



PRÉFET DE L'ARDÈCHE

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme
et territoires
Planification Territoriale

Affaire suivie par :
Anne-Sophie Vergne
Tél: 04 75 65 50 91
Courriel: anne-sophie.vergne@ardeche.gouv.fr

Privas, le **14 AOUT 2019**

Le préfet
à
Monsieur le Président de la Communauté
de communes Rhône Crussol
1278 rue Henri Dunant
BP 249
07502 GUILHERAND-GRANGES Cedex

Objet : Avis sur la modification du PLU de Saint-Péray

Par courrier du 5 juillet 2019 vous m'avez transmis le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Péray pour avis en tant que Personne Publique Associée (PPA).

Il ressort de l'analyse de ce dossier que les observations suivantes sont à prendre en compte pour assurer la régularité juridique de votre procédure.

Le reclassement en zone UC des parcelles 1404 et 1405 en partie bâties, situées en zone agricole ne peut être considéré comme une erreur matérielle. La modification de zonage présente un risque juridique, car la réduction d'une zone agricole implique une révision du PLU conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

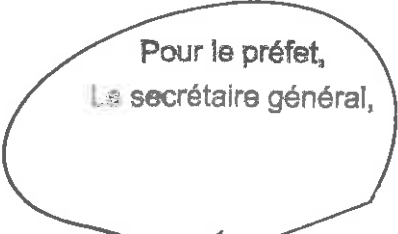
La modification des articles UA12, UB12, UC12, UL12 et UI 12 sur les règles de stationnement des deux-roues doit être conforme aux règles fixées par le code de la construction aux articles R111-14-4 et suivants, à savoir que *lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, les bâtiments neufs à usage principal industriel ou de services publics, comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.*

Le règlement ne peut donc pas fixer une surface minimale d'opération pour respecter l'obligation de stationnement pour les deux-roues. Il est possible de se référer à la fiche 7 « Organiser le stationnement privé des vélos et véhicules motorisés », outil de mise en compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains Valence Romans qui indique les normes à respecter.

Les articles A2 et A7 du règlement de la zone agricole doivent être cohérents concernant les annexes des habitations existantes autorisées en zone agricole en termes de distance, de surface et de hauteur. Une surface maximale de 30 m² semble raisonnable pour les annexes.

Le règlement de la zone naturelle doit fixer une hauteur maximum pour les annexes des habitations existantes qui sont autorisées.

A titre de recommandation, pour assurer pleinement l'intégration paysagère et l'absence de nuisance vis-à-vis de l'activité agricole, le règlement pourrait définir des prescriptions concernant les piscines des bâtiments d'habitation existants en zones A et N, en fixant une surface maximale.



Pour le préfet,
Le secrétaire général,

Laurent LENOBLE