



Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1 – Additif au rapport de présentation

Peyraud



| PROCEDURE | DATE |
|--|-----------------|
| Modification simplifiée n°1 du PLU prescrite par arrêté le | 15 Juillet 2025 |
| Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération le | |



Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaique Environnement



Agence Mosaique Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

CHAPITRE I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE..... 1

CHAPITRE II. PRÉSENTATION GÉNÉRALE 5

| | | |
|-------|--|----|
| II.A. | SITUATION DE LA COMMUNE | 7 |
| II.B. | HISTORIQUE DU PLU | 8 |
| II.C. | RAISONS DE LA MODIFICATION | 8 |
| II.D. | PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE | 11 |
| II.E. | DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE | 11 |

CHAPITRE III. CRÉATION D'UN STECAL NC 13

| | | |
|----------|---|----|
| III.A. | PRÉSENTATION DU PROJET | 15 |
| III.A.1. | EXPOSITION ET GALERIE D'ART | 15 |
| III.A.2. | ACTIVITÉS ÉVÈNEMENTIELLES | 16 |
| III.A.3. | ACTIVITÉ D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES | 17 |
| III.A.4. | ACTIVITÉ DE RESTAURATION D'ART ET FORMATION À CES MÉTIERS | 20 |
| III.A.5. | ESPACE DE STATIONNEMENT | 24 |
| III.B. | MODIFICATION À OPÉRER AU SEIN DU PLU | 25 |
| III.B.1. | MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE | 25 |
| III.B.2. | MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT | 27 |

CHAPITRE IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT..... 31

| | | |
|---------|---|----|
| IV.A. | SITES NATURA 2000 | 33 |
| IV.B. | ZNIEFF | 35 |
| IV.C. | CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES | 38 |
| IV.D. | CONSOMMATION D'ESPACES | 39 |
| IV.E. | PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI | 41 |
| IV.F. | ZONES HUMIDES | 42 |
| IV.G. | EAU POTABLE, EAUX PLUVIALES ET ASSAINISSEMENT | 44 |
| IV.G.1. | RESSOURCE EN EAU | 44 |
| IV.G.2. | GESTION DES EAUX PLUVIALES | 44 |
| IV.G.3. | ASSAINISSEMENT | 44 |
| IV.H. | ÉNERGIE, CLIMAT, POLLUTIONS ET NUISANCES | 44 |
| IV.H.1. | ÉNERGIE ET CLIMAT | 44 |

| | |
|---------------------------------------|----|
| IV.H.2. POLLUTIONS ET NUISANCES | 45 |
|---------------------------------------|----|

Table des cartes

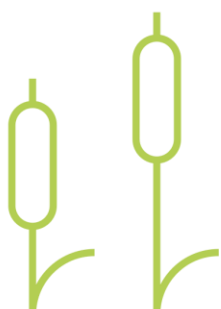
| | |
|---|----|
| Carte 1 - Localisation de la commune, Géoportail | 7 |
| Carte 2 – Extrait du règlement graphique zoomé sur le château de Peyraud, PLU Peyraud | 9 |
| Carte 3 - Existence de l'atelier sur le cadastre napoléonien, Archives Ardèche | 21 |
| Carte 4 - Localisation des sites Natura 2000, Mosaïque Environnement | 34 |
| Carte 5 - Localisation des ZNIEFF sur le territoire, Mosaïque Environnement | 37 |
| Carte 6 - Trame Verte et Bleue de la commune, Mosaïque Environnement | 39 |
| Carte 7 - Localisation des zones humides, Mosaïque Environnement | 43 |

Table des photos

| | |
|--|----|
| Photographie 1 - Château de Payraud, Mosaïque Environnement | 10 |
| Photographie 2 - Emplacement de la galerie d'art, Mosaïque Environnement | 16 |
| Photographie 3 - Terrasses extérieures et salle de bal, Mosaïque Environnement | 17 |
| Photographie 4 - Cour intérieure du château et espace de restauration, Mosaïque Environnement | 17 |
| Photographie 5 - Chambres existantes, Mosaïque Environnement | 18 |
| Photographie 6 - Cage d'escalier desservant les chambres à l'étage, Mosaïque Environnement | 18 |
| Photographie 7 - Combles du château, Mosaïque Environnement | 19 |
| Photographie 8 - Secteur d'implantation des habitats insolites lié aux anciennes écuries, Mosaïque Environnement | 19 |
| Photographie 9 - Ancien lavoir et son accès par le dessus, Mosaïque Environnement | 20 |
| Photographie 10 - Ancien atelier du château et son préau, Mosaïque Environnement | 21 |
| Photographie 11 - Ancien atelier du château, Mosaïque Environnement | 22 |
| Photographie 12 - Préau lié à l'atelier du château, Mosaïque Environnement | 23 |
| Photographie 13 - Visuel aérien de l'extension souhaitée (en orange) sur le préau, QGIS | 23 |
| Photographie 14 - Espace de stationnement existant, Mosaïque Environnement | 24 |
| Photographie 15 - Localisation du possible espace de stationnement complémentaire, Google Maps | 24 |
| Photographie 16 - Extrait du plan de zonage du PLU localisant le château en zone naturelle, PLU de Peyraud | 25 |
| Photographie 17 - Localisation des secteurs d'implantation au sein du STECAL Nc, Mosaïque Environnement | 26 |
| Photographie 18 - Extrait du nouveau plan de zonage localisant le STECAL Nc et les secteurs d'implantation, Mosaïque Environnement | 26 |
| Photographie 19 - Localisation des secteurs d'implantation en photo aérienne, Mosaïque Environnement | 29 |
| Photographie 20 - Localisation des secteurs d'implantation sur le plan de zonage, Mosaïque Environnement | 29 |
| Photographie 21 - Vue aérienne de l'emprise du STECAL, Mosaïque Environnement | 38 |
| Photographie 22 - Localisation des secteurs d'implantation, Mosaïque Environnement | 40 |
| Photographie 23 - Ancien atelier du château, Mosaïque Environnement | 41 |
| Photographie 24 - Secteur d'implantation des habitats insolites lié aux anciennes écuries, Mosaïque Environnement | 42 |



Chapitre I. **Contexte réglementaire**



Le présent document a pour objet de présenter les évolutions apportées au PLU de la commune de Peyraud, à l'occasion de sa modification simplifiée n°1 conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Elle fait suite à la décision de faire évoluer le règlement écrit et graphique afin de permettre le développement d'activités de réception, d'hébergement et d'artisanat au sein du château historique de la commune, actuellement interdites en raison de son classement en zone N.

Il s'agit d'une modification dite de « simplifiée » sans enquête publique, selon les articles du code suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L131-9. »

Article L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

À l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »



Chapitre II. **Présentation générale**

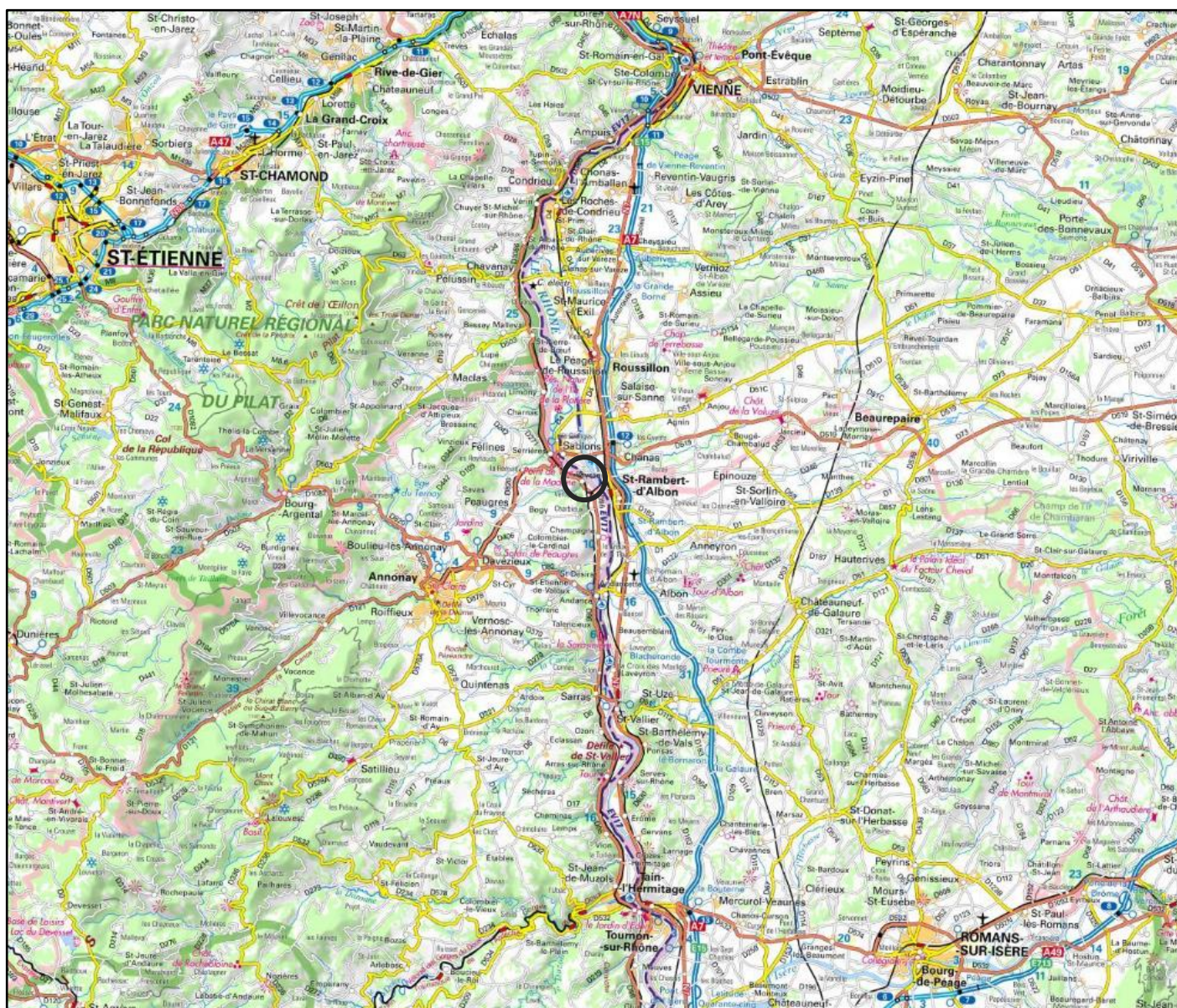
2



II.A. SITUATION DE LA COMMUNE

Peyraud est une commune du département de l'Ardèche, située sur la rive droite du Rhône, à la limite avec le département de la Drôme, à environ 15 km au sud de Vienne et 10 km de l'échangeur autoroutier de Chanas. Bénéficiant d'une position stratégique au cœur de la vallée du Rhône, la commune est bien connectée aux grands axes de circulation, notamment l'autoroute A7 et la RN86, ce qui lui confère une accessibilité facilitée vers Lyon au Nord et Valence au Sud.

