et les statuts des logements : des petits collectifs, des logements groupés, des habitations individuelles, doivent trouver leur place à PEYRINS que ce soit en propriété, en locatif classique et locatif aidé, pour étoffer le centre-bourg.

Il s'agit de répondre le mieux possible aux besoins diversifiés et évolutifs des différentes strates de la population : jeunes, familles, et personnes isolées ou plus âgées ...

Cette politique de l'habitat entend intégrer aussi la notion de programmation avec une mise en œuvre coordonnée et maîtrisée des opérations, évitant les à-coups préjudiciables au bon fonctionnement des équipements – les écoles surtout – et à l'insertion sociale des nouveaux résidents.

Conformément à l'article L.123.2 d du Code de l'Urbanisme, une proportion de 10 % de logements locatifs sociaux sera imposée dans les zones à urbaniser AUa.

4.3. Intégrer le mieux possible les nouvelles infrastructures routières départementales : RD 538 et RD 112

La révision du PLU de PEYRINS doit intégrer des opérations majeures – de niveau départemental – avec des projets de contournements nord/sud pour la RD 538 et est/ouest pour la RD 112, qui sont appelés à marquer durablement le territoire communal, d'où la volonté du Conseil Municipal de bien maîtriser les conditions d'insertion de ces grandes infrastructures et de valoriser PEYRINS.

4.4. Embellir le cœur de PEYRINS et renforcer les équipements et services

L'objectif est de tendre vers un renouvellement du tissu urbain – habitat, équipements, commerces, services – et de faire des efforts pour une meilleure homogénéité d'ensemble afin d'embellir le centre-bourg.

Les espaces publics, places, placettes, parcs de stationnement, espaces verts, entrent aussi dans cette recherche d'embellissement et de synergies.

4.5. Développer la vie économique dans le cadre d'une nouvelle stratégie liée à l'Intercommunalité

Au cours de la dernière décennie, la notion de compétence économique a évolué de façon considérable :

- elle est passée de la compétence communale à la compétence de la Communauté de Communes du Pays de Romans.

La révision du PLU de PEYRINS doit donc intégrer ce changement de stratégie et les nouvelles dispositions économiques intercommunales qui se traduisent, pour l'avenir, par la recherche de nouveaux sites d'accueil, attractifs et facilement desservis par les différentes infrastructures dont la voirie.

La commune de PEYRINS, dans le cadre d'un développement durable, après la réalisation des voiries départementales de contournement, a une carte importante à jouer.

4.6. Préserver les zones agricoles et protéger les sites sensibles et les paysages de qualité

Il s'agit aussi d'un objectif majeur de la révision du PLU de PEYRINS qui **doit s'inscrire dans la durée** pour bien marquer la volonté de la collectivité locale de préserver les entités agricoles homogènes, dont certaines ont été remembrées dans les décennies antérieures, et les sièges d'exploitation, des éventuels risques d'enclavement par les poussées de l'urbanisation.

La révision du PLU a aussi pour objectif majeur la protection :

- des sites sensibles dont ceux qui sont soumis à des risques naturels ou technologiques
- et des paysages de qualité afin qu'ils ne soient pas altérés par une urbanisation diffuse ou mal maîtrisée : les sites de St Ange, les abords du château de Sallemard, les massifs forestiers, les secteurs de ZNIEFF ou NATURA 2000, entrent dans cette volonté communale de protection d'une façon pérenne.

CHAPITRE 3

Le parti d'aménagement et les nouvelles dispositions du P.L.U révisé

1. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti général d'aménagement retenu pour cette révision du PLU, compte tenu des enseignements précédents et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est :

- ***d'imaginer des dispositions pour tendre vers l'affirmation d'un urbanisme de qualité, maîtrisé dans la durée, pour l'agglomération de PEYRINS et le centre-bourg en particulier, tout en préservant un environnement sensible qui contribue aux grands équilibres locaux.***

2. LES DISPOSITIONS DU PLU REVISE

Les propositions de la révision du PLU de PEYRINS s'inscrivent dans les dispositions des Lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat* avec notamment : la mixité des fonctions, la diversité de l'habitat et une recherche permanente d'équilibre dans la mise en œuvre des différentes composantes de l'urbanisation : les équipements, les logements, les commerces – services, les activités économiques, le réseau viaire, les espaces publics et les autres infrastructures.

2.1. Une politique de l'habitat, diversifiée et équilibrée dans ses propositions

1 Le cœur de PEYRINS

Si le Conseil Municipal a bien délibéré pour constater l'achèvement de la ZAC initiale et son classement en zone UA de la révision du PLU, il est intéressant de préciser, au titre de la politique de l'habitat, qu'il reste des potentialités sur des petits îlots, propriété de la commune.

Les propositions de la révision du PLU consistent :

- ✓ à définir les espaces stratégiques pour renforcer la notion de centralité du bourg
- ✓ à favoriser la mise en œuvre de petits collectifs prenant bien en compte la proximité de la RD 538 qui sera à terme libérée des trafics de transit
- ✓ à soigner l'image et la fonctionnalité des espaces collectifs, la valorisation réciproque avec le cadre bâti du cœur de PERINS est très importante.

2 La zone centrale UA

En complément du cœur de PEYRINS, la zone centrale UA du PLU se développe essentiellement en frange du tracé de la RD 538 avec une petite antenne vers la voie communale n° 1 au sud.

Il s'agit d'un tissu urbain ancien, pour partie dégradé, voire vacant mais dont la composition en ordre continu est très affirmée, ce critère a d'ailleurs été déterminant pour le nouveau périmètre de la zone UA.

○ Par rapport au zonage du POS, les changements apportés par le PLU sont les suivants :

- la réduction côté Est, au delà du cours de la Gèle dont la composition du bâti relève davantage des caractéristiques d'un urbanisme en ordre discontinu (zone UB)
- une petite extension côté Nord à l'intersection des routes départementales 538 et 112 pour intégrer du bâti édifié à l'alignement.

○ Les propositions de la révision du PLU pour cette zone UA consistent :

- A favoriser la reconquête et la mise en valeur du bâti existant

Il s'agit notamment de créer des conditions favorables (aides techniques et financières dans le contexte de l'intercommunalité) pour la réutilisation des logements vacants : 19 ont été recensés rien qu'en zone UA au cours des études ; le projet consiste à résorber progressivement ces points morts dans le tissu villageois. **C'est une priorité** et la commune de PEYRINS s'est engagée dans cette voie pour son propre patrimoine.

La reconquête du bâti existant passe aussi par la reprise des locaux professionnels, notamment les fonds de commerces plus utilisés ou par leur changement de destination pour d'autres services ou activités afin de contribuer au renforcement de la notion de centralité du bourg.

La création de la ZAC a déplacé quelque peu le centre de gravité commercial de PEYRINS en créant plusieurs commerces qui sont devenus très attractifs, un rééquilibrage s'impose.

- A améliorer les équipements et les espaces publics

Le bourg de PEYRINS dispose d'espaces publics intéressants autour des différents équipements : mairie, école, salle des fêtes ... mais peu mis en valeur et souvent "colonisés" par le stationnement de véhicules.

Le projet – en cours d'étude – consistera à réhabiliter d'une façon cohérente et globale l'ensemble des espaces publics centraux et à trouver une mise en valeur réciproque avec le cadre bâti existant (ou à compléter) intégrant un traitement paysager adapté du mobilier urbain et une signalétique appropriée.

Les circulations seront bien définies avec des cheminements piétons confortables et sans hiatus en particulier aux abords des équipements et des commerces.

Les parcs de stationnement seront aménagés en unités complémentaires et agrémentés d'un traitement paysager évitant ainsi les grandes surfaces goudronnées d'un seul tenant.

Dans la transformation et l'embellissement du tissu urbain du centre bourg, la collectivité locale a un rôle déterminant pour fédérer toutes les initiatives, que ce soit du secteur public ou du secteur privé, de manière à tendre vers ce même objectif, sans dérives.

3 Les quartiers limitrophes du centre-bourg : les zones urbaines UB

A PEYRINS, l'objectif reste bien la mise en valeur soignée des potentialités, en évitant l'écueil de la sous-utilisation des tènements stratégiques.

Il s'agit bien de renforcer le tissu villageois de PEYRINS, édifié en général en ordre discontinu, c'est la principale différence d'ordonnancement avec la zone UA du cœur du village.

○ Les périmètres de la zone UB

- Ils concernent autour du centre-bourg les franges Est vers les écoles et le gymnase, Sud les abords de la RD 538 et surtout la bordure Ouest vers Condillac, Truchet, La Croix des Rameaux.
- Ils concernent aussi d'autres pôles d'urbanisation : Les Babos au Sud du territoire (zone UB et secteur UBa) et le site des Sables, secteur UBa côté nord.

○ Les évolutions du PLU et leurs justifications

Les changements majeurs par rapport au dossier antérieur du POS concernent :

- Le site des écoles - gymnase

Compte tenu de la réalisation des équipements et des infrastructures, il est logiquement inclus dans la zone UB du PLU au lieu de la réserve NAa au POS côté Est de la Gèle.

- Le secteur de Condillac

L'équipement d'intérêt public "Les Hirondelles" a été intégré en zone UB alors qu'il était antérieurement en zone agricole NC. Dans les justifications, il est important de préciser qu'il n'y a pas de préjudice pour le secteur agricole dans la mesure où l'établissement d'accueil pour handicapés et personnes dépendantes possède depuis longtemps la totalité du tènement concerné (5 hectares).

- Le secteur des Babos

L'évolution de l'urbanisation des Babos pour partie à l'initiative communale, lotissement côté Est de la RD 538, et le renforcement des infrastructures – assainissement collectif notamment – expliquent les propositions de zone UB et secteur UBa à la place des réserves NAa2 du POS.

- Bellevue

Un petit secteur UBa figure au projet du PLU pour tenir compte du noyau urbain inscrit sur le terrain et équipé. Il figurait en zone agricole au POS, mais son intérêt agricole était faible, voire nul.

- Le hameau des Sables

La révision du PLU a intégré l'évolution des infrastructures, avec la desserte prochaine en assainissement collectif, pour définir un secteur UBa regroupant la majeure partie des constructions de ce hameau antérieurement en zone NB au POS (zone qui a été supprimée avec l'arrivée de la loi S.R.U.).