Le territoire communal s'étend sur environ 714 hectares et comptait 1 041 habitants en 2021 (source INSEE). Peyraud se caractérise par son patrimoine historique et paysager remarquable, notamment la présence de son château, élément emblématique de l'identité locale, qui participe fortement à l'attractivité de la commune.



Carte 1 - Localisation de la commune, Géoportail

II.B. HISTORIQUE DU PLU

La commune de Peyraud a révisé son Plan Local d'Urbanisme récemment et cette procédure a été approuvée le 16 Juillet 2024.

Depuis, ce document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune procédure.

II.C. RAISONS DE LA MODIFICATION

Actuellement, le règlement du Plan Local d'Urbanisme classe le site du château en zone N (zone naturelle), ce qui ne permet pas d'y développer les activités économiques et touristiques structurantes envisagées par les nouveaux propriétaires.

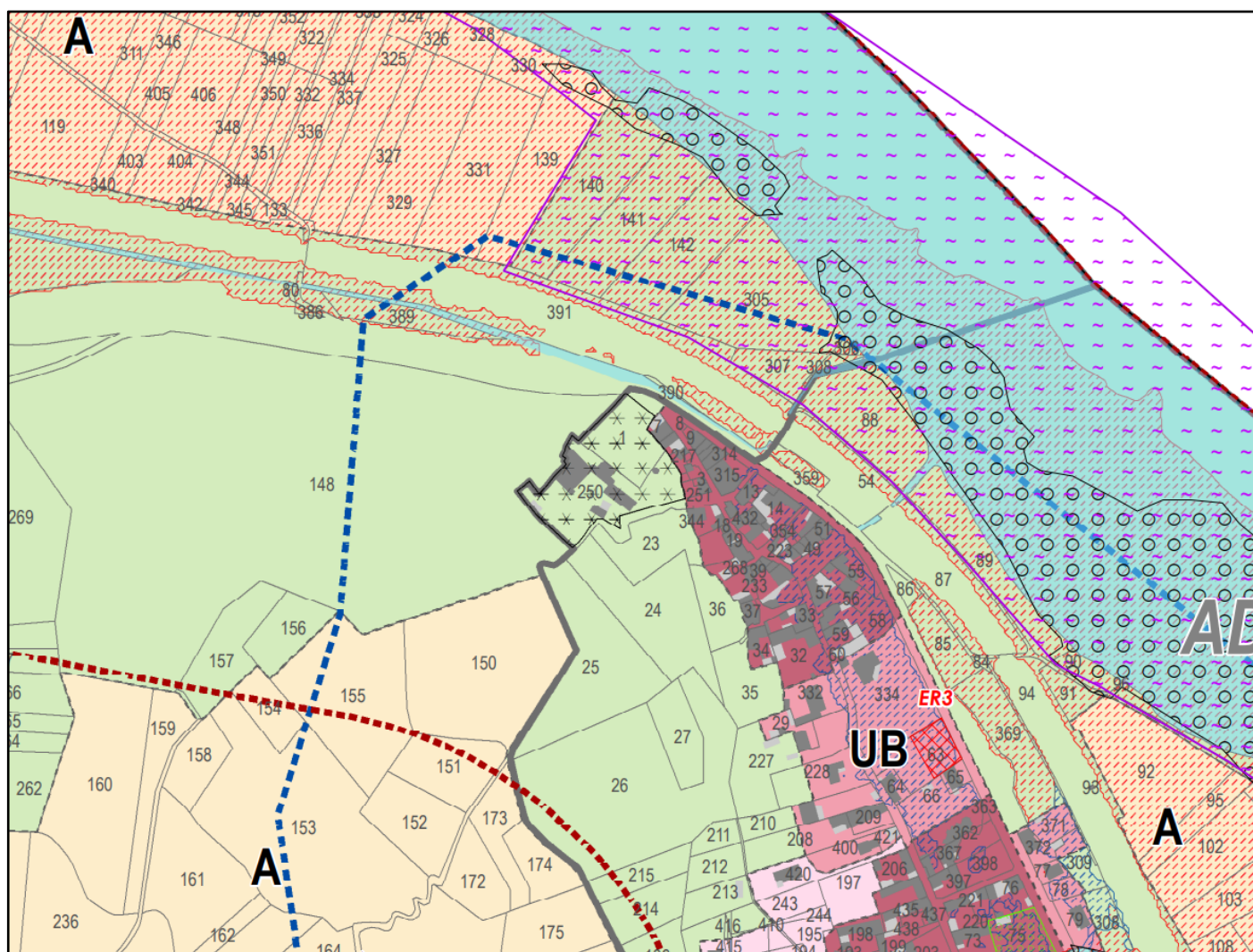
Or, ces derniers, en concertation avec la collectivité, affichent une volonté commune forte, notamment de faire vivre le château, symbole de l'histoire et de l'identité de Peyraud, en lui redonnant une fonction active et ouverte sur le territoire. L'objectif est de transformer ce patrimoine, aujourd'hui contraint dans ses usages, en un véritable lieu de vie et de rayonnement.

Ainsi, le projet vise à autoriser la création et le développement d'activités complémentaires adaptées à ce site d'exception, particulièrement l'accueil d'événements (réceptions, séminaires, mariages), l'hébergement touristique, une galerie d'art, des activités artisanales de restauration d'objet d'art ainsi que des lieux de formation dédiés à l'artisanat d'art, en lien direct avec la mise en valeur du patrimoine et du cadre paysager.

La modification du PLU a donc pour objet d'adapter le zonage et le règlement écrit afin de rendre possible cette diversification des usages au sein du château de Peyraud.

Par le prisme de cette procédure l'enjeu est triple. Nous retrouvons :

- Un enjeu patrimonial, en assurant la préservation, l'entretien et la transmission d'un édifice historique grâce à des usages pérennes ;
- Un enjeu collectif, en répondant à l'attente partagée des propriétaires et de la commune de donner une nouvelle vie à ce lieu emblématique ;
- Un enjeu économique, culturel et touristique, en contribuant au dynamisme local, à l'attractivité de Peyraud et au rayonnement du territoire de manière plus large.



Carte 2 – Extrait du règlement graphique zoomé sur le château de Peyraud, PLU Peyraud





Photographie 1 - Château de Payraud, Mosaïque Environnement

Ainsi, l'objectif de cette présente procédure permettrait la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) de type Nc (Naturelle château) afin d'autoriser les diverses activités structurantes au sein de l'élément patrimonial.

Afin de coller au mieux aux attentes des porteur de projet, il conviendra, au sein de ce STECAL, d'autoriser les sous-destinations suivantes :

- « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pour la galerie d'art, les activités événementielles (séminaire, réception, mariage...), l'espace de restauration d'art dans les ateliers et les formations liées à ces métiers d'art. Pour l'atelier de restauration d'art, il conviendra, par la même occasion, d'autoriser la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » ;
- « Autres hébergements touristiques » pour les chambres d'hôtes (plus de 5 unités) et les quelques logements insolites ;
- « Restauration » en lien avec les activités événementielles ;

De même, afin de correspondre au maximum au projet et à la localisation de chacune des activités, et de la même manière, d'éviter tout débordement, nous localiserons précisément, au sein du STECAL, les différentes activités.

II.D. PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Une modification...

De fait, il est possible de prévoir cette évolution dans le cadre d'une modification du PLU telle qu'elle est prévue par l'article L 153-41 puisque l'évolution du document n'aura pas pour effet de :

- changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle ne relève pas d'une procédure de révision du PLU et peut s'inscrire dans le cadre de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

...Sans enquête publique ...

Les évolutions n'entraînant ni augmentation, ni diminution des droits à construire, elle peut entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

...Demande au « cas par cas »

Une demande au « cas par cas » devra être faite auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour savoir si la modification est soumise, ou non, à évaluation environnementale (anticipation du décret à paraître faisant suite à la décision du conseil d'État du 19 juillet 2017).

La MRAE dispose de deux mois pour faire connaître sa décision.

II.E. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La modification simplifiée n° du PLU a été prescrite par l'arrêté municipal en date du 15 Juillet 2025.

Une demande dite « au cas par cas » a été transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE). Celle-ci, dans sa décision du XXXX, a décidé de XXXX.

Le dossier a été notifié à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA). XXXX PPA ont souhaité faire connaître leur avis : XXXX.

Le dossier, enrichi de ces avis, a fait l'objet d'une mise à disposition qui s'est déroulée du XXXX au XXXX. XXXX observations ou demandes ont été faites au cours de la mise à disposition.

Les avis des PPA

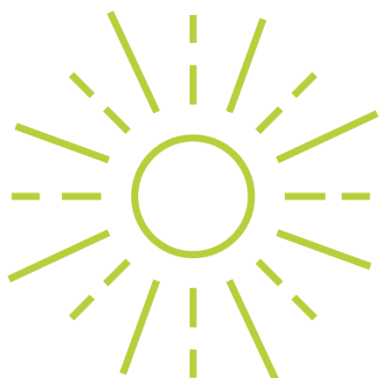
XXXX

Les observations faites lors de la mise à disposition du public

XXXX observations ont été faites.

XXXX

Conclusion



Chapitre III. **Création d'un STECAL NC**



III.A. PRÉSENTATION DU PROJET

Jusqu'à présent, l'ancien propriétaire utilisait le château de Peyraud comme résidence principale, sans qu'aucune activité professionnelle ne soit exercée à l'intérieur même de l'édifice. En revanche, la cour intérieure et le parc ont régulièrement accueilli des manifestations ouvertes au public, telles que des concerts, des marchés ou encore diverses animations, qui contribuaient déjà à faire vivre ce site emblématique et à l'inscrire dans la vie locale collective.

Les nouveaux propriétaires du château portent aujourd'hui des ambitions renouvelées pour son développement et sa mise en valeur. Leur volonté est de faire de ce lieu emblématique non seulement une demeure patrimoniale préservée, mais aussi un espace vivant, ouvert sur son territoire et porteur d'activités diversifiées.

Ils envisagent ainsi la création d'une galerie d'art, destinée à accueillir des expositions, de la vente et à promouvoir l'intéressement d'objet d'art, ainsi qu'une activité de réception pouvant s'adresser aussi bien aux événements privés, tels que les mariages, qu'aux événements professionnels, comme les séminaires, en intégrant un espace de restauration adapté.

Le projet comprend également le développement d'une activité d'hébergement, sous forme de chambres d'hôtes au sein du château, mais aussi d'hébergements plus insolites en extérieur, afin de diversifier l'offre touristique et de répondre aux attentes d'un large public.

Par ailleurs, une activité de restauration d'art est envisagée, accompagnée de la mise en place de formations dédiées aux métiers d'art, permettant à la fois la transmission des savoir-faire et la valorisation de pratiques artisanales de qualité.

Dans le même esprit que l'ancien propriétaire, qui avait ouvert la cour et le parc à des événements publics tels que des concerts, des marchés ou des animations culturelles, les nouveaux porteurs du projet souhaitent maintenir et renforcer ce lien avec la collectivité. L'accueil d'initiatives publiques ou partenariales au sein du domaine demeurera ainsi un axe fort, garantissant la continuité d'une dynamique partagée entre le château et la vie locale.

À travers cette diversification d'usages, le château pourra vivre pleinement et être partagé comme un patrimoine local emblématique, associant préservation, transmission et ouverture au service du territoire.

III.A.1. Exposition et galerie d'art

Les propriétaires du château disposent actuellement d'une galerie d'art à Paris, la "Galerie Atena", reconnue pour son expertise dans le domaine des antiquités et des objets d'art. À la suite de l'acquisition du château de Peyraud, ils projettent de rapatrier l'ensemble de leur collection afin d'y créer une galerie d'art permanente, installée au rez-de-chaussée sur un linéaire de 65 m, dans des pièces directement ouvertes sur le jardin à la française. Cette galerie constituera le cœur de leur projet et représentera leur activité principale.

En parallèle, ils poursuivront le développement de leur boutique en ligne, véritable galerie d'art virtuelle, offrant une vitrine numérique à leurs antiquités et objets d'art. Ainsi, leur activité combinera une présence physique au château, permettant l'accueil du public et la mise en valeur des collections dans un cadre patrimonial d'exception, et une présence digitale, garantissant un rayonnement au-delà du territoire.

Ce projet permettra donc de cumuler une galerie d'art virtuelle et un accueil sur place, renforçant la visibilité, l'accessibilité et l'attractivité de ce patrimoine vivant.

En lien avec l'accueil d'une clientèle sur place, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans le sens où l'espace sera dédié à l'accueil d'une clientèle pour la présentation de biens.



Photographie 2 - Emplacement de la galerie d'art, Mosaique Environnement

III.A.2. Activités évènementielles

De même, le château accueillera une activité événementielle destinée à l'organisation de mariages, de séminaires, de formations liées aux métiers d'art, ainsi que de réceptions privées ou culturelles. Ces manifestations seront organisées dans le respect du cadre patrimonial et naturel du site, et à une fréquence raisonnée, afin de préserver l'équilibre entre valorisation et protection du lieu.

L'ensemble des aménagements nécessaires sera réalisé afin de garantir un accueil sécurisé et accessible à tous, notamment grâce à la mise en place d'un accès PMR permettant de rejoindre le rez-de-chaussée du château.

En complément des espaces intérieurs, les deux grandes terrasses, l'une donnant sur le jardin à la française et l'autre sur la cour intérieure, offriront également des lieux privilégiés pour accueillir les invités et enrichir l'expérience des événements organisés.

Enfin, en lien avec cette activité, un espace de restauration sera aménagé dans l'aile Ouest du château, au plus proche de l'entrée du site, afin de compléter et soutenir les différents usages événementiels.

En lien avec cette activité de réception et de restauration, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans le sens où l'espace sera dédié à l'accueil d'une clientèle pour la prestation de services et « Restauration ».



Photographie 3 - Terrasses extérieures et salle de bal, Mosaïque Environnement



Photographie 4 - Cour intérieure du château et espace de restauration, Mosaïque Environnement

III.A.3. Activité d'hébergements touristiques

Dans l'ensemble du projet, nous distinguerons deux types d'hébergements. D'une part, une activité de chambre d'hôtes et d'autre part, une petite activité d'habitat insolite. La diversification des types d'hébergement permettra de séduire un public plus large de touristes, en offrant des modes d'accès variés et complémentaires à ce patrimoine d'exception.

En lien avec cette activité d'hébergements touristiques, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Autres hébergements touristiques » dans le sens où l'espace permettra directement d'accueillir des touristes.

Chambres d'hôte

Au sein du château, une activité de chambres d'hôtes sera développée, avec un parc dépassant les cinq unités et une capacité d'accueil totale supérieur à 15 personnes. Ces espaces, aménagés en suites résidentielles ou en chambres individuelles, offriront aux visiteurs une véritable immersion dans l'authenticité de ce patrimoine historique, tout en préservant le cachet des chambres déjà existantes.

Dans une logique d'optimisation et de valorisation du lieu, les combles du château seront réhabilités, permettant d'accroître la capacité d'accueil et d'élargir l'offre actuelle.

Ces hébergements constitueront un atout majeur, tant pour l'activité touristique que pour l'organisation d'événements et le déploiement de formations aux métiers d'art.



Photographie 5 - Chambres existantes, Mosaïque Environnement



Photographie 6 - Cage d'escalier desservant les chambres à l'étage, Mosaïque Environnement



Photographie 7 - Combles du château, Mosaïque Environnement

Habitat insolite

À l'instar des chambres d'hôtes, l'habitat insolite et réversible sera conçu dans une logique de respect du site et de ses affectations historiques. L'accueil restera volontairement très limité, avec l'implantation de deux roulottes de 10 à 15 m² maximum chacune, installées sur un espace restreint autrefois dédié aux écuries.

Ce choix d'implantation permet non seulement de préserver l'équilibre patrimonial du lieu, mais également de faire écho aux activités d'origine. Ainsi, chaque hébergement participe à une mise en valeur authentique du domaine, en proposant une expérience originale tout en restant fidèle à l'esprit et à la mémoire du château.



Photographie 8 - Secteur d'implantation des habitats insolites lié aux anciennes écuries, Mosaïque Environnement

En cohérence avec le développement d'une offre d'hébergements touristiques diversifiés et l'activité événementielle, une piscine, bien intégrée au site, sera aménagée sur l'emplacement d'un bassin déjà existant. Ce choix permet d'éviter toute artificialisation supplémentaire des sols tout en évoquant l'esprit du lavoir d'autrefois, dont ce secteur conserve la mémoire. Au sein de cette espace, il sera autorisé la création d'annexes mais de manière limitée.



Photographie 9 - Ancien lavoir et son accès par le dessus, Mosaïque Environnement

III.A.4. Activité de restauration d'art et formation à ces métiers

Parallèlement aux activités d'hébergement et d'évènement, le projet prévoit la création d'un pôle dédié à la restauration d'objets d'art, installé dans les anciens ateliers du château, aujourd'hui partiellement en ruine. La réhabilitation de ces espaces leur redonnera une fonction en cohérence avec leur vocation originelle, en les transformant en un lieu de savoir-faire et de transmission. Cette activité s'inscrira en cohérence et en continuité avec l'activité principale de galerie d'art.

En complément, seront proposées des formations aux métiers d'art, permettant d'associer préservation du patrimoine, valorisation des techniques traditionnelles.

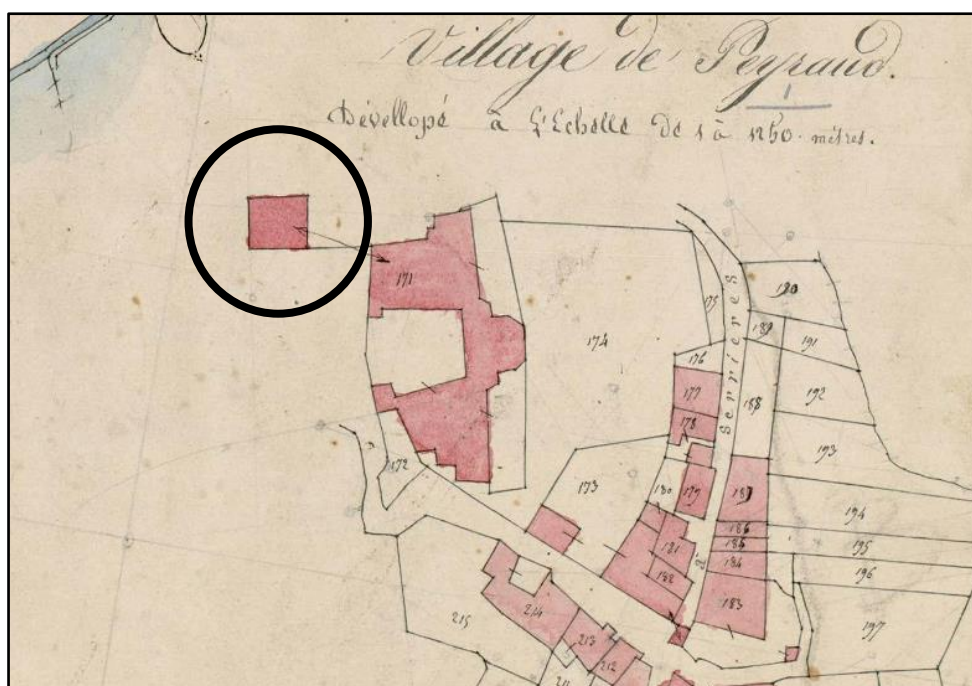
En lien avec cette activité de restauration et de formation, il conviendra, ainsi, d'autoriser la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » dans le sens où l'espace sera dédié à l'accueil d'une clientèle pour la prestation de services.



Photographie 10 - Ancien atelier du château et son préau, Mosaïque Environnement

L'ancien atelier, aujourd'hui partiellement en ruine, a précédemment fait l'objet d'une construction de sanitaires destinée à l'ancien camping situé au sein du parc, aujourd'hui disparu. Cette intervention, réalisée sur l'existant, ne respecte pas le gabarit architectural ni l'aspect extérieur de l'atelier original : la toiture a été remplacée par une structure plate rabaissée, et la façade est enduite d'une couleur grise, en rupture avec l'architecture historique du bâtiment.