○ La politique locale de l'habitat dans la zone UB et ses secteurs

Les orientations sont les suivantes :

- Le renforcement de la densité

Il s'agit de tout mettre en œuvre pour éviter les gaspillages fonciers antérieurs des tènements disponibles surtout lorsqu'ils occupent une position stratégique dans le tissu urbain.

Les dispositions du PLU permettent la recherche d'une bonne adéquation entre les éléments diversifiés des programmes – logements, activités professionnelles compatibles, équipements, services ... – favorisant la notion de MIXITE et les capacités réelles de sites ouverts à l'urbanisation. Dans ce contexte là : le coefficient d'occupation des sols n'a pas été réglementé.

- La diversification des logements avec une proportion de logements locatifs aidés en complément de ceux en accession à la propriété afin de répondre aux besoins de la population et d'offrir sur place les possibilités pour les jeunes.
- La recherche de plan de composition de qualité avec une insertion soignée des nouvelles constructions dans l'environnement bâti du village de PEYRINS, des Babos et des Sables.
- La mise en œuvre progressive d'un réseau viaire cohérent
Là encore, il s'agit de soigner "l'accroche" des nouvelles opérations au réseau viaire communal. Des itinéraires piétonniers et pour les cycles (VTT-VTC) seront imaginés pour faciliter les échanges inter-îlots, inter-quartiers et en direction des équipements (écoles) et les commerces et services du cœur de PEYRINS, de manière à constituer un réseau homogène et offrir une alternative dans les modes de déplacement au "tout voiture".
- Les Babos – Les Sables : des pôles complémentaires d'urbanisation

Ces secteurs UBa des Babos et des Sables apportent une note de diversité dans l'urbanisation de PEYRINS avec une dominante d'habitations individuelles en accession à la propriété sur d'assez vastes parcelles à l'origine entre 2000 et 5000 m².

La révision du PLU a supprimé le minimum de terrain.

4 Les réserves pour l'avenir : les zones AU et AUa

Dans la politique locale de l'habitat, la révision du PLU de PEYRINS a aussi été l'occasion d'une nouvelle définition des réserves pour l'urbanisation, notamment aux abords du centre-bourg, pôle d'urbanisation prioritaire.

Dans cette démarche, plusieurs critères ont été débattus en concertation :

- la présence (ou non) d'infrastructures de capacité suffisante : voirie de desserte, alimentation en eau potable, défense-incendie, assainissement collectif
- les équipements publics dont les écoles et ses capacités d'accueil ou évolutions
- les impacts sur le secteur agricole avec les prélèvements fonciers pouvant en résulter

○ Les réserves utilisables à court terme : zones AUa autour du bourg

Plusieurs sites ont été retenus pour les besoins de l'urbanisation future ; il est à noter également la présence des infrastructures en bordure des périmètres de chaque site.

- Le site du Truchet

Au Sud du village, le site concerne environ 1,5 hectare ; le périmètre a été réduit par rapport aux dispositions du POS pour tenir compte d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière et d'une volonté de protéger un boisement de chênes (en EBC).

La vocation d'habitat est affirmée, principalement pour des habitations individuelles ; les capacités d'accueil seraient de l'ordre de 15 à 20 logements.

Les voiries de désenclavement pourront se mailler à la voie communale de Montalivet et des itinéraires piétonniers faciliteront les échanges inter-quartiers et vers le centre.

- Le site de Chateauroux

Côté Ouest du village, le site de Chateauroux s'étend sur 2,75 hectares environ avec une pente générale vers l'ouest.

Une voirie structurante est envisagée reliant le chemin de Chateauroux au Nord, au chemin de Condillac au Sud ; un espace collectif de quartier est aussi proposé dans les orientations d'aménagement.

Les capacités seraient de l'ordre de 40 à 50 logements selon la typologie du bâti.

- Le site des Babos Nord

Ce site entre 2 et 3 hectares est dans le prolongement de l'aire de loisirs communale et du plan d'eau vers la Savasse. Il n'a plus de vocation agricole et il n'y a pas de siège d'exploitation à proximité.

C'est une nouvelle proposition du PLU permettant de diversifier les éléments de programme.

Des orientations d'aménagement ont été précisées sur un schéma : voiries de desserte, jonction à la R 538, les éléments de programme et le traitement paysager.

La capacité d'accueil a été estimée, à titre indicatif entre 20 et 30 logements selon la typologie.

Il est rappelé que conformément à l'article L.123.2 d du Code de l'Urbanisme, une proportion minimum de 10 % de logements locatifs sociaux est imposée dans les zones AUa.

○ Les réserves à plus long terme AU

La révision du PLU a par ailleurs prévu pour le développement à plus long terme de PEYRINS des sites classés en zone AU.

Il s'agit d'entités dépourvues actuellement des infrastructures suffisantes pour permettre leur urbanisation ou devant faire l'objet de vigilances en phase intermédiaire avec des enjeux agricoles résiduels ou des problèmes techniques (écoulements d'eaux superficielles, absence d'assainissement collectif, passage envisagé de voiries départementales).

Ces zones ne pourront être urbanisées qu'après une nouvelle procédure, à l'initiative du Conseil Municipal de PEYRINS, soit de modification du PLU, soit de révision partielle ou totale.

Les sites en réserve à plus long terme (AU) sont les suivants :

- Les Godards côté Ouest du bourg, la révision du PLU a agrandi quelque peu, jusqu'à la zone UB de Condillac, la réserve AU qui figurait déjà au POS antérieur.
- Le site de Bellevue
Il s'agit d'une réserve de l'ordre de 1 hectare non équipée la plus proche du Château de Sallemard, tangentant un emplacement réservé au bénéfice de la commune de PEYRINS pour l'amélioration de l'accessibilité à l'aire de loisirs voisine.
Ce site a été classé en AUai pour l'agrandissement de la zone d'activité.
- Le site des Liorettes en limite de Mours St Eusebe
L'insuffisance des infrastructures a conduit la collectivité locale à intégrer en réserve AU un tènement de l'ordre de 2 hectares aux Liorettes en bordure même de la limite communale de Mours Saint Eusèbe.
Il s'agit donc d'un différé de programmation comparativement aux dispositions du POS : zone NAa2 et d'une volonté communale de mieux utiliser – à terme – les capacités résiduelles après équipements.

5 Les autres pôles d'urbanisation : les hameaux Les Sables, Les Etangs, Les Grillons

Au nord du village de PEYRINS, plusieurs pôles d'urbanisation se sont étoffés au fil des décennies : les Sables, les Etangs et les Grillons ont accueilli une urbanisation composée d'habitations individuelles en accession à la propriété, généralement sur d'assez grandes parcelles de terrain.

Ces hameaux très peu équipés (pas d'assainissement collectif, voiries à faibles caractéristiques) étaient classés en zone NB au POS, qui ont disparu avec la Loi S.R.U.

Dans la politique de l'habitat, initiée par la révision du PLU, une élévation du niveau d'exigence a été décidée afin de tendre vers une meilleure adéquation : présence effective des infrastructures et urbanisation.

○ **Les Sables**

Le Conseil Municipal a décidé d'équiper en assainissement collectif le site des Sables ; les études techniques ont été réalisées et validées, le financement est prêt, incluant les subventions qui ont été accordées.

Aussi la révision du PLU a t'elle défini un secteur d'urbanisation UBa, à vocation principale d'habitat à l'intérieur duquel le raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement sera obligatoire.

Enfin, des petites zones AU ont été proposées :

- sur des parties urbanisées mais non desservies par l'assainissement collectif côté est vers la RD 538 ; la collectivité locale entend par cette démarche permettre simplement la gestion du bâti existant mais pas l'implantation de nouveaux logements tant que les infrastructures ne seront pas réalisées
- sur un nouveau site dans un vallon à l'ouest de la voie d'accès des Sables.

○ **Les Etangs**

Ce hameau ne va pas bénéficier, dans l'immédiat, de l'arrivée de l'assainissement collectif. Aussi, la révision du PLU a t'elle intégré la totalité du site comportant déjà des habitations en zone AU.

Sachant que des évolutions pourront avoir lieu à l'initiative du Conseil Municipal lorsque les infrastructures seront complétées.

○ **Les Grillons**

Ce secteur plus éloigné composé aussi principalement d'habitations individuelles, ne bénéficiera pas d'une desserte par l'assainissement collectif et le recours à l'assainissement individuel est inscrit dans le zonage d'assainissement.

La révision du PLU a proposé la définition d'un secteur constructible UBb, à relativement faible densité, compte tenu des insuffisances ci-dessus et aussi de la vigilance à avoir vis à vis des risques d'incendie de forêts.

Dans la politique de l'habitat, il n'y aura donc qu'un complément d'urbanisation par colmatage des espaces interstitiels encore libres.

6 Le flanc Ouest, les abords de la RD 53

Une option forte de la révision du PLU pour le flanc Ouest de PEYRINS et les abords de la RD 53 est de NE PAS AMPLIFIER L'URBANISATION.

Plusieurs éléments justificatifs sont à souligner :

- la faiblesse des infrastructures et l'absence complète d'assainissement collectif,
- l'insécurité routière liée aux trafics importants de la RD 53,
- l'existence de sièges d'exploitation et d'une zone agricole pour partie remembrée,
- la coupure forte, tout à fait prévisible, du tracé de la déviation Ouest de la RD 538 qui va isoler un peu plus ces sites du bourg de PEYRINS et de ses équipements (écoles)
- la défense-incendie
- la proximité de zones sensibles : ZNIEFF ... aléas d'inondation dans la partie aval de la Savasse.

En conséquence, seule la gestion du bâti existant sera autorisée, limitant l'étalement spatial comme le demande les lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat*.

En résumé de ce long chapitre consacré à la politique du logement à PEYRINS, il est important de noter que la révision du PLU a cherché à maîtriser les évolutions, en évitant une surconsommation de terrain dont certains ont encore une utilisation agricole.

La révision du PLU a aussi cherché à mettre l'accent sur une dynamique d'ensemble avec une diversification de l'offre de logement, incluant la reconquête du bâti dégradé ou vacant, des statuts complémentaires (accession locatif, locatif aidé, dans le respect du PLH) et une mixité des éléments de programme et des typologies.

La révision a également introduit une nouveauté avec la définition d'orientations d'aménagement pour les sites stratégiques classés en réserve d'urbanisation en essayant de favoriser des opérations "greffe de village".

Enfin, cette démarche globale a cherché à établir la meilleure programmation possible, assortie d'un suivi régulier par la collectivité locale pour bien maîtriser les évolutions, renforcer la cohésion sociale (nouveaux résidents), créer des logements locatifs sociaux (10 % minimum des logements créés dans les zones AUa) et s'assurer d'une adéquation avec les équipements (écoles, petite enfance ...) et les infrastructures (voiries, assainissement ...).

2.2. Une politique économique dans le respect des dispositions de l'Intercommunalité

La commune de PEYRINS dispose déjà d'un petit pôle d'activités économiques diversifiées représentant environ 300 emplois ce qui est loin d'être neutre pour la collectivité locale (taxe professionnelle et services) et la population active de PEYRINS près de 200 personnes travaillant et résidant sur la commune.

1 *Une stratégie d'ensemble*

A la différence de ce qui se passait lors de la précédente révision du POS, où la compétence économique relevait encore de la commune de PEYRINS, pour la présente révision cette compétence a été transférée à la Communauté de Communes du Pays de Romans.

Les réflexions et les propositions sur le plan économique doivent donc s'inscrire dans une stratégie d'ensemble et un niveau géographique plus vaste du bassin de vie du Pays de Romans.

Dans cette optique, la démarche intercommunale vise à répondre à l'ensemble des besoins : grandes entreprises, PME-PMI, activités artisanales, commerces et services et toujours dans une recherche de complémentarités et sur des sites correctement desservis et attractifs.

Il est hors de question de faire un saupoudrage de petites zones dans toutes les localités comme cela a pu être le cas dans les décennies antérieures.

C'est donc, sur le plan économique, une stratégie forte qui concerne PEYRINS.

2 *Le centre-bourg de PEYRINS*

L'objectif, sur le plan économique, pour le centre-bourg de PEYRINS est de conforter et diversifier par différents moyens son rôle de pôle de services pour l'ensemble de la population voire même celle de localités voisines.

Pour cela, le développement des activités commerciales, des services et des professions libérales reste déterminant.

Au titre de la diversification des éléments de programme des futurs immeubles du centre-bourg, aux abords de la RD 538 notamment, les rez-de-chaussée pourront accueillir de nouvelles activités professionnelles.

De même, des services ou professions libérales (santé ...) pourront s'intégrer aux opérations de logements.

A terme, l'objectif est de constituer, avec le concours des équipements et services publics, un véritable pôle à l'échelle du piéton et facilement accessible.

Cette notion de mixité des fonctions est d'ailleurs bien dans l'esprit des Lois *Solidarité et Renouvellement Urbain* et *Urbanisme et Habitat* avec des créations d'emplois à la clé.

L'embellissement des espaces centraux de PEYRINS va aller aussi dans le sens d'une requalification d'ensemble et participera à cette nouvelle attraction.

3 La zone d'activités des Escoffers

A l'entrée sud du bourg de PEYRINS, la révision du PLU a confirmé la zone d'activités UI des Escoffers dont la superficie est de l'ordre de 10 hectares. La zone sera agrandie de 3,5 hectares.

Le périmètre de la zone UI est quasiment resté le même à deux petites modifications près : en frange de la Savasse et surtout une intégration en zone protégée de l'allée bocagère implantée en limite nord-est du site.

L'objectif prioritaire est de renforcer et de diversifier les activités PME-PMI et les activités commerciales qui bénéficient des effets de vitrine de la RD 538 et du carrefour giratoire. Il reste encore des potentialités dans ces domaines : locaux et terrains.

L'objectif est aussi de mettre en valeur les franges bâties de la RD 538 dont l'image urbaine n'est pas toujours gratifiante, en particulier aux abords du giratoire, à cause de l'hétérogénéité des constructions, des implantations et des matériaux mis en œuvre.

C'est une action qui s'inscrit dans la durée avec une vigilance au quotidien de la collectivité locale afin de saisir toutes les opportunités qui se présentent et sensibiliser les acteurs privés porteurs de projets d'extension, de réhabilitation et d'implantation.

Sur le plan réglementaire, une modification importante a été apportée concernant le logement de fonction : il ne sera possible dorénavant que s'il est intégré au volume des locaux professionnels et que s'il ne dépasse pas 120 m² de surface hors œuvre nette.

Cette disposition est importante pour la composition future du bâti du site des Escoffers et devrait éliminer les difficultés rencontrées antérieurement avec une zone d'activités transformée, pour partie, en zone d'habitat.

Le traitement linéaire de la RD 538 jusqu'au bourg : une requalification des abords de la RD 538 avec le département de la Drôme permettrait aussi de renforcer la sécurité routière et de disposer d'itinéraires pour les piétons et cycles avec une signalétique adaptée et un accompagnement paysager complémentaire.

4 Les secteurs Ula

Pour permettre l'évolution d'activités économiques existantes, mais implantées à l'extérieur de l'agglomération de PEYRINS, la révision du PLU a créé deux secteurs Ula :

- *l'un vers Ussel en frange nord de la route de St Donnat*
- *l'autre à proximité de l'intersection RD 112 et RD 53 au lieudit Les Crozes*

Les activités concernent la fabrication d'emballages, notamment pour les produits agricoles tels que les fruits et légumes ; elles sont donc en relation étroite avec le secteur agricole de la région.

A la différence de la zone UI complètement équipée des Escoffers, les secteurs Ula ne disposent pas d'assainissement collectif et ont donc recours à l'assainissement individuel selon la réglementation en vigueur.

Il convient de préciser que les effluents de ces activités restent limités et les installations sont contrôlées.

5 Les évolutions pour les besoins de la vie économique

La révision du PLU a fait d'importantes propositions pour l'avenir de la vie économique du secteur avec les dispositions suivantes :

○ La création d'une réserve AU côté nord de PEYRINS

Il s'agit d'un site qui sera très bien placé autour du futur carrefour des RD 538 et RD 112 à aménager dans le cadre des voiries départementales de contournement de PEYRINS.

○ Les principaux éléments justificatifs de la proposition sont les suivants :

- L'intégration dans la stratégie intercommunale
- La présence, à terme, d'infrastructures routières majeures pour la desserte
- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement et d'eau potable
- Un carrefour intéressant pour les échanges
- Les effets de vitrine pour certaines activités économiques
- Les enjeux agricoles limités et pas de remise en cause de siège d'exploitation agricole

- Le prélèvement foncier inférieur à 10 hectares
- La proximité des commerces et services du bourg de PEYRINS.

○ **La programmation**

Le Conseil Municipal a voulu, dans le cadre de la présente révision, inscrire cette nouveauté au P.A.D.D. sachant qu'au niveau de la programmation, il conviendra d'engager une nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU.

En tout état de cause, ce projet est étroitement lié à la mise en œuvre de la déviation de la RD 538 qui dépend des priorités définies par le département de la Drôme.

Par ailleurs, un PROJET URBAIN devra aussi être étudié au titre de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, en frange des grandes infrastructures routières dont fait partie le tracé de la RD 538.

Cette étude devra définir les grands principes d'aménagement concernant notamment la sécurité routière, la composition urbanistique, les dispositions architecturales, le traitement paysager, l'atténuation des impacts dans l'environnement ...

2.3. Des équipements et des infrastructures à mettre en oeuvre

Dans le cadre de cette révision du PLU, une nouvelle génération d'emplacements réservés a été définie pour les équipements futurs, les infrastructures et aménagements hydrauliques.

Une cohérence inter-collectivités locales a été recherchée en particulier pour le traitement des risques naturels d'inondation des bassins-versants Chalon-Savasse.

1 Les équipements publics

a) Les installations sportives et de loisirs

La révision du PLU a confirmé la nécessité d'emplacements réservés pour renforcer les installations sportives et de loisirs :

- le terrain de football et ses annexes vers le lieudit Les Ducs et la RD 112
- un parking pour la desserte de l'aire de loisirs (beach-volley) et du plan d'eau au sud de la Savasse

b) Les écoles et locaux pour la petite enfance

Des efforts récents ont été réalisés pour les équipements scolaires et des réserves foncières permettront de répondre aux besoins futurs.

c) Le cimetière

L'extension envisagée au POS mais non réalisée à ce jour est logiquement reconduite dans le dossier de révision du PLU.

d) Salle des fêtes – locaux pour la vie associative

La commune de PEYRINS dispose d'un important patrimoine immobilier et foncier, l'objectif est une mise en valeur de ces locaux sachant qu'il n'y a pas besoin de nouvelles réserves foncières dans le cadre de la révision du PLU.

2 Les infrastructures

a) Les voiries de contournement RD 538 et RD 112

Comme cela a déjà été signalé à plusieurs reprises, des emplacements ont été réservés au bénéfice du département de la Drôme pour ces deux grandes infrastructures routières et leurs points d'échanges.

Pour le projet concernant la RD 112, la collectivité locale a souhaité mener une réflexion complémentaire étant données les contraintes et sensibilités du site : la proximité des écoles, du gymnase, la morphologie du promontoire de l'Enfer, les contraintes techniques pour le raccordement à la route de Génissieux.

b) Les parcs de stationnement, les itinéraires piétonniers et aménagements ponctuels

Afin de faciliter le fonctionnement du cœur du village, des équipements limitrophes ou des quartiers d'habitation, plusieurs aménagements de parcs de stationnement ont été proposés, notamment :

- l'extension du parking de la Gèle, le plus stratégique, polyvalent et de grande capacité à proximité des commerces, services et équipements,
- la création d'un parking vers la Croix des Rameaux à la sortie nord du village, en retrait de la RD 538 pour les besoins du quartier,
- l'amélioration du carrefour V.C. n° 1 et RD 538 pour renforcer la sécurité routière,

- des itinéraires piétonniers nouveaux : entre le bourg, la Gèle et le plan d'eau communal et entre le cœur de PEYRINS et l'église, le cimetière avec maillage côté ouest vers le Truchet et Condillac,
- aménagement de l'aire d'accueil autour de la Chapelle St Ange en complément de ce qui existe.

c) Les aménagements hydrauliques

D'importantes propositions ont été faites dans le cadre de cette révision du PLU, en concertation avec le Syndicat Intercommunal Chalon-Savasse et après les études et enquête publique.