Dans le cadre du projet, il est prévu de détruire cette partie plus récente, qui ne correspond pas à la qualité patrimoniale du site, afin de reconstruire l'atelier à l'identique. Les quatre murs porteurs existants ainsi que le pignon de toiture seront conservés, permettant de remettre en place une toiture sur les murs porteurs et de réhabiliter la ruine pour restituer l'atelier dans son aspect historique, tel qu'il existait avant l'intervention du sanitaire.



Carte 3 - Existence de l'atelier sur le cadastre napoléonien, Archives Ardèche



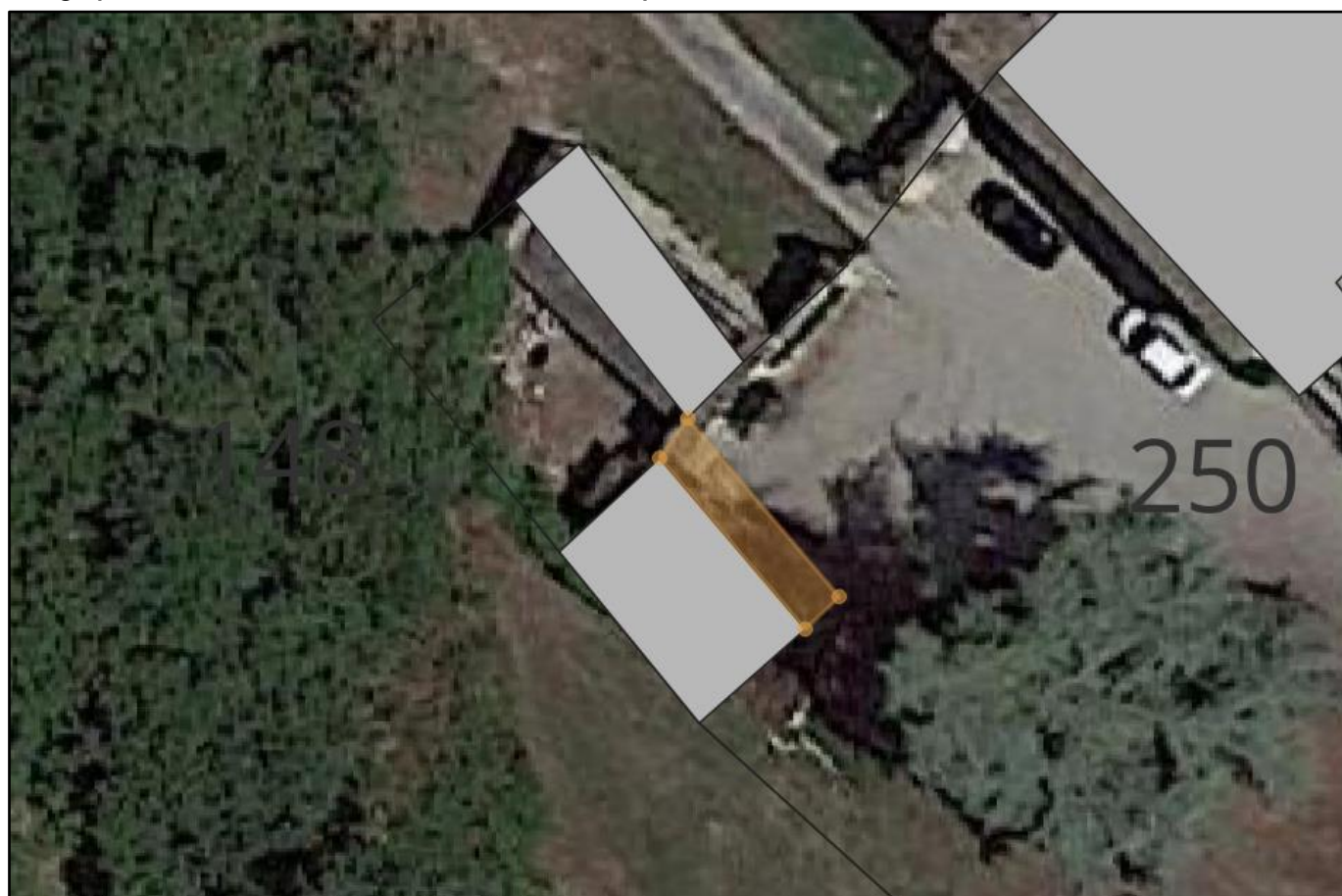
Photographie 11 - Ancien atelier du château, Mosaïque Environnement

Les porteurs de projet souhaitent réaliser une extension limitée du préau, d'environ 15 m², afin de pouvoir y installer une verrière paysagère. Cette intervention permettra de clore partiellement le préau tout en conservant son caractère ouvert et, de la même manière, d'agrandir l'espace d'atelier.

Il s'agirait là de la seule extension du bâti existant envisagée dans le cadre de l'ensemble du projet, qui s'inscrirait dans la continuité de la voûte existante.



Photographie 12 - Préau lié à l'atelier du château, Mosaique Environnement



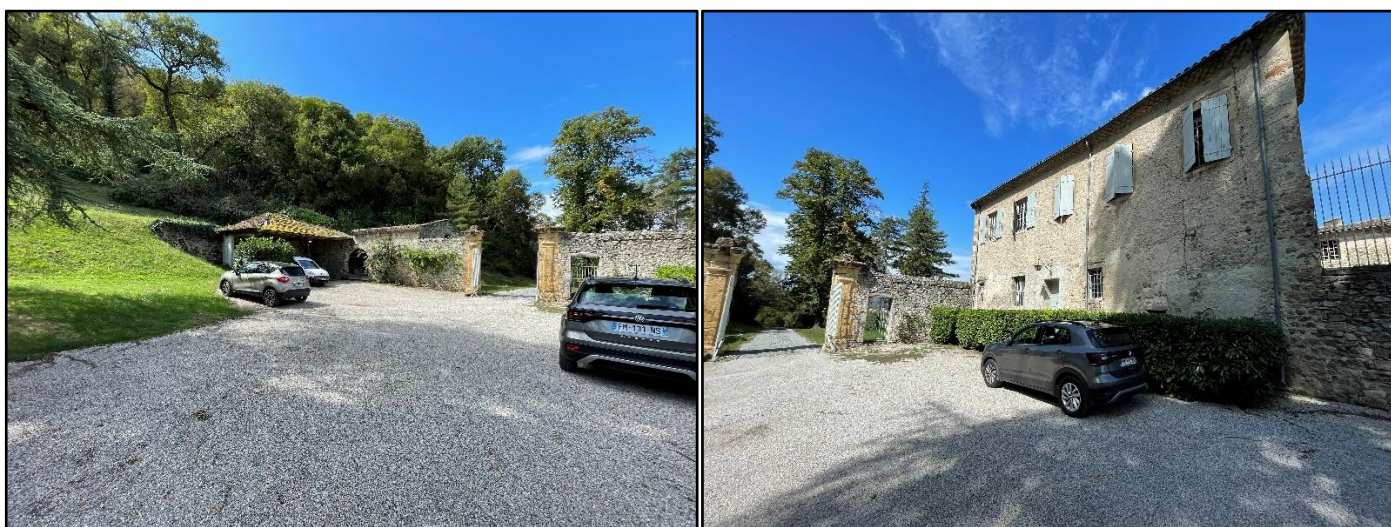
Photographie 13 - Visuel aérien de l'extension souhaitée (en orange) sur le préau, QGIS

III.A.5. Espace de stationnement

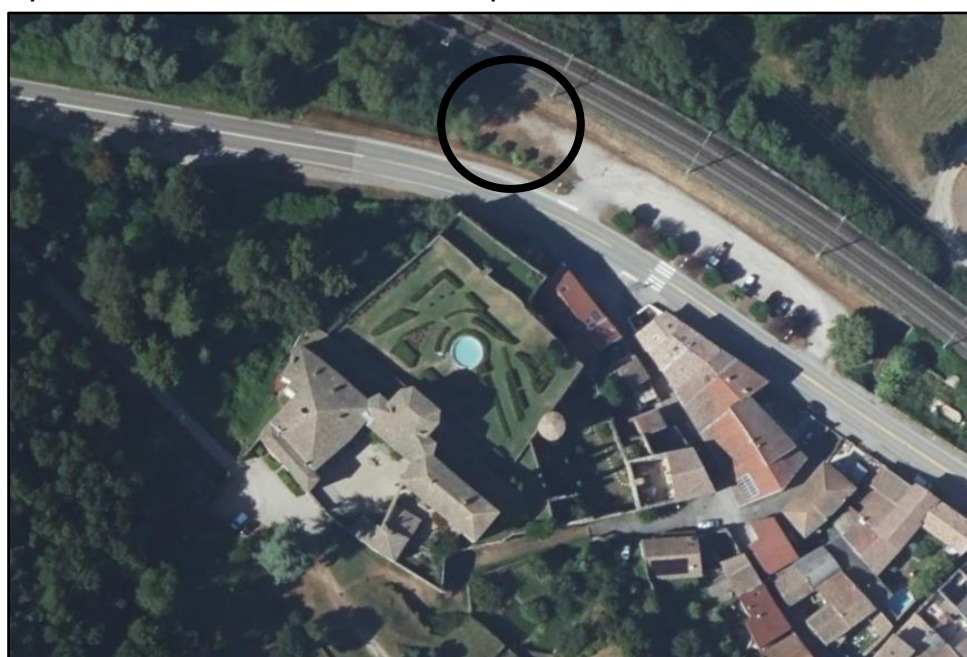
Sur le site du château, un parking existant permet actuellement d'accueillir une quinzaine de véhicules. Toutefois, l'arrivée de nombreuses activités est susceptible d'accroître significativement la fréquentation du lieu et, par conséquent, le nombre de véhicules à stationner. Il apparaît donc nécessaire de prévoir un espace de stationnement plus conséquent afin d'accompagner ce développement.

Les porteurs de projet tiennent néanmoins à préserver la qualité et l'intégrité paysagère de la cour située devant le château. L'aménagement de places de stationnement irait à l'encontre de leur volonté de conserver le caractère patrimonial et l'harmonie du site dans son ensemble.

Dans cette perspective, il pourrait être envisagé que la collectivité cède une parcelle actuellement inutilisée, située en contrebas du château, de l'autre côté de la RD86, et attenante à l'aire de stationnement existante. Cet espace permettrait de créer un parking adapté aux besoins générés par les différentes activités, tout en préservant la cour du château.