Des emplacements ont été réservés pour réaménager la confluence Gèle-Savasse, requalifier le lit de la rivière de part et d'autre de la RD 538 avec une évacuation de crues et un système de digues et bassins de rétention des crues dans la partie aval, jusqu'en limite de Romans.

d) Les réseaux d'eau potable et la défense-incendie

La collectivité locale va continuer à renforcer les réseaux d'adduction d'eau potable, procéder à de nouveaux maillages, remplacer les sections les plus anciennes ou vulnérables aux fuites d'eau, de manière à optimiser le service.

La défense-incendie sera également renforcée par la mise en œuvre de poteaux d'incendie répondant aux normes dans les zones d'urbanisation avec des débits de 60 m3 par heure, pendant deux heures et sous une pression de 1 bar.

e) L'assainissement collectif

Le projet engagé est celui de la desserte en assainissement collectif du site des Sables. Par ailleurs, il est à noter que la quasi totalité des zones urbaines et d'urbanisation future relèveront de l'assainissement collectif.

Seuls les petits secteurs UBb de la Croix des Rameaux et les Grillons relèveront de l'assainissement individuel.

En résumé, la révision du PLU de PEYRINS a été l'occasion pour le Conseil Municipal d'affirmer des choix majeurs et des orientations d'aménagement cohérentes pour les équipements et surtout les infrastructures en partenariat avec d'autres collectivités : Syndicat Intercommunal et le département de la Drôme.

Les efforts de concertation entre les différents partenaires ont permis de faire évoluer les projets initiaux et de tendre vers une amélioration qualitative, plus respectueuse des contraintes liées à l'environnement et des souhaits du Conseil Municipal de PEYRINS.

2.4. La définition des zones agricoles et naturelles

A PEYRINS, compte tenu des multiples contraintes et vigilances, la définition des zones agricoles et naturelles a fait l'objet d'une grande attention.

1 *La zone agricole A*

Comme nous avons pu l'examiner dans la phase analyse-diagnostic précédente, le secteur agricole de PEYRINS traverse de fortes mutations avec un important changement de générations se traduisant par de nombreux départs à la retraite et un faible renouvellement.

a) Les entités agricoles homogènes ont été préservées, c'est notamment le cas :

- De la vallée de la Savasse avec des cultures à forte valeur ajoutée (arboriculture fruitière, pépinières ...).
- Du flanc ouest du bourg jusqu'au tracé de la RD 53.
- Du glacis Ouest de Gigors, Le Plan, dominant le vallon du Chalon, en allant vers St Donat sur l'Herbasse.
- De l'arc-de-cercle Nord et Est depuis le plateau dominant le cours du Chalon : Les Cordeliers, Sibeud et Charpenay, Morteveille et jusqu'aux collines de St Ange.
- De la zone inondable à vocation agricole au Sud de la commune. Bien que surexposée au risque d'inondation, il s'agit de :
 - zone agricole homogène,
 - bon potentiel agronomique,
 - secteur irrigué,
 - aménagement foncier que le Syndicat Intercommunal Chalon-Savasse est en train de réaliser en vue de restructurer le parcellaire agricole en compensation des ouvrages de rétention des crues,
 - la protection stricte des entités agricoles homogènes dont la vallée de la Savasse est inscrite au PADD.

b) Le secteur agricole Ap et Natura 2000

Ce secteur Ap tient compte du périmètre de zone Natura 2000 vers le site de Maupas en limite de Romans : un siège d'exploitation agricole est concerné, il pourra se développer en cas de besoins, afin de préserver le périmètre de Natura 2000, l'implantation des nouveaux sièges d'exploitation agricole n'est pas autorisée.

c) Les sièges d'exploitation agricoles

Ils sont tous situés en zone agricole et le règlement permet les évolutions avec toutefois la restriction ci-dessus pour le secteur spécifique Ap.

d) Les possibilités de la zone agricole

Dans la zone agricole (A), seules sont autorisées les occupations du sol nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les bâtiments d'exploitation : logement de l'exploitant et éventuellement du personnel, les bâtiments agricoles.
- Les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole.
- Et dans le cas d'activités liées au tourisme à la ferme.

Le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants dont le clos et le couvert sont assurés, en gîtes ruraux, chambres d'hôtes et fermes-auberges sont possibles.

Les locaux pour la vente des produits de l'exploitation agricole sont également autorisés (exemple : fruits, légumes...).

A la différence de ce qui se passait avec la gestion du Plan d'Occupation des Sols, il n'y a plus dans la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme de PEYRINS de construction autres qu'agricoles : l'homogénéité et la pérennité de la zone agricole s'en trouvent renforcées.

Par ailleurs, il est très important de préciser que **des tènements fonciers exploités sur le plan agricole peuvent être intégrés dans la zone de protection N.**

Il ne s'agit pas d'une erreur ou d'une contradiction, mais de la prise en compte d'autres enjeux, de protection notamment : risques naturels, sites sensibles sur le plan paysager, périmètres de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

Autre élément nouveau, les zones de protection N ont été agrandies pour permettre de "sortir" de la zone A les constructions diffuses non agricoles et leur donner des facultés – limitées – d'évolution.

Les sites les plus concernés, par rapport au POS antérieur, sont les suivants :

- les abords de l'itinéraire de la RD n° 53 depuis Gaste côté sud, vers la Rivière, Bonnisol et la forêt de Lussel au nord,
- les vastes zones collinaires du flanc Est de PEYRINS : Montachard, Balaise, La Gèle, Mon Grenié,
- le plateau au nord des Grillons ...

2 L'application de l'article L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de PEYRINS se pose l'important problème du devenir des constructions diffuses dans la zone agricole qui ont perdu au fil du temps leur vocation agricole antérieure.

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a apporté un assouplissement avec l'article L. 123.3.1. du Code de l'Urbanisme :

"Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole."

A PEYRINS, le Conseil Municipal a donc souhaité faire application de cet article du Code de l'Urbanisme afin de faciliter la gestion de ce bâti existant, les conditions ayant été précisées et rappelées ci-dessous.

a) Les caractéristiques à prendre en compte

Pour définir les constructions susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques suivantes ont été définies :

- ⇒ Usage agricole dans les années ou décennies antérieures
- ⇒ Constructions traditionnelles de la Drôme des collines dont la commune de PEYRINS fait partie
- ⇒ Absence de gêne pour l'activité agricole
- ⇒ Forme généralement rectangulaire de la construction et volumes simples
- ⇒ Murs en élévation : en galets roulés, en pierre (molasse) en pisé pour les parties supérieures
- ⇒ Charpente bois traditionnelle, à deux pans
- ⇒ Couverture en tuile terre cuite rouge (romaine ou plate)
- ⇒ Ouvertures avec des encadrements en pierre, sans que ce soit systématique
- ⇒ Pour les portails, les linteaux maçonnés ou bois selon les portées

Nota : les constructions avec utilisation de matériaux n'ayant rien de traditionnel (agglomérés, béton, plaques galvanisées ...) et les constructions précaires ont été exclues du présent recensement.

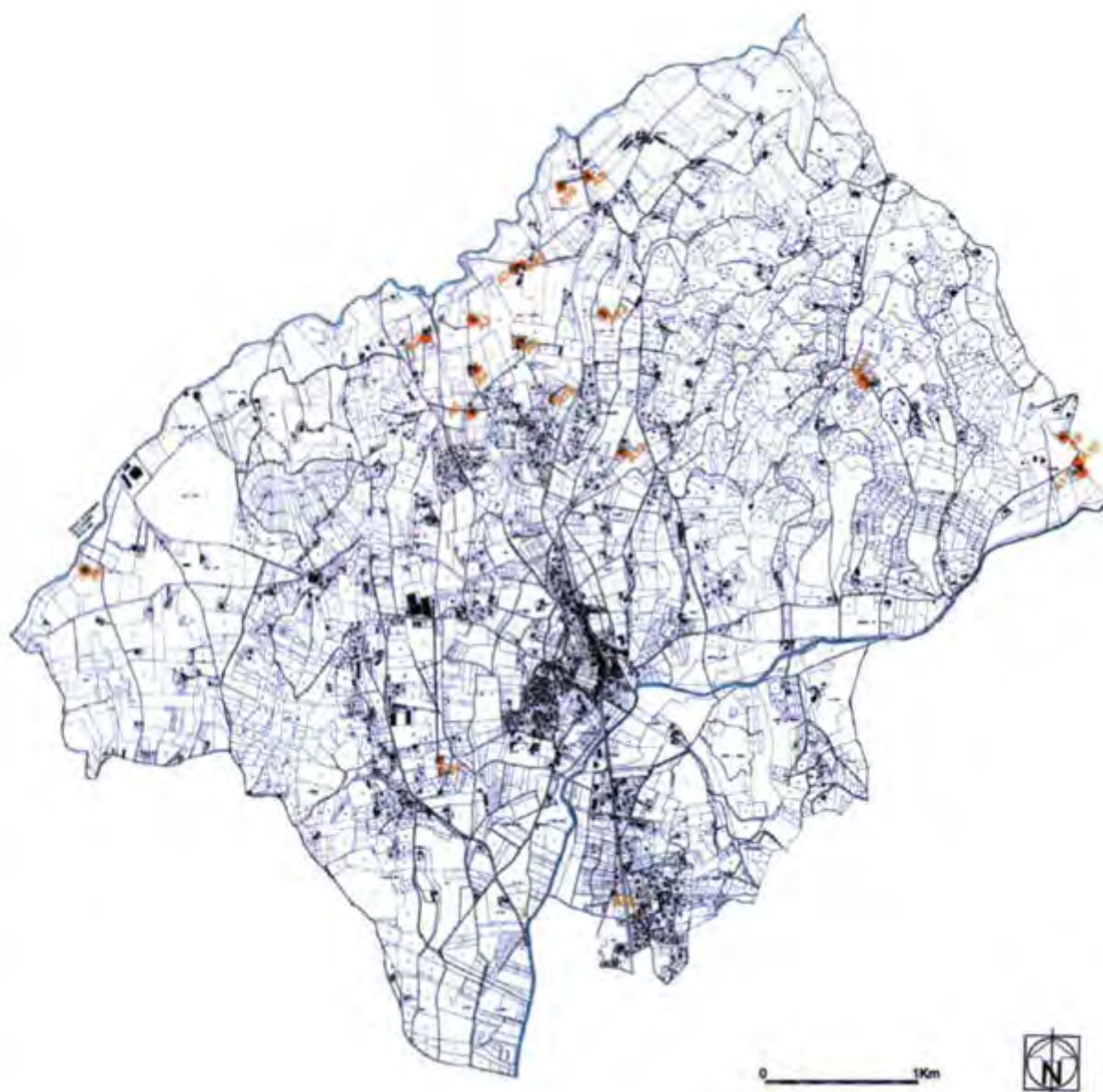
b) Tableau récapitulatif

A PEYRINS, le tableau récapitulatif proposé ci-dessous a été établi après concertation avec les différents partenaires de la commune pour le secteur agricole : D.D.A.F. de la Drôme, Chambre d'Agriculture de la Drôme et le Syndicat Agricole de PEYRINS : 19 sites ont été identifiés et visités.