Photographie 14 - Espace de stationnement existant, Mosaique Environnement



Photographie 15 - Localisation du possible espace de stationnement complémentaire, Google Maps

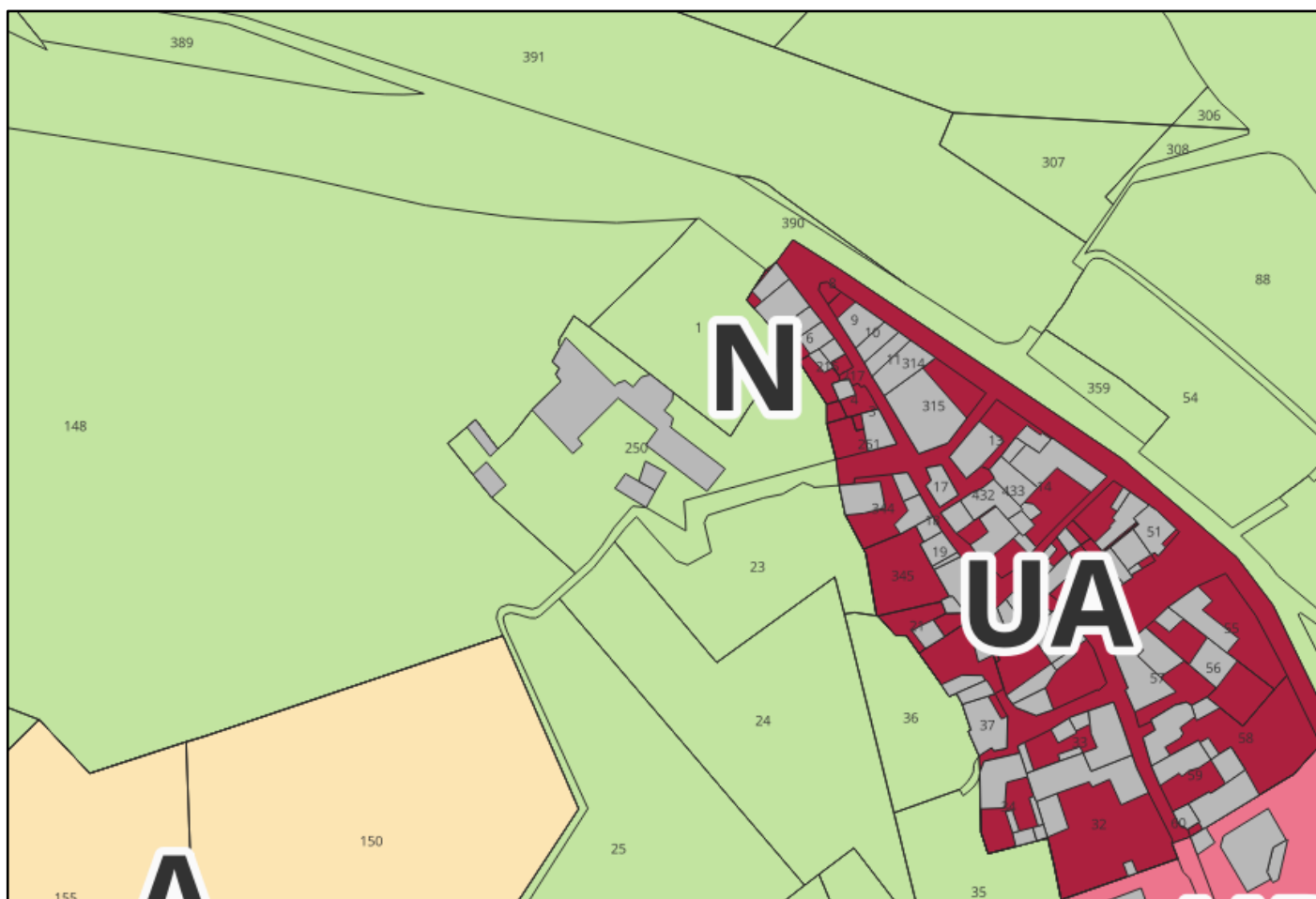
III.B. MODIFICATION À OPÉRER AU SEIN DU PLU

Afin de permettre la création d'un STECAL de type Zone Nc en vue de la réalisation des nombreuses activités précédemment évoquées, il conviendra d'intervenir à la fois sur le plan de zonage et sur le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

III.B.1. Modification du plan de zonage

Actuellement, le château de Peyraud se retrouve en zone N (Naturelle) au sein du plan de zonage, notamment pour des enjeux de préservation patrimoniale du bâtiment mais, de manière plus large, du site dans son intégralité.

La zone N, dans le règlement écrit, indique, au niveau de l'Article 1 « Occupation et utilisation du sol interdites », que toutes les constructions à destination de « Commerce et activités de service » sont interdites. Or, comme entrevu précédemment, l'ensemble des activités que souhaitent développer les porteurs de projet intègre cette grande destination.



Photographie 16 - Extrait du plan de zonage du PLU localisant le château en zone naturelle, PLU de Peyraud

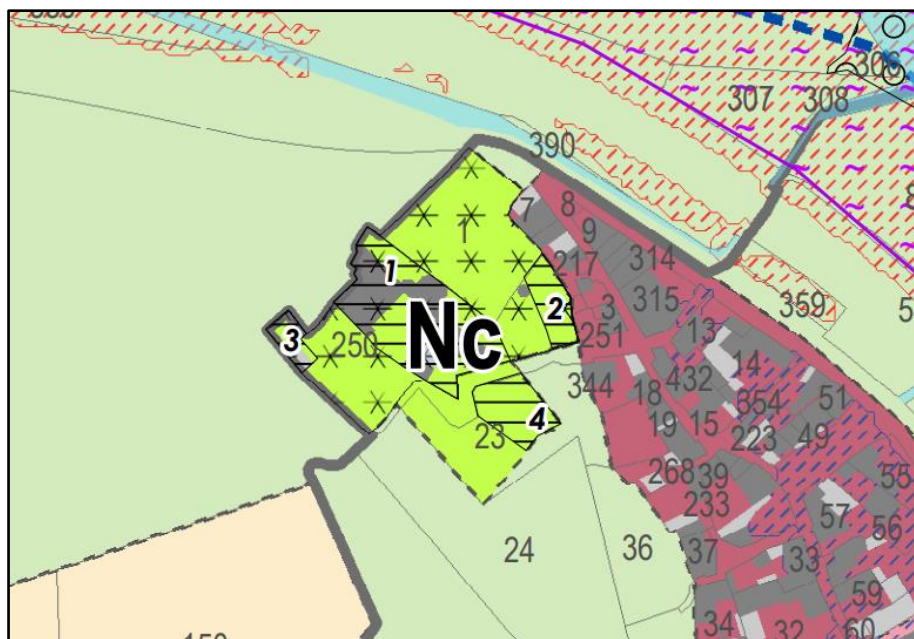
Il convient, en ce sens, de créer une zone spécifique permettant les sous-destinations mentionnées plus haut. Cela passera directement par la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

de type Nc (Naturelle château) d'une surface de 0,71 ha. Il s'agira d'un STECAL unique où nous préciserons, au niveau du règlement écrit, l'implantation exacte des différentes activités, par le prisme de secteurs d'implantation, afin d'éviter tout débordement du projet. Cumulés, les secteurs d'implantation ne représentent qu'une surface de 0,28 ha.

Le STECAL Nc, ainsi que les secteurs d'implantation pourraient être établis de la manière suivante :



Photographie 17 - Localisation des secteurs d'implantation au sein du STECAL Nc, Mosaïque Environnement



Photographie 18 - Extrait du nouveau plan de zonage localisant le STECAL Nc et les secteurs d'implantation, Mosaïque Environnement

Les différents secteurs accueilleront les activités suivantes (plus de précision lors de la présentation du projet):

- **Secteur 1** (0,184 ha) : activité événementielle, de restauration, de chambres d'hôte et galerie d'art ;
- **Secteur 2** (0,034 ha) : implantation d'habitat insolite de type roulotte ;
- **Secteur 3** (0,018 ha) : installation d'un atelier de restauration d'art ;

- **Secteur 4** (0,05 ha) : réhabilitation de la piscine et possible création d'annexes.

III.B.2. Modification du règlement écrit

Dans un premier temps, il conviendra, au sein du « Préambule » du règlement écrit, d'indiquer le STECAL Nc pour le développement d'activités au sein du château. Cela pourra être inscrit de la manière suivante :

« 1.2.4 Les zones naturelles et forestières dites zone N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur :

- *le secteur de taille et de capacité d'accueil limité NL : zone naturelle de loisirs destiné à l'aménagement d'une aire de loisirs.*
- *le secteur Nv correspondant à un ancien verger constituant un espace de transition entre l'espace rural agricole et les espaces urbanisés au Sud du centre bourg, dans lequel toute construction ou aménagement est interdit.*
- *le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nc correspondant au château de Peyraud dans lequel de nombreuses activités sont autorisées.*

Les dispositions du titre 5 s'appliquent aux zones N. »

De même, il convient de mentionner le STCAL dans les « Dispositions applicables à la zone N » :

« 4.5.1 N – Caractère de la zone

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

La zone N comprend :

- *Un secteur Nv correspondant à un verger à protéger, dans lequel toute construction ou aménagement est interdit.*
- *Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nc permettant le développement d'activités au sein du château.*
- *Un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (art R151-34 du code de l'urbanisme) »*

Afin d'autoriser les sous-destinations exprimées précédemment, au sein du STECAL Nc, il est nécessaire de faire une exception au sein de l'article 1 « Occupation et utilisation du sol interdite » que ces dernières sont autorisées sous conditions au sein du secteur :

« ARTICLE 1 - Occupation et utilisation du sol interdites »

Les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites :

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

- Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « habitation », est interdite celle à sous-destination de :

- Hébergement

Toutes les constructions à destination de « commerce et activités de service », *sauf dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nc, selon certaines conditions ;*

Pour les constructions à destination de « Équipement d'intérêt collectif et services publics » sont interdites celles à sous-destination de :

-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

-Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

-Salles d'art et de spectacle

-Équipements sportifs

-Autres équipements recevant du public.

Toutes les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » ;

Pour les aménagements, sont interdits : [...] »

Les conditions mentionnées dans l'article 1 seront directement traitées dans l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », en précisant les sous-destinations par secteurs d'implantation.

Toutefois, l'article L151-13 prévoit aussi que, pour ce STECAL, le règlement : « précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. ». Il sera, ainsi, nécessaire de prendre en compte ces éléments pour les constructions nouvelles.

« ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

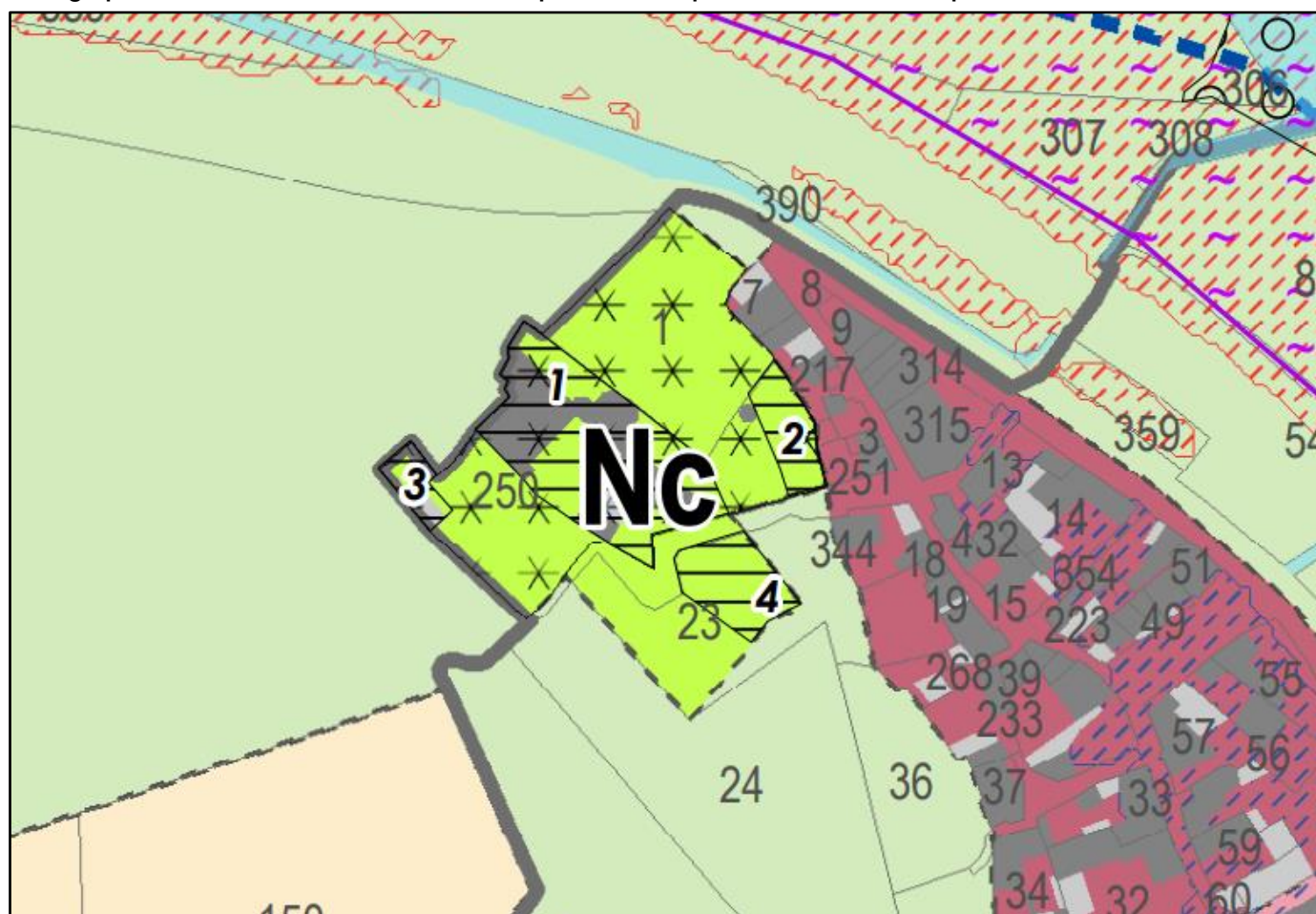
En zone N sont autorisées les occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles respectent les conditions suivantes :

[...]

Dans le STECAL Nc, sont aussi admis dans les secteurs d'implantation reporté au plan de zonage et indiqué 1, 2, 3 et 4 :



Photographie 19 - Localisation des secteurs d'implantation en photo aérienne, Mosaïque Environnement



Photographie 20 - Localisation des secteurs d'implantation sur le plan de zonage, Mosaïque Environnement

- **Dans le secteur 1**, les sous-destinations « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » sont admises, exclusivement au sein même des constructions existantes ;
- **Dans le secteur 2**, la sous-destination « Autres hébergements touristiques » est admise à condition de ne pas dépasser 2 unités d'hébergement cumulant une surface de 30 m² ;
- **Dans le secteur 3**, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont admises, exclusivement au sein même des constructions existantes. De même, il est admis une extension d'une emprise au sol maximale de l'ordre de 20m² et d'une hauteur en alignement à l'égout du toit existant ;
- **Dans le secteur 4**, il est admis la construction d'annexes à l'habitation principale à condition que l'emprise totale de l'ensemble des annexes n'excède pas 40 m² (hors piscine ne constituant pas de surface de plancher) et que sa hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 mètres.



Chapitre IV. Incidences du projet sur l'environnement



IV.A. SITES NATURA 2000

Le réseau de sites Natura 2000 s'étend sur tout le territoire européen. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. Avec près de 25 000 sites européens, il s'agit du plus grand maillage de sites écologiques au monde. Il est composé des sites suivants :

- Les Zones spéciales de conservation (ZSC) au titre de la directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages dite directive « Habitats-Faune-Flore » ;
- Les Zones de protection spéciales (ZPS) au titre de la directive européenne 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » (actualisée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009). Cette directive entend contribuer à assurer le maintien et/ou la restauration des populations d'oiseaux et de leurs habitats dans un état de conservation favorable.

Le réseau Natura 2000 comprend donc un ensemble de sites naturels identifiés pour la rareté ou la fragilité des habitats naturels, des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

La commune de Peyraud est concernée par trois sites Natura 2000 dont deux sites d'intérêt communautaire et un site de protection spéciale se localisant à proximité du château (à 100m et à 300m). Deux sites Natura 2000 (SIC et ZPS) sont directement liés au Rhône.

Bien que des sites Natura 2000 soient présents à proximité, notamment à environ 100 m en lien avec le Rhône et à environ 300 m en lien avec un affluent en rive droite du Rhône, la présente modification, incluant notamment la création d'un STECAL sur le secteur du château afin de permettre la réalisation d'activités diverses, n'impacte en aucun cas ces zones réglementaires.

De même, mise à part l'extension très mesurée des ateliers et l'installation de deux roulottes à caractère réversible, aucune autre construction ne sera réalisée sur le site. Il s'agit uniquement d'autoriser l'implantation d'activités au sein du château afin de faire vivre ce patrimoine emblématique de la commune.



Carte 4 - Localisation des sites Natura 2000, Mosaïque Environnement

En ce sens, la présente modification ne vient en aucun cas impacter les sites Natura 2000.

IV.B. ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a été initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement et mis à jour en 1996. Son objectif est de recenser, de manière la plus exhaustive possible :

- Les ZNIEFF de type 1, espaces homogènes d'un point de vue écologique, de superficie réduite, qui abritent au moins une espèce et / ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel au niveau local ;
- Les ZNIEFF de type 2, vastes ensembles naturels, riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

La ZNIEFF de Type 1 – 820030056 « Ile de la Sainte et restitution de Sablons »

« Le site est localisé sur la partie aval du Rhône court-circuité de Sablons. Il englobe, aussi, l'Ile de la Sainte, qui se trouve à la "confluence" avec le canal. Si l'influence continentale est dominante, la composition floristique des boisements révèle une influence subméditerranéenne notable. Une grande richesse végétale en résulte, caractérisée par la présence d'espèces remarquables. Cette zone abrite, notamment, deux espèces protégées qui sont le Rubanier émergé et le Sénéçon des marais. La première pousse dans des eaux peu profondes. Ses feuilles s'étalent à la surface de l'eau, et ondulent au gré des courants. Le Sénéçon des marais, quant à lui, peut attendre plus d'un mètre de haut, et exhibe de nombreux capitules de fleurs jaunes. Cette composée se rencontre en particulier le long des cours d'eau. De grands arbres : aulnes, frênes, saules...s'y installent aussi. Ils formaient autrefois une bande forestière continue dans toute la vallée. L'aménagement du Rhône, puis l'urbanisation l'ont morcelée et fragilisée. La présence, sur les deux berges du vieux Rhône, de cette ripisylve constitue, ainsi, l'intérêt naturaliste majeur du site. Cet habitat naturel d'une haute diversité biologique abrite un certain nombre d'animaux remarquables. Le Milan noir et le Faucon hobereau s'y reproduisent. Ce milieu sert de garde-manger au Castor d'Europe. On peut aussi y rencontrer le Balbuzard pêcheur. La zone constitue, en effet, une halte migratoire pour cet oiseau. Ce rapace y trouve de quoi se nourrir, des poissons pour l'essentiel, mais aussi, un milieu pas ou très peu exploité. L'état de conservation de ces habitats naturels et de ces espèces y est, ainsi, favorable. Le site constitue l'un des maillons d'un ensemble de sites remarquables répartis sur le cours du Rhône moyen. Il est situé, notamment, à proximité de l'île de la Platière, située plus en amont sur le Rhône. Celui-ci facilite ainsi la liaison entre sites propices pour un certain nombre d'espèces, en particulier pour le castor. »

La ZNIEFF de Type 1 – 820031034 « Ruisseau de Crémieux »

XXXX Site en maintenance...

La ZNIEFF de Type II – 820030923 « Corniche du Rhône et ensemble des vallons Rhodaniens de Saint Pierre de Bœuf à Tournon »

« Cette section de la corniche du Rhône est constituée par les premiers contreforts du Massif Central.

Escarpés, ils ont accueilli autrefois des cultures en terrasse, mais la plupart des vallées encaissées sont restées à l'écart des grands aménagements.

Aujourd'hui, et contrairement au plateau plus facile à exploiter de manière mécanisée, certains versants autrefois cultivés ont été abandonnés. Ces pentes sont reconquises par des landes et des pelouses qui peuvent offrir un grand intérêt floristique (Achillée tomenteuse...) et faunistique. La flore compte quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles), comme la Nielle des blés.