Par site, une fiche détaillée figure ensuite au paragraphe suivant :

N° d'ordre	Localisation et références cadastrales des sites	Plan de zonage du P.L.U.
A1	Plan Nord : section ZB n° 6	Plan au 1/5000 ^{ème}
A2	La Teipe Ouest : section ZC n° 70	
A3	Sibeud et Charpenay : section ZD n° 107	
A4	Le Chalon section ZD n° 76	
A5	Les Sables section ZM n° 45	
A6	Sibeud et Charpenay section ZD n° 71	
A7	Sibeud et Charpenay section ZD n° 163	
A8	RD n° 538, vers le pont de Chalon section ZE n° 4	
A9	La Savasse section ZH n° 7	
A10	La Savasse section ZH n° 8	
A11	La Savasse section ZH n° 10	
A12	Les Etangs Nord section ZD n° 51	
A13	Les Etangs Sud section ZL n° 142 - 143	
A14	Grenouillet section ZN n° 239	
A15	Les Rages section Z0 n° 220	
A16	Bois du Cheval section ZD n° 152	
A17	Saint Ange – Balaise section C n° 223	
A18	Les Sables section ZL n° 12	
A19	Sibeud et Charpenay section ZD n° 147	

**PEYRINS : Localisation des anciennes constructions agricoles
susceptibles de changer de destination**
(article L. 123.3.1. du Code de l'Urbanisme)



c) Fiche de présentation par site

N° : A1

Cadastre /section : ZB n° 6 – Plan Nord

Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- constructions formant un "U" avec cour fermée
- Matériaux : galets roulés et pierre (molasse) ; encadrement pierre pour les ouvertures et piliers en pierre
- Charpente bois traditionnelle ; couverture tuiles plates rouges
- Préservation des matériaux nobles ou typiques : pierre et galets

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement individuel
Protection incendie

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible, respect des différents critères

N° : A2

Cadastre /section : ZC n° 70 – La Teipe Ouest



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction rectangulaire en maçonnerie de galets/pierre (molasse) ; remaniement dans la partie supérieure
- Charpente bois traditionnelle à 2 pans ; couverture tuiles plates côté sud et plaque fibrociment versant nord

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact ; pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui et présence d'une citerne d'environ 40 m3
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

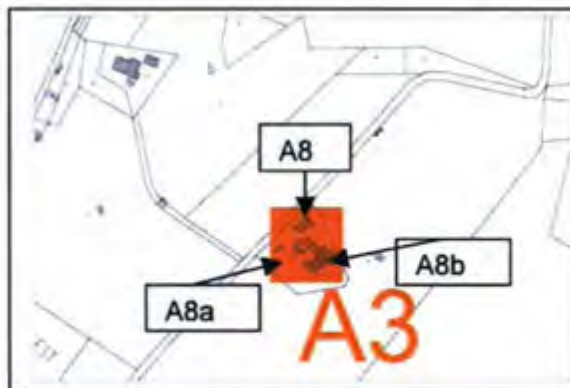
Changement de destination possible avec pour objectif de rendre plus homogène l'aspect extérieur (couverture notamment et partie supérieure des murs remaniées).

N° : A3

Cadastre /section : ZD n° 107 – Sibeud et Charpenay



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

A3 : bâtiment rectangulaire remarquable en maçonnerie de galets roulés et molasse - encadrement des ouvertures en pierre et brique, arcs de décharge en pierre ; couverture 2 pans

A3a et A3b : maçonnerie typique pierre (molasse) et galets roulés en lits successifs ; charpente traditionnelle à 2 pans ; couverture tuiles terre cuite

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible pour le n° 8 (bâtiment isolé comportant dans son angle N.E. une partie en ruine)

Et les n°s A3a et A3b qui constituent des constructions traditionnelles typiques en complément de l'habitation existante, l'ensemble constituant une ancienne ferme qui a cessé ses activités depuis plusieurs années.

N° : A4

Cadastre /section : ZD n° 76 – Le Chalon



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Bâtiment rectangulaire, maçonnerie traditionnelle composée de galets et de molasse (moitié droite de la photo)
- Charpente bois traditionnelle à 2 pans et couverture en tuile terre cuite rouge (refaite), jambages en molasse

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible en soignant "l'accroche" à l'habitation existante (décroché intéressant).

N° : A5

Cadastre /section : ZM n° 45 – Les Sables



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

Intérêt patrimonial de la construction sur la partie gauche de la photo qui est orientée EST/OUEST donnant sur une cour intérieure comprenant d'autres bâtiments dont une habitation.

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible.

N° : A6

Cadastre /section : ZD n° 71 – Sibeud et Charpenay



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle typique du secteur avec une maçonnerie en galets roulés et molasse ; jambage en pierre
- Charpente traditionnelle ; couverture tuile plate rouge (2 pans)

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible

100%

N° : A7

Cadastre /section : ZD n° 163 – Sibeud et Charpenay



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle avec maçonnerie en pierre (molasse) et galets roulés
- Encadrements d'ouvertures en pierre
- Charpente bois traditionnelle à 2 pans
- Couverture en tuile terre cuite rouge

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact : éloignement suffisant par rapport à des locaux agricoles.

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible : l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction est avéré.

N° : A8

Cadastre /section : ZE n° 4 – RD 538 côté Est vers le Pont de Chalon



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse) et galets roulés
- Charpente bois à 2 pans
- Couverture en tuile terre cuite

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible.

N° : A9

Cadastre /section : ZH n° 7 – La Savasse



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse) et galets roulés accolé à une habitation rénovée
- Charpente bois traditionnelle à 2 pans
- Couverture en tuiles terre cuite rouge

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible

N° : A10

Cadastre /section : ZH n° 8 – La Savasse



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse) et galets roulés
- Charpente bois traditionnelle à 1 pan contre l'habitation existante et à 2 pans (retour nord)
- Couverture en tuiles terre cuite plate, de couleur rouge

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

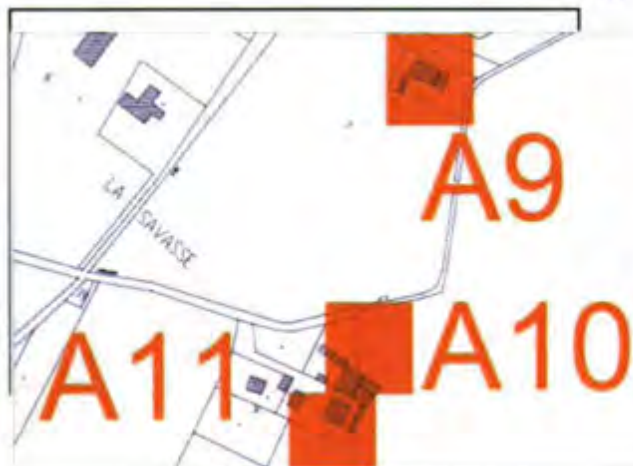
Changement de destination possible.

N° : A11

Cadastre /section : ZH n° 10 – La Savasse



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse) et galets roulés
- Charpente bois traditionnelle à 2 pans
- Couverture en tuiles terre cuite rouge

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible du bâtiment au Centre de la photo, à droite, habitation existante.

Nota : il existe aussi d'autres constructions en très mauvais état voire ruiniformes (non prises en compte dans l'étude de cette fiche).

N° : A12

Cadastre /section : ZD n° 51 – Les Etangs Nord



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Partie bâti au nord



a nord

A sud

A12

Partie bâti au sud au 1^{er} plan – habitation partie gauche

Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Constructions traditionnelles en maçonnerie de pierre (molasse) formant un ensemble architecturale très homogène et de caractère
- Structures bois de qualité à préserver
- Couverture en tuiles creuses terre cuite

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible en préservant les structures bois de qualité et les maçonneries en pierres.

N° : A13

Cadastre /section : ZL n° 142 et n° 143 – Les Etangs Sud



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



A gauche habitation existante



Partie concernée



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristique

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse) en prolongement d'habitation
- Charpente bois traditionnelle
- Couverture en tuiles rouges (refaite)

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Présence d'un siège d'exploitation agricole côté Nord-Est mais pas d'élevage

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel)

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible.

N° : A14

Cadastre /section : ZH n° 239 - Grenouillet



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Bâtiment à rénover côté gauche,
habitation à droite



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Constructions traditionnelles en maçonnerie de pierre (molasse) avec chaînes d'angle appareillées
- Encadrement des ouvertures y compris linteaux en molasse ;ensemble très typé et homogène
- Charpente en bois refaite ainsi que la couverture en tuile terre cuite

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible en préservant bien la structure en molasse.

N° : A15

Cadastre /section : ZO n° 220 – Les Rages



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse), chaînes d'angle en pierres appareillées
- Charpente bois traditionnelle et couverture en tuiles creuses terre cuite (2 pans)

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible pour la construction côté gauche de la photo et de l'habitation existante.