La biodiversité est par ailleurs accrue par l'existence d'un îlot calcaire au sein d'un ensemble très majoritairement siliceux. L'originalité de ce patrimoine est retranscrite par de nombreuses zones de type I, délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables, et très fortement interdépendantes (réseau de cours d'eau, de pelouses sèches...). Le zonage de type II, outre l'importance de ces corrélations, souligne particulièrement les fonctionnalités naturelles liées :

- au régime hydraulique (avec un effet en matière de ralentissement du ruissellement torrentiel, en régime de crue méditerranéenne),

- à la protection des sols,

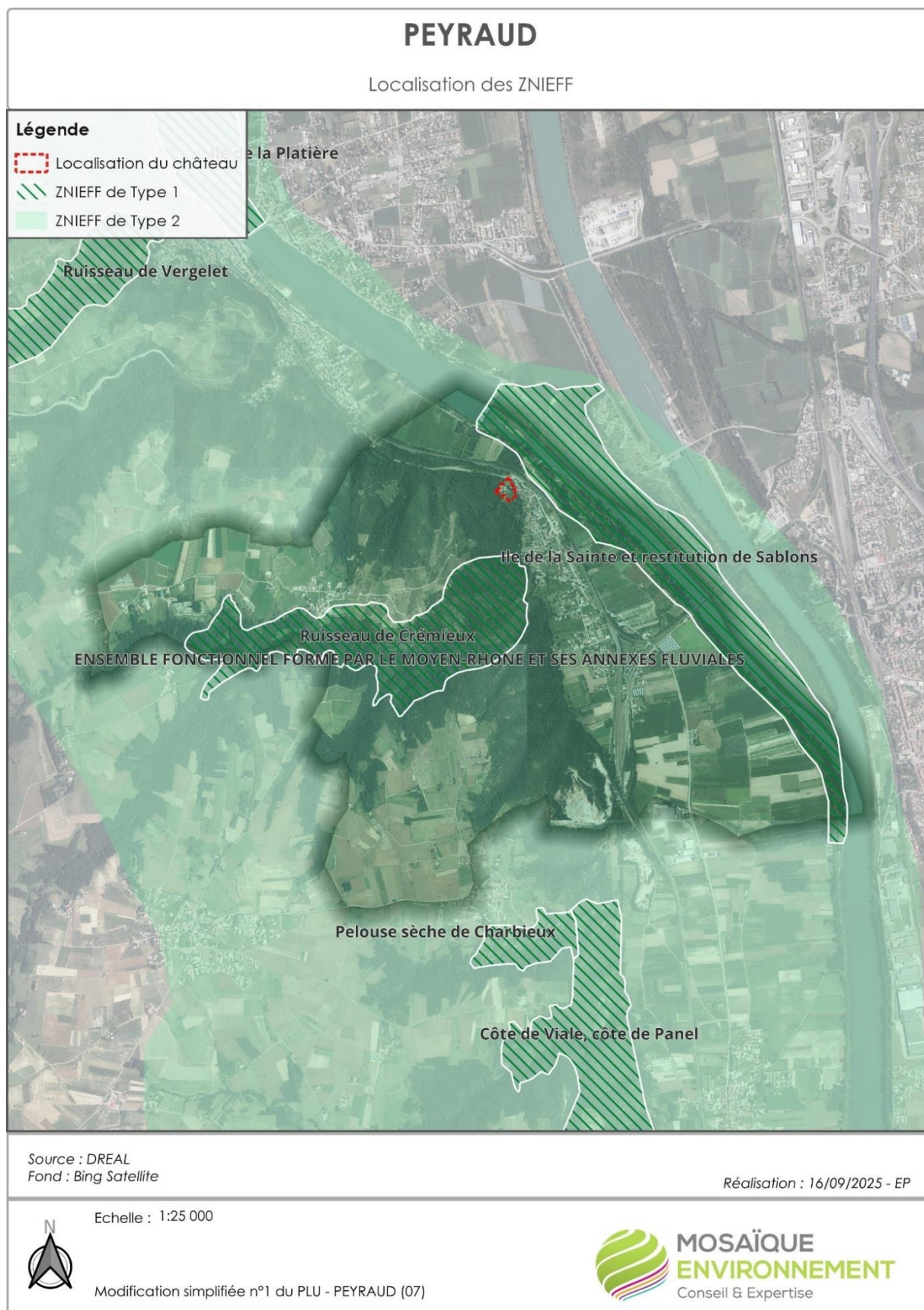
- à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et zone d'échanges en bordure du couloir rhodanien, zone d'alimentation ou de reproduction (en particulier pour des poissons tels que le Barbeau méridional, des batraciens comme la Rainette méridionale, des rapaces tels que le Milan royal, le Circaète Jean-le-Blanc ou le Grand-Duc d'Europe...). La composante biogéographique est ici très importante, le secteur marquant la limite d'aire de nombreuses espèces animales ou végétales à affinités méditerranéennes. L'ensemble présente en outre un intérêt paysager et géologique. »

Nous nous situons à proximité immédiate des deux ZNIEFF de type 1 mentionnées précédemment (à 100m et à 300m), et au sein d'une ZNIEFF de type 2 couvrant l'intégralité du territoire concerné.

Bien que des ZNIEFF soient présents à proximité, notamment à environ 100 m en lien avec le Rhône et à environ 300 m en lien avec un affluent en rive droite du Rhône, la présente modification, incluant notamment la création d'un STECAL sur le secteur du château afin de permettre la réalisation d'activités diverses, n'impacte en aucun cas ces zones réglementaires.

De même, mise à part l'extension très mesurée des ateliers et l'installation de deux roulottes à caractère réversible, aucune autre construction ne sera réalisée sur le site. Il s'agit uniquement d'autoriser l'implantation d'activités au sein du château afin de faire vivre ce patrimoine emblématique de la commune.

La ZNIEFF de type 2 quant à elle s'applique sur l'intégralité du territoire. Ces dernières sont moins précises et très étendues dans le sens où visent à identifier de grands ensembles écologiques et des continuités naturelles sur un territoire régional ou national et non au niveau local.



Carte 5 - Localisation des ZNIEFF sur le territoire, Mosaïque Environnement

En ce sens, la présente modification ne vient en aucun cas impacter les ZNIEFF.

IV.C. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le secteur concerné par le STECAL correspond exclusivement aux éléments bâtis et aménagés existants : le château lui-même, le jardin à la française, les écuries, la cour, l'atelier ainsi que l'espace de baignade. En aucun cas le parc du château n'a été intégré. Le périmètre a ainsi été strictement délimité sur les seules composantes déjà existantes du site. Il s'agit d'un espace anthropisé de longue date, ne présentant plus aucun caractère naturel.

Aucun site d'intérêt écologique n'a été recensé. Ainsi, le fait d'autoriser diverses activités au sein de l'existant, n'impacte en aucun cas un site patrimonial au sens de la protection de la biodiversité.

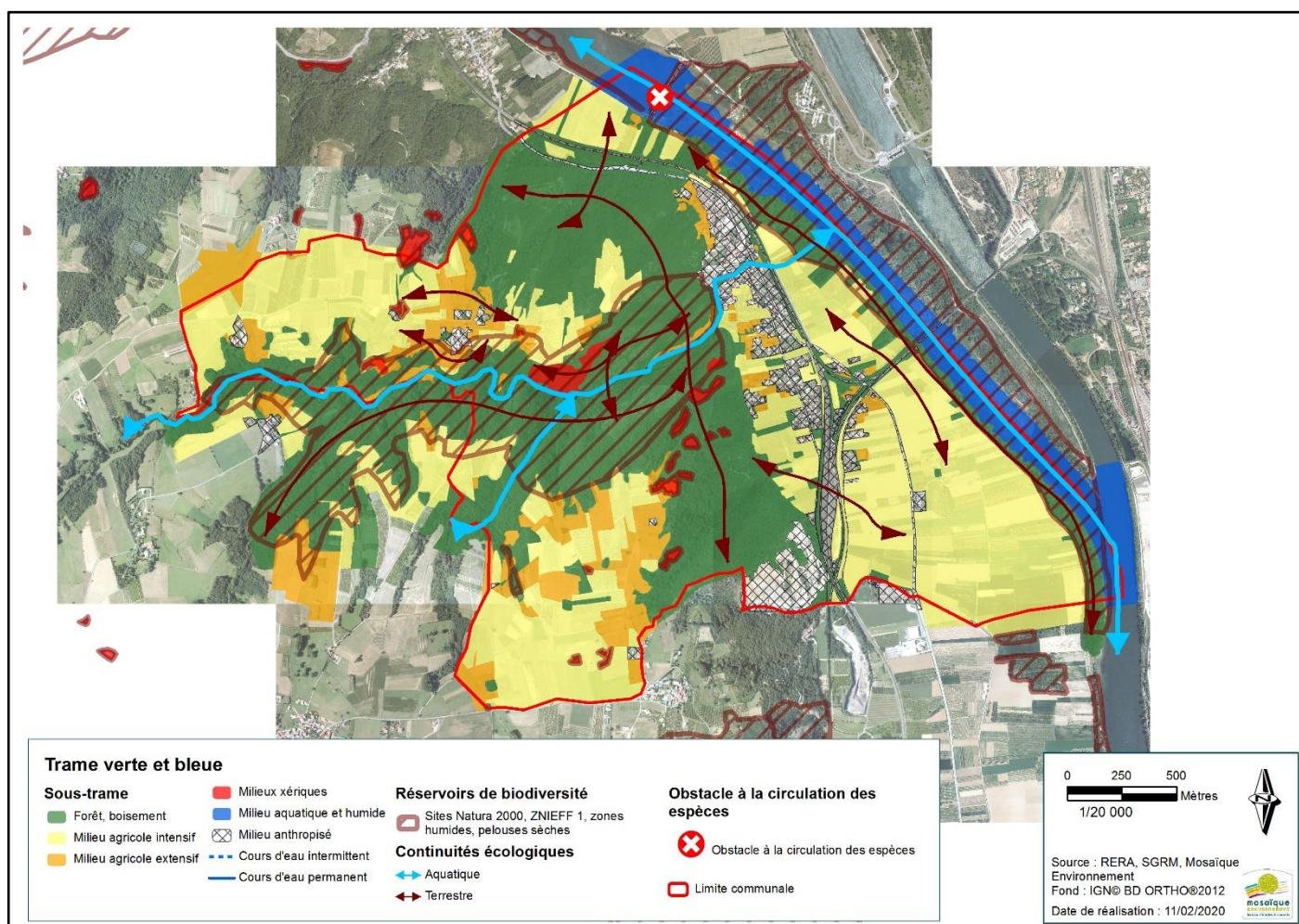


Photographie 21 - Vue aérienne de l'emprise du STECAL, Mosaïque Environnement

Ainsi, la création d'un STECAL n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

Si l'on s'intéresse désormais aux continuités écologiques et à la Trame verte et bleue (TVB) propre au territoire, le secteur concerné apparaît relativement éloigné des corridors écologiques terrestres ou aquatiques identifiés dans le rapport de présentation du PLU. Cette cartographie de la TVB met notamment en évidence un corridor terrestre, emprunté par diverses espèces végétales et faunistiques, traversant la commune du nord au sud, au sein des espaces forestiers et boisés.