N° : A16

Cadastre /section : ZD n° 152 – Bois du Cheval



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction rectangulaire traditionnelle avec maçonnerie en galets roulés
- Charpente bois traditionnelle à 2 pans
- Couverture en tuiles terre cuite rouge (plates côté nord et creuses côté sud)

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible.

N° : A17

Cadastre /section : C n° 223 – Saint Ange Balaise



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Partie à rénover



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre et pour la partie supérieure utilisation du pisé
- Encadrement des ouvertures en molasse
- Charpente bois traditionnelle (2 pans) et couverture en tuiles plates terre cuite rouge

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Présence d'un siège d'exploitation agricole côté Est, mais pas d'élevage.

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible.

N° : A18

Cadastre /section : ZL n° 12 – Les Sables



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Habitation au premier plan



Partie à rénover côté sud



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse)
- Charpente bois traditionnelle à 1 pan
- Couverture en tuiles terre cuite plates de couleur rouge avec en rive des tuiles creuses

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact, pas de siège d'exploitation agricole en activité à proximité immédiate

Equipements

Accès : à partir de la RD 538 partie privée sujette à l'érosion des ruissellements d'eaux sur versant
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Passage d'eaux de ruissellement et érosion de la voie d'accès privée

Conclusion

Changement de destination possible.

N° : A19

Cadastre /section : ZD n° 147 – Sibeud et Charpenay



Situation du bâtiment (nom du hameau, route...)



Intérêt architectural ou patrimonial et caractéristiques à préserver

- Construction traditionnelle en maçonnerie de pierre (molasse) et galets roulés
- Charpente bois à une pente
- Couverture en tuiles terre cuite rouge

Impact du changement de destination sur l'activité agricole

Pas d'impact ; éloignement suffisant par rapport à des locaux agricoles (élevage) (cf. aussi fiche A.7).

Equipements

Accès : oui
Eau potable : oui
Electricité : oui
Assainissement : individuel

Risques naturels

Aucun

Conclusion

Changement de destination possible avec une recherche d'intégration à l'habitation existante.

En résumé, il est important de signaler que d'autres sites auraient pu faire l'objet d'une fiche permettant le changement de destination des locaux existants dont l'intérêt architectural ou patrimonial est avéré (exemples : les importantes constructions de la maison Forte de Morteveille, le site de Sibeud et Charpenay ...) mais des enjeux agricoles existant encore (élevage bovin, porcin et volailles), le Conseil Municipal de PEYRINS a logiquement fait prévaloir cette précaution prévue par la loi *Urbanisme et Habitat* et garder la zone agricole.

Si dans le futur, les données socio-économiques devaient changer significativement et en concertation avec les organisations agricoles, une autre réflexion pourrait être initiée par le Conseil Municipal de PEYRINS dans le cadre d'une nouvelle procédure de modification ou de révision du PLU.

3 La zone de protection N

En application des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, visant à protéger l'environnement de PEYRINS, les espaces sensibles au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ou Natura 2000 ... de vastes entités ont été classées en zone de protection N.

Les abords des ruisseaux ont été classés en N au titre de la préservation de la qualité des milieux naturels et des paysages.

a) **Les ensembles protégés les plus conséquents de la présente révision intégrant des zones sans réelle valeur agricole sont les suivants :**

- **Les massifs boisés ouest**

Le PLU a défini une zone naturelle protégée N englobant l'ensemble des massifs forestiers de Gaste, Voirazier, l'Aumone et Lussel.

Il s'agit d'un poumon vert important et sur le plan paysager, d'une ligne de crête boisée qui participe aux qualités du cadre de vie de PEYRINS et aux grands équilibres locaux : lieux de détente, promenades, cueillette, chasse ...

Une partie de ces boisements – Lussel – relève même de la gestion de l'Office National des Forêts (ONF).

- **Les collines boisées au Sud de la Savasse**

Les parties en frange de Mours – St Eusèbe aux lieudits Chabran et Garennes, Combe Jacquet, Les Vieilles Vignes, constituent un autre secteur boisé dominant PEYRINS avec, en alternance ou en frange, des clairières agricoles (ou en déprise agricole).

Ces collines boisées se poursuivent sur le territoire de Mours – St Eusèbe et offrent des points de vue de qualité sur la plaine Romane et le massif du Vercors.

- **Le quart Nord-Est du territoire de PEYRINS**

C'est une zone de protection boisée et très festonnée pour tenir compte des enjeux agricoles, en parties sommitales, en direction de St Ange.

Elle offre également des points de vues superbes sur le massif du Vercors et l'ensemble de la plaine valentinoise.

La révision du PLU a très significativement augmenté l'importance de la zone de protection N par rapport à la zone agricole du POS antérieur pour les raisons évoquées ci-dessus dont la gestion du bâti non agricole.

b) Les sites protégés plus spécifiques

- **Les abords de la Savasse**

Une zone N se développe sur l'ensemble du cours de la Savasse, intégrant aussi le site du château de Sallemard et les jardins.

Une trame spécifique au plan de zonage attire l'attention sur les risques d'inondation.

- **Les franges de la Gèle**

La même démarche a été suivie pour les franges de la Gèle avec une adaptation au cours d'eau, beaucoup moins violent, et la volonté d'aménager un itinéraire piétonnier paysager du centre-bourg jusqu'à Gatelet.

- **Le site du vieux château**

Le site du vieux château dominant le bourg de PEYRINS fait aussi l'objet d'une protection dans la révision du PLU, confirmant celle initiée dans le POS.

- **Le site Ni de l'aire de loisirs**

Il s'agit d'un petit secteur en frange du plan d'eau qui concerne une partie du tènement exclu de la précédente révision du POS et une partie de la zone agricole du château de Sallemard dans le POS en cours.

- **L'ancien secteur militaire NDm de Maupas**

Il a été supprimé dans la révision du PLU : le champ de tir à l'origine et la servitude d'utilité publique qui l'accompagnait n'ayant plus d'existence juridique ; il a été logiquement inclus pour partie dans la zone de protection N de la vallée de la Savasse avec indication des risques d'inondation et pour le reste en zone agricole A (partie Ouest).

- **Le secteur Np recouvre la zone Natura 2000.**

- **Le secteur Nl recouvre un secteur naturel dans lequel sont autorisés des aménagements légers liés aux loisirs (accro-branche, par exemple).**

c) Les secteurs particuliers : N

La révision du PLU de PEYRINS a défini quelques secteurs N englobant les constructions existantes assez groupées dont les vocations principales concernent l'habitat et quelques activités professionnelles artisanales.

Point important : dans ces secteurs, il n'y a pas de siège d'exploitation agricole.

Enfin, sur le plan réglementaire, l'aménagement et l'extension des logements existants, dans la limite de 250 m² de Surface Hors Œuvre nette (au total), sont possibles, ainsi que le changement de destination du bâti existant.

2.5. Le règlement

1 Les quatre types de zone dans le règlement

Le règlement du PLU comprend désormais 4 types de zones :

a) Les zones urbaines

Avec la zone UA du centre-bourg et des cœurs des hameaux édifiés en général en ordre continu, les zones UB qui concernent les quartiers équipés ou pouvant l'être ou l'urbanisation est en ordre discontinu et la zone d'activités économiques UI.

b) Les réserves pour l'urbanisation pour lesquelles il convient de distinguer :

- Les réserves immédiatement utilisables (AUa) sous forme d'opérations concertées répondant aux orientations d'aménagement spécifiées par la commune.
- Les réserves à plus long terme (AU) pour lesquelles une procédure de modification (ou de révision) sera nécessaire avant le développement.

c) La zone agricole (A) avec le secteur Ap (Natura 2000 et zone agricole inconstructible dans le secteur humide).

d) La zone naturelle de protection (N) avec des secteurs spécifiques selon la destination.

2.6 Le respect des servitudes d'utilité publique

La commune de PEYRINS est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une annexe particulière.

La révision du PLU, dans la destination générale des sols, a tenu compte de leur existence, en particulier :

- *AC1 : la protection des bois et forêts*
- *A4 : les riverains des cours d'eau non domaniaux (Savasse, Chalon)*
- *AC1 : monuments historiques château de Sallemard*
- *I3 : canalisations de gaz (2)*
- *PT2 : télécommunications : transmissions radio-électriques*
- *PT3 : communications téléphoniques et télégraphiques*

Elle a tenu compte aussi des suppressions suivantes : JS1 concernant les installations sportives et AR6 le champ de tir de Maupas.

CHAPITRE 4

Les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation

Dans la progression du dossier de révision du PLU de PEYRINS, les incidences des propositions sur la préservation de l'environnement, des sites et des paysages ainsi que leur mise en valeur a toujours été très présente aussi bien dans la définition des orientations d'aménagement du P.A.D.D. que par la traduction du zonage, la rédaction du règlement et d'autres dispositions plus spécifiques.

Cette vigilance d'ensemble à PEYRINS va d'ailleurs tout à fait dans le sens des lois "*Solidarité et Renouvellement Urbain*" et "*Urbanisme et Habitat*" et dans le respect du secteur concerné par Natura 2000.

1. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Trois objectifs majeurs, validés par le Conseil Municipal de PEYRINS et ses partenaires, concernent directement la préservation de l'environnement dans sa globalité, les sites sensibles, dont la vallée de la Savasse, et des paysages naturels et bâtis de PEYRINS.

1.1. La définition d'un rythme d'urbanisation permettant une dynamique tout en maîtrisant les évolutions

En choisissant une hypothèse de croissance à l'horizon 2015 de l'ordre de 1,5 % par an, conduisant la commune de 2309 habitants en 1999 vers 2900 en 2015, le Conseil Municipal a bien marqué sa volonté d'entretenir une dynamique pour PEYRINS tout en maîtrisant bien les évolutions.

A plusieurs reprises, les membres du Conseil Municipal ont insisté sur cette démarche souhaitable pour la préservation des grands équilibres de la commune et l'insertion dans la vie sociale des nouveaux résidents.

1.2. La mise en œuvre d'une politique diversifiée de l'habitat

Avec la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de PEYRINS est passée d'un urbanisme de droit des sols à un urbanisme de projets : c'est une mutation considérable.

Une implication beaucoup plus grande de la commune dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat est à mettre en évidence, en particulier dans la diversification des éléments de programme des opérations et leur ordonnancement.

Le rôle d'interface de la collectivité locale avec les différents partenaires de l'aménagement sera décisif pour la réussite et la cohérence de cette politique.

Il s'agit par cette démarche de mieux répondre aux besoins diversifiés de la population, d'encourager la mixité sociale grâce aux logements locatifs aidés et la reconquête du bâti ancien et enfin d'avoir une grande vigilance pour l'insertion des nouvelles opérations dans le tissu urbain peyrinois, son réseau viaire et ses paysages bâtis.

1.3. préservation de la zone agricole homogène, des sites sensibles et des paysages de qualité

L'importance et la variété du contexte environnemental de PEYRINS que ce soit la vallée de la Savasse, le vallon de la Gèle, la vallée sèche du Chalon, les massifs forestiers, les collines de St Ange, les abords des châteaux, les sites de ZNIEFF – Natura 2000 ont fait l'objet de nombreux échanges dans la perspective d'assurer leur préservation.

Le Conseil Municipal de PEYRINS a voulu inscrire dans la durée la préservation des éléments forts de son cadre de vie.

C'est un point très positif pour le long terme et pour les grands équilibres de la commune.

2. LA DEFINITION DU ZONAGE

Lors de la définition progressive du zonage, les participants ont été également très attentifs à la protection du cadre naturel, à la prise en compte des risques et à la mise en valeur du contexte bâti de PEYRINS.

La vigilance s'est aussi exercée sur les prélèvements fonciers pour les besoins de l'urbanisation et leur aspect graduel pour limiter les impacts sur le domaine agricole.

2.1. Les zones urbaines à vocation d'habitat

1 *Le cœur du village et ses abords*

Le périmètre de la zone UA du centre-bourg de PEYRINS a été défini en tenant compte de la typologie du cadre bâti : le cœur du village édifié en ordre continu avec un paysage villageois à améliorer en particulier aux abords des espaces publics : place de la Mairie tout particulièrement et en frange de la RD 538, le cordon ombilical de PEYRINS.

Les mesures envisagées pour leur mise en valeur concernent :

- **La reconquête du bâti dégradé ou vacant** avec une action possible dans une dynamique intercommunale sur les façades donnant sur les voiries et espaces publics afin de tendre vers un embellissement d'ensemble du tissu villageois en respectant les caractéristiques architecturales : les volumes, les rythmes des façades, les toitures, les éléments de modénature, les matériaux ...
Une telle mesure changerait du tout au tout l'aspect général et l'image du bourg de PEYRINS.
- **L'évolution des équipements et services** notamment du pôle de la Mairie – Salle des fêtes – écoles – petite enfance et les installations socio-culturelles et sportives.
Un projet de requalification du site de la mairie va changer significativement le contexte actuel avec recherche d'embellissement du paysage urbain.
- **La réorganisation et la requalification des espaces publics** du cœur de PEYRINS : ce projet concomitant procède de la même démarche qualitative avec valorisation réciproque espaces publics/équipement et autres édifices.

- **La mise en oeuvre d'autres opérations** soigneusement adaptées aux besoins de la population et de la nécessité de donner de la consistance au centre bourg avec à chaque fois une vigilance sur la composition des constructions et le traitement architectural.
Ces opérations proposeront aussi des itinéraires piétonniers facilitant aussi les échanges inter-îlots et vers les équipements (écoles) et les commerces, services.

2 Les zones à urbaniser AUa et AU

Dans les argumentaires justifiant les propositions des zones de réserve pour l'urbanisation future, les critères concernant la préservation de l'environnement ont été importants à PEYRINS, pouvant même conduire à des remises en cause de zone d'urbanisation prévue antérieurement au POS.

- **Le respect des sites vulnérables aux risques d'inondation**
La révision du PLU a ainsi conduit, dans la définition du zonage, à retirer des potentialités pour l'urbanisation, le site au sud du bourg entre la Savasse, la Gèle et la RD 538 qui était classé en zone d'urbanisation au POS, ainsi que les zones NA et NAa de part et d'autre du vallon de La Gèle. C'est une disposition forte illustrant bien la volonté communale de faire coïncider les surfaces urbanisables avec les besoins réels issus des projections démographiques à moyen terme.
- **Le respect de entités agricoles majeurs** avec comme illustration typique la protection de la vocation agricole de la vallée de la Savasse à l'Est du bourg, objet pourtant de nombreux échanges ; la reconnaissance des enjeux agricoles a prévalu.
- **Le préservation des qualités paysagères**
Le Conseil Municipal de PEYRINS a été également attentif dans la définition des réserves pour l'urbanisation future, à la qualité des paysages environnants et à la nécessité de préserver des coupures vertes significatives sur le terrain : promontoire boisé de l'Enfer, les sites des deux châteaux, le cours de la Gèle ...
- **Les bords du futur contournement Ouest de la RD 548**
La révision du PLU a anticipé les impacts de la future voie de contournement Ouest de PEYRINS en ne rapprochant pas l'urbanisation – à vocation principale d'habitat – à moins de 200 mètres de la future infrastructure routière, ménageant ainsi un espace de transition important pour l'atténuation du bruit en particulier.

- **Une grande vigilance sur les prélèvements fonciers et leur programmation**

La concertation entre les différents partenaires a permis de minimiser les impacts dans ce domaine en tenant compte des évolutions du secteur agricole.

Une hiérarchie dans l'ouverture à l'urbanisation des réserves avec les zones AUa utilisables sous forme d'opérations d'ensemble puis les zones AU sachant que ces dernières resteront à usage agricole tant que la commune de PEYRINS n'aura pas initié une procédure de modification du PLU.

Cette gestion programmée du foncier va tout à fait dans le sens des dispositions des lois "Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat" et de la recherche d'une consommation la plus économe possible de terrain.

3 Les hameaux ou pôles complémentaires d'urbanisation

Les mesures proposées pour conforter et mettre en valeur les différents hameaux : Les Babos, Les Sables, Les Etangs, Les Grillons et préserver l'environnement, consistent à rechercher ou promouvoir :

- **Le renforcement des infrastructures**, en particulier les réseaux collectifs d'assainissement ; la réalisation est faite au Babos (pour partie), il reste les Liolettes ; elle va être engagée pour les Sables avec une tranche conditionnelle ultérieure pour les Etangs.
En revanche, le site des Grillons, trop éloigné, restera en assainissement individuel mais les installations seront contrôlées dorénavant.
- **L'utilisation plus économe des terrains**
C'est une disposition majeure de la révision du PLU qui va complètement à contre-courant des règlements antérieurs du POS qui exigeaient des surfaces trop importantes pour construire (5000 m²).
- **Le renforcement de l'urbanisation** par une composition beaucoup plus soignée et diversifiée devient une nouvelle option d'aménagement favorable à la préservation de l'environnement et surtout évitant l'augmentation des pressions sur les espaces intermédiaires – hautement stratégiques – qui restent en zone agricole ou naturelle.

2.2. Les zones d'accueil d'activités économiques

Dans les choix précédents pour le développement des activités économiques et surtout l'accueil de nouveaux établissements, les vigilances concernant l'environnement et l'insertion dans la vie locale ont porté sur les points suivants :

1 La limitation des impacts sur le secteur agricole

- **La zone d'accueil d'activités économiques des Escoffers** affecte très peu le secteur agricole avec un périmètre agrandi de 3,5 hectares.
- **Le site des Godards – RD 538 nord** n'aura pas d'impact immédiat car il s'agit d'une réserve à plus long terme ; la superficie – inférieure à 10 hectares – reste donc à usage agricole tant que la procédure de modification ou révision du PLU ne sera pas lancée par le Conseil Municipal de PEYRINS.

2 La compatibilité avec les zones à vocation d'habitat

Pour le site des Escoffers, les difficultés de cohabitation sont plutôt internes avec les évolutions décalées : logements de fonction revendus distinctement des locaux professionnels.

La révision du PLU pour ne pas amplifier cette difficulté a logiquement interdit les logements isolés mais a autorisé l'existence d'un logement de fonction limité à 120 m² à l'intérieur du volume des locaux d'activité.

Ce dispositif devrait donc renforcer la vocation économique du site des Escoffers, rendre plus homogène le paysage urbain, et réduire les difficultés antérieures.

3 Les dispositions réglementaires

Afin d'améliorer le tissu urbain de la zone d'activité des Escoffers, plusieurs dispositions réglementaires ont été inscrites dans la révision du PLU :

- l'implantation par rapport à la RD 538 : 25 mètres de l'axe de la chaussée
- l'implantation possible en limite séparative
- une emprise au sol limitée à 60 % de la superficie du terrain
- la hauteur des constructions qui ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage

- les dispositions de l'article 11 – *aspect extérieur* avec recherche de cohérence pour les implantations, volumes, éléments de surface, les clôtures (2 m au maximum) et les enseignes
- un traitement paysager de chaque parcelle est obligatoire et le long de la RD 538 une cohérence d'ensemble est demandée aux riverains.

Enfin, un Espace Boisé Classé protège l'allée bocagère qui sépare la zone d'activité des Escoffers du secteur communal de loisirs vers le plan d'eau et le site de beach-volley.

2.3. La préservation des entités agricoles

A PEYRINS, les sièges d'exploitation d'avenir sont tous situés en zone agricole avec des marges d'évolution possibles.

Par ailleurs, la volonté du Conseil Municipal de PEYRINS de n'ouvrir que progressivement des nouveaux sites à l'urbanisation permettra d'assurer des transitions utiles et d'éviter des prélèvements fonciers brutaux et répétés susceptibles de déstabiliser les sièges d'exploitation agricole.

L'homogénéité des zones agricoles a bien été prise en compte dans la révision du PLU de PEYRINS et il n'y a pas d'incidences majeures sur les grands enjeux agricoles locaux : de la plaine de la Savasse et de la Gèle ainsi que des zones collinaires au sud du Chalon jusqu'à St Ange.