Toutefois, la création du STECAL Nc ne prévoit en aucun cas d'altérer ce corridor, dans la mesure où le secteur est strictement délimité sur les espaces déjà anthropisés du château, comme mentionné précédemment, et non sur le grand parc végétalisé qui constitue, lui, un maillon de cette continuité verte.



Carte 6 - Trame Verte et Bleue de la commune, Mosaïque Environnement

Ainsi, le site du château ne présente aucun enjeu en matière de biodiversité, tant du point de vue patrimonial que fonctionnel, et n'aura, de fait, aucune incidence sur les milieux naturels ni sur la biodiversité.

IV.D. CONSOMMATION D'ESPACES

L'objectif de la présente modification n'est pas d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement classé en zone agricole ou naturelle, mais simplement de permettre le développement de diverses activités au sein d'un espace déjà bâti et anthropisé, correspondant au Château de Peyraud, aujourd'hui classé en zone N et dont le règlement écrit du PLU ne permet pas, en l'état, ce type d'implantation.

Ainsi, le secteur gardera sa vocation réglementaire de zone naturelle et l'implantation d'un STECAL permettra, directement, d'autoriser les activités souhaitées par les porteurs de projet et de régir, de manière

limitée, l'implantation, la surface et la hauteur des constructions agricoles nécessaires au développement de cette activité, mais exclusivement sur certains secteurs, notamment le secteur d'implantation des logements insolites, le secteur de baignade et celui de l'atelier.

Les secteurs d'implantation au sein du STECAL permettent de figer les activités sur les secteurs et d'éviter tout débordement du projet :

- Au sein du secteur n°2 correspondant à l'implantation d'habitat insolite, seules 2 unités d'hébergement cumulant une surface maximale de 30 m² pourront être implantées. De même, il s'agit de roulotte, au caractère réversible, n'impliquant pas d'artificialisation des sols et de consommation d'espace.
- Au sein du secteur n°3 correspondant à l'atelier de restauration d'objets d'art, il est admis une extension limitée de 20m² d'emprise au sol au maximum et d'une hauteur à l'alignement de l'égout du toit existant. À noter qu'il s'agit d'un secteur déjà anthropisé ne proposant aucun caractère naturel.
- Au sein du secteur n°4 correspondant à l'espace de baignade avec un bassin déjà existant, il est admis la possible création d'annexes d'une surface cumulée n'excédant pas 40 m². Il s'agira d'annexes en lien avec l'activité de baignade. À noter qu'il s'agit d'un secteur déjà anthropisé ne proposant aucun caractère naturel.



Photographie 22 - Localisation des secteurs d'implantation, Mosaïque Environnement

Ainsi, au vu de l'anthropisation de l'ensemble des secteurs mentionnés, la présente modification n'entraîne pas de consommation d'espaces supplémentaire.

IV.E. PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI

Dans un premier temps, les propriétaires envisagent de valoriser le patrimoine emblématique que constitue le Château de Peyraud en réalisant de nombreux travaux à l'intérieur, tout en conservant fidèlement l'architecture et le bâti existants.

Par ailleurs, au niveau de l'atelier de restauration, ils prévoient de reconstruire à l'identique, en pierre apparente, l'ancien atelier aujourd'hui en ruine, lequel avait été partiellement remplacé par une construction légère (anciens sanitaires de camping) dont le gabarit et l'aspect extérieur ne s'accordaient pas avec le site. L'extension projetée de cet atelier, comprenant la création d'une verrière, contribuera également à mettre en valeur le bâtiment.

L'implantation de roulottes dans le secteur intimiste et clos des anciennes écuries n'aura aucun impact sur le paysage ni sur le patrimoine, au contraire, elles rappelleront l'usage ancien du lieu et conserveront un caractère réversible, pouvant être retirées à tout moment.

Enfin, le secteur de baignade, qui autorise la construction d'annexes dans la limite d'une surface cumulée maximale de 40 m² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, n'engendrera qu'un impact très limité.

Ainsi, le projet porté par les propriétaires, et nécessitant la présente modification, vise avant tout à valoriser ce patrimoine emblématique, à le faire vivre et à le partager.



Photographie 23 - Ancien atelier du château, Mosaïque Environnement

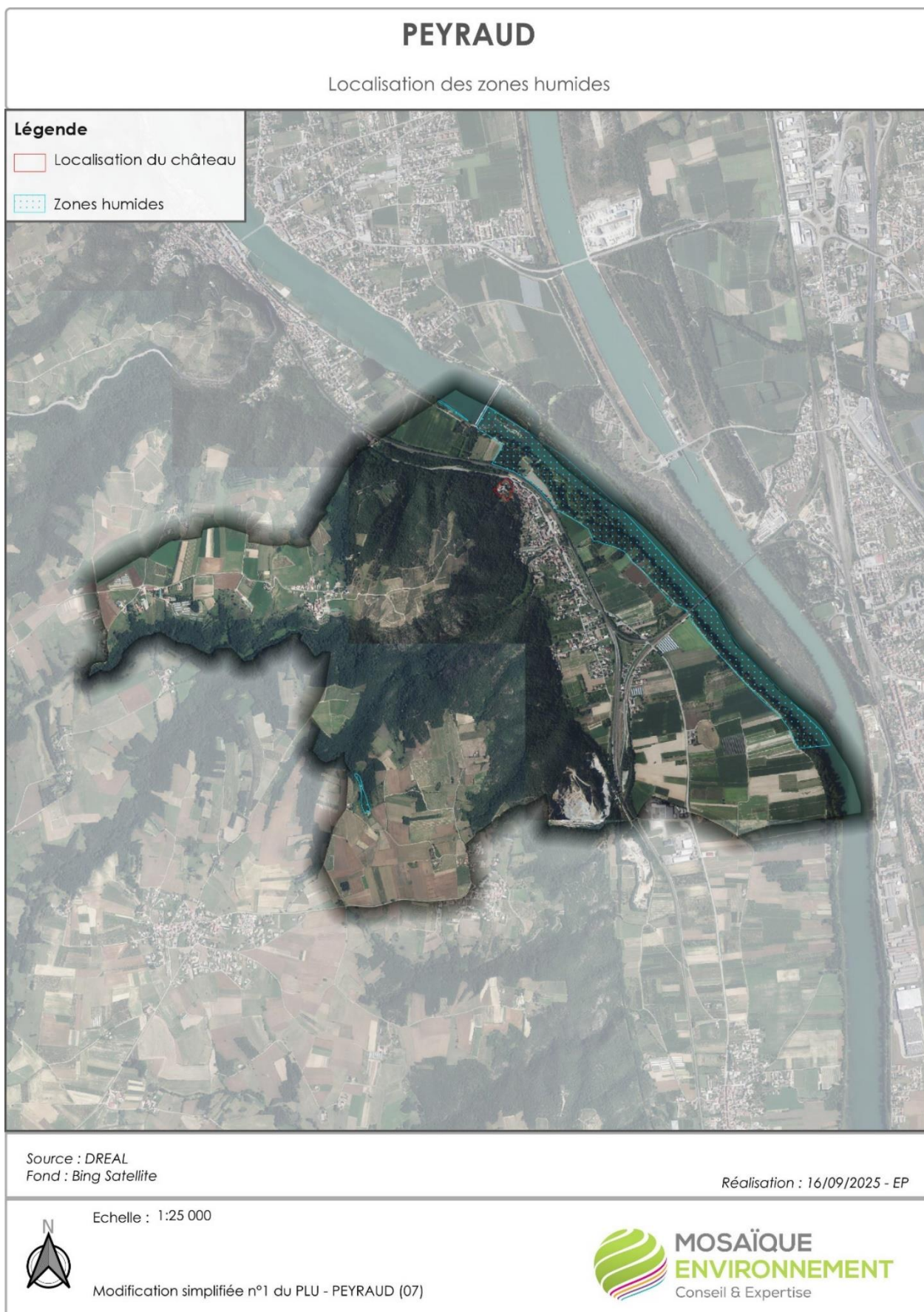


Photographie 24 - Secteur d'implantation des habitats insolites lié aux anciennes écuries, Mosaïque Environnement

La présente modification du PLU n'aura aucune incidence négative sur le paysage ni sur le patrimoine bâti ; au contraire, elle présente un potentiel d'impact positif.

IV.F. ZONES HUMIDES

Par le prisme de la cartographie de localisation des zones humides sur la commune de Peyraud, nous pouvons observer que le secteur de création d'un STECAL Nc se retrouve éloigné de ce réseau humide relatif au Rhône.



Carte 7 - Localisation des zones humides, Mosaïque Environnement

En ce sens, nous ne retrouvons aucune incidence portant sur les zones humides du territoire.

IV.G. EAU POTABLE, EAUX PLUVIALES ET ASSAINISSEMENT

IV.G.1. Ressource en eau

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU. De même, la ressource en eau sur le territoire permet d'accueillir les types d'activités souhaitées sur le site, comme l'activité événementielle ou encore celle d'hébergement touristique.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur la ressource en eau.

IV.G.2. Gestion des eaux pluviales

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur la gestion des eaux pluviales.

IV.G.3. Assainissement

Les points de la modification ne changent en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

De même, en lien avec un raccordement du château au réseau collectif d'assainissement et la capacité d'assainissement suffisante de la station de la commune, les activités souhaitées sur le site, comme l'activité événementielle ou encore celle d'hébergement touristique n'entraîneront aucun impact.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'assainissement.

IV.H. ÉNERGIE, CLIMAT, POLLUTIONS ET NUISANCES

IV.H.1. Énergie et climat

De même, le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur l'énergie et le climat.

IV.H.2. Pollutions et nuisances

De même, le point de la modification ne change en aucun cas le Projet d'Aménagement de la commune en termes d'évolution de la population tel qu'il est prévu dans le PADD et le PLU.

Elle n'entraîne, donc, pas de nouvelles incidences sur les pollutions et nuisances.