La partie inondable au Sud de la commune a une vocation agricole. Cette vocation est consacrée par un zonage Ap qui met en évidence la vocation agricole, mais interdit toute construction nouvelle.

2.4. Les zones de protection

A PEYRINS, elles s'étendent logiquement sur de vastes étendues ce qui permet d'assurer la protection des milieux sensibles à différents titres et celle des entités paysagères de qualité comme cela a été annoncé précédemment.

1 La prise en compte des risques naturels

- **Des emplacements ont été réservés** pour la mise en œuvre coordonnée d'aménagements hydrauliques à l'initiative du Syndicat Intercommunal Chalon-Savasse.

- Des aménagements complémentaires pour le vallon de la Gèle sont également prévus en particulier la confluence avec la Savasse et le transit des eaux à l'Est du bourg de PEYRINS.
- Le document graphique met en évidence par des trames différentes, les niveaux d'aléas sur lesquels s'appuie le règlement.

Le tableau, ci-dessous, présente les types de règlement inondation à appliquer par zone PLU

Zones PLU	Type de règlement inondation
UA	4 zones urbanisées aléa fort et moyen 5 zones urbanisées aléa faible
UB	4 zones urbanisées aléa fort et moyen 5 zones urbanisées aléa faible
UI	4 zones urbanisées aléa fort et moyen 5 zones urbanisées aléa faible
N	1 crues constatées 2 zones naturelles aléa faible, moyen, fort
A	1 crues constatées 2 zones agricoles aléa moyen et fort 3 zones agricoles aléa faible

2 La protection de tous les sites répertoriés en ZNIEFF et Natura 2000

La révision du PLU a bien pris en compte les différents périmètres de ZNIEFF de type 1 de manière à ne pas avoir d'incidence sur leurs patrimoines naturels respectifs :

- *vallon des forêts et le plateau au sud-ouest des Bois de l'Aumône*
- *Bois des Ussiaux*
- *Balme de l'Isère*

La révision du PLU a également pris en compte le périmètre de ZNIEFF de type 2 : Chambarans Méridionaux ainsi que le Jardin du Château de Sallemard (22000 m²) recensé au patrimoine naturel et paysager.

Enfin, la révision du PLU de PEYRINS a tenu compte du site Natura 2000 des Sables de l'Herbasse et des Balmes de l'Isère (décision communautaire du 7 décembre 2004) sachant qu'une petite partie seulement concerne PEYRINS avec un siège d'exploitation agricole existant antérieurement (secteur Ap au zonage) le reste étant en zone protégée N.

3 *La protection des massifs boisés*

La révision du PLU a protégé les massifs forestiers et les parties boisées qui se développent sur les parties collinaires autour de PEYRINS : ils contribuent à la qualité du cadre de vie local et la forêt de Lussel fait l'objet d'un plan d'aménagement spécifique.

3. AUTRES DISPOSITIONS

4.1. La prise en compte des risques d'incendie de forêt

Pour la première fois à PEYRINS, un document d'urbanisme prend en compte les risques d'incendie de forêt en intégrant les conclusions du dossier de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt porté à la connaissance du Conseil Municipal de PEYRINS.

L'objectif du PLU est donc de ne pas amplifier le risque de dispersion des constructions dans des parties boisées significativement vulnérables en période estivale : une trame localise sur le plan de zonage les sites sensibles qui sont inconstructibles, seules les constructions existantes peuvent légèrement évoluer.

4.2. La prise en compte du risque technologique lié à deux canalisations de gaz

La commune est traversée au Nord-Ouest par deux canalisations de transport de matières dangereuses. Ces canalisations de gaz sont répertoriées dans l'annexe des servitudes d'utilité publique.

En application de la circulaire du 14 août 2006, il convient dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (PEL) de proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie et dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine (ELS) de proscrire, outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Les études de sécurité réalisées conduisent à définir une zone à des risques létaux (EL) de 270 mètres de part et d'autre de la canalisation reportée sur le document graphique du règlement à l'appui des prescriptions précédemment énoncées qui sont portées dans les dispositions générales du règlement.

4.3. La suppression du secteur militaire

La révision du PLU a logiquement intégré en zone de protection N l'ancien secteur militaire de Maupas (Champ de tir) dont une partie va participer au dispositif de lutte contre les crues de la Savasse.

4.4. La mise en valeur touristique de la forêt communale de Romans

Le massif forestier des Ussiaux fait l'objet d'une mise en valeur avec le concours de l'Office National des Forêts : chalet d'accueil, parcours découverte enfants, parcours découverte adultes, parcours sportif, installations accro-branches et de multiples sentiers pédestres.

4.5. Itinéraire vélo

Le territoire de PEYRINS fait aussi partie d'un itinéraire vélo beaucoup plus vaste pour la découverte du secteur ou plus simplement pour les loisirs des cyclotouristes locaux.

4.6. Le PDIPR

Des chemins ruraux ont été sélectionnés par délibération du Conseil Municipal du 25 mai 2004 dans le cadre de la mise en œuvre du PDIPR.



4. LES ENJEUX DE L'ETAT

A PEYRINS, les priorités correspondant aux enjeux de l'Etat ont été respectées dans la présente révision du PLU, notamment :

4.1. La prise en compte des risques naturels et technologiques

Cette priorité a été clairement prise en compte aussi bien pour les risques naturels d'inondation liés à la Savasse et à la Gèle que pour les feux de forêt avec à chaque fois une localisation et des dispositions spécifiques.

Il en a été de même avec les risques technologiques (gaz).

Un programme important d'aménagements hydrauliques a été cité à plusieurs reprises entre le bourg et le territoire de Romans.

Enfin, il est important de préciser qu'à ce titre, des sites d'urbanisation prévus au POS ont même été retirés dans la révision du PLU, au sud du bourg notamment.

4.2. Le maintien d'une utilisation durable des ressources en eau

La révision du PLU de PEYRINS a été très vigilante pour les différents cours d'eau – la Savasse, la Gèle et le Châlon – qui traversent ou tangent le territoire communal afin de préserver les fonctions régulatrices des zones humides (ou de captage des crues) et des fonctionnements des réseaux hydriques.

S'il n'y a pas de captage d'eau potable sur le territoire de PEYRINS, en revanche des dispositions de protection (zone N) sur tout le cours de la Savasse et de la Gèle ont été prises.

4.3. Maintenir la biodiversité

La révision du PLU de PEYRINS a pris en compte les zones humides (la Savasse, la Gèle) la petite partie du site participant au réseau Natura 2000 en limite de Romans, les ZNIEFF.

Ce troisième enjeu vise à respecter, en France, les engagements pris aux niveaux européens et internationaux.

4.4. Le paysage comme patrimoine commun de la nation

Les dimensions sociales, politiques et juridiques des paysages, en plus de leur portée esthétiques et environnementales ont fait l'objet d'une signature par la France, le 20 octobre 2000, dans le cadre de la convention européenne du paysage.

A PEYRINS, les objectifs de protection restent à l'échelle locale avec notamment la préservation des paysages des collines de la Drôme dont le secteur de St Ange, des sites sableux des Balmes de l'Isère, des massifs boisés et autour du bourg : le château de Sallemard avec les jardins et le site de l'ancien château au nord de l'église.

La révision du PLU n'a pas voulu amplifier l'urbanisation – diffuse – du flanc ouest, c'est une action très volontariste avec des incidences favorables sur la préservation des paysages.

Le petit site de Natura 2000, qui concerne l'extrémité sud-ouest du territoire de PEYRINS, fait l'objet d'un secteur spécifique restrictif Ap, y compris pour les constructions agricoles, dans la révision du PLU afin de préserver ses caractéristiques.

CHAPITRE 5

Superficies des zones

A l'issue des études de révision du zonage, un nouveau tableau des superficies des différentes zones a été établi pour le PLU.

Pour permettre de tirer des enseignements avec le POS, un rappel du précédent tableau a été fait.

1. RAPPEL DU TABLEAU DES SUPERFICIES DU POS ACTUEL

Désignation des zones	POS actuel en hectares	Observations
<u>Zones urbaines</u>		
- UA	5,00	
- UD	33,00	
- UI (activités économiques)	16,00	
Sous-total	54,00	
<u>Réserves pour l'urbanisation</u>		
- NA	12,00	
- NAa	32,00	
Sous-total	44,00	
<u>Zones NB (diffus)</u>	22,50	
<u>Zones agricoles NC</u>	1.638,00	
<u>Zones protégées ND</u>	605,50	Dont 8,5 ha pour terrain militaire NDm
Sous-total	2.243,50	
Partie exclue du POS	3,00	Abords Sud du Château de Sallemard
TOTAL COMMUNE DE PEYRINS	2.367,00	

Observations

- **Les zones urbaines** s'étendent sur une cinquantaine d'hectare.
- **Les réserves pour l'urbanisation** concernent 44 hectares dont la majeure partie 32 hectares disponibles pour des opérations d'ensemble.
- **L'habitat diffus avec les zones NB** s'étend sur 22,50 hectares (après avoir été bien réduit par rapport au dossier précédent : 42 hectares).

- Les zones agricoles et naturelles concernent 2.243,50 hectares, soit près de 95 % du territoire.
- Une très petite partie du territoire est exclue du POS : 3 hectares au Sud du Château de Sallemard ne représentant que 0,12 % du territoire.

2. LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU REVISE

2.1 Le tableau récapitulatif des zones

Désignation des zones	Superficies en hectares	Observations
<u>Zones urbaines</u>		
- UA centre	7,60	Dont UBa : 29,80 ha UBb : 8,70 ha et UBL : 5,60 ha
- UB – UBa – UBb – UBc	82,80	
- UI et Ula activités économiques	16,00	
<u>Sous-total</u>	106,40	
<u>Zones d'urbanisation future</u>		
- AUa	9,10	Dont 11,10 ha pour les activités futures
- AUai	3,50	
- AU	43,50	
<u>Sous-total</u>	56,10	
<u>Zones agricoles A</u>	994,80	Dont secteur Ap : 158 ha
<u>Zones N</u>	1.209,70	Dont NL : 19 ha Dont Np : 135 ha
TOTAL COMMUNE DE PEYRINS	2.367,00	EBC : 533,00 ha