

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 01/07/2019

NOTE DE SYNTHÈSE

COMMUNE DE SAINT GERVAIS SUR ROUBION

APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juillet 2007. Depuis, il a fait l'objet :

- d'une modification de droit commun n° 1 en date du 21 janvier 2013 visant à ouvrir à l'urbanisation 3 parcelles (zone AUa) ;
- d'une modification simplifiée n° 1 en date du 22 avril 2014 visant à corriger une erreur matérielle ;
- de deux mises à jour en dates du 11 mars 2015 et du 17 juillet 2017, visant respectivement à modifier les servitudes existantes autour du captage d'eau potable des Reynières, situé sur la commune de BONLIEU SUR ROUBION, et à intégrer en annexe une servitude de maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION est compétente en matière de plan local d'urbanisme. Elle a donc en charge de mener les différentes procédures liées aux PLU en vigueur et au futur PLUi, en étroite collaboration avec les communes concernées.

Du fait :

- des lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et enfin de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Macron) du 6 août 2015, offrant la possibilité d'assouplir les dispositions antérieures relatives aux habitations existantes en zones agricoles et naturelles,
- de la pratique du règlement,
- de la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme au 1^{er} janvier 2016,

la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION a sollicité MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION pour engager une procédure d'évolution de son PLU.

Plus précisément, cette demande d'évolution vise à adapter, modifier et compléter le règlement du PLU pour :

- Prendre en compte la recodification du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme ;
- Supprimer les notions obsolètes de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), surface minimum de terrains à construire, Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ; ainsi que celle de participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) ;
- Introduire les notions de surface de plancher et surface totale, en remplacement de la SHON et la SHOB ;
- Permettre les extensions et annexes en zones agricole (A) et naturelle (N), hors zone Natura 2000, dans le strict respect de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme et conformément aux préconisations validées en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 12 novembre 2015 ;
- Identifier des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone naturelle et agricole (dont 16 nouveaux bâtiments), dans le strict respect de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Clarifier la lecture du règlement et introduire les définitions validées en CDPENAF le 12 novembre 2015, concernant les zones agricole et naturelle ;
- Augmenter l'emprise au sol autorisée des constructions, en zone à urbaniser (AU) ;
- Modifier plusieurs règles d'urbanisme subsidiaires inscrites au Règlement, dans des zones ciblées (menuiserie, espaces verts, panneaux solaires en toiture, toits terrasses) ;
- Corriger quelques erreurs d'orthographe ou d'interprétation ;
- Mettre à jour les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique (SUP) afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°18-019 du 22 janvier 2018 portant création du périmètre délimité des abords de l'Abbaye Sainte-Anne, protégée au titre des monuments historiques sur le territoire de la commune de BONLIEU SUR ROUBION.

Les évolutions apportées qui ne concernent que le règlement (écrit et graphique) et les annexes du PLU, ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU,
- réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

En revanche, elles ont pour effet de majorer potentiellement de plus de 20 % les possibilités de construction en zones agricoles (A) et naturelles (N).

De ce fait, elles relèvent d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme soumise à enquête publique.

Ainsi, Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION a lancé la procédure de modification de droit commun n° 2 du PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION.

Cette procédure ne remet pas en cause la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 prorogé à 2019 qui arrive à son terme, ni le futur PLH 2020-2025, le potentiel foncier résiduel et les quelques changements de destination autorisés en zones agricoles et naturelles permettant d'atteindre l'objectif de 6 logements par an pressenti pour la commune.

Cette procédure n'a pas d'incidences particulières sur l'environnement. L'Autorité Environnementale le confirme au vu de sa décision de non soumission en date du 1^{er} avril 2019.

Le projet de modification a été transmis au Préfet, aux personnes publiques associées et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

- le Département de la Drôme a donné un avis favorable au dossier et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) indique ne pas avoir d'observations particulières à formuler, par courriers respectifs du 23 avril 2019 et du 20 mai 2019,
- la CDPENAF, réunie en commission du 11 avril 2019, a émis un avis favorable sous réserve que « soit levée la contradiction (un coup uniquement pour l'habitat, un coup pour l'habitat et l'hébergement hôtelier) concernant la rédaction de l'article N-2 quant aux changements de destination ». Elle propose également d'autoriser les annexes jusqu'à 35 m² au lieu des 20 m² inscrits.
- le Préfet de la Drôme, en date du 10 mai 2019, a émis un avis favorable sous la réserve de prendre en compte :
 - la recodification de la partie réglementaire du Livre 1^{er} du Code de l'urbanisme,
 - l'assouplissement de l'emprise au sol en zones AU,
 - l'avis de la CDPENAF
 - un avis défavorable concernant les changements de destination n°16, 17 et 28 correspondant respectivement aux parcelles ZP 150, SO 90 et ZH 63,
 - la suppression de la possibilité de création d'abris pour équidés en zone N, illégale,
 - la proposition de retirer du règlement la notion d'intégration aux toitures des installations solaires pour la zone UA,
 - la mise à jour des zones inondables sur la base de l'étude Hydrétude du bassin du Roubion-Jabron.
- La Chambre d'agriculture, en date du 07 mai 2019, demande à ce que le changement de destination n°16 soit retiré, et que le n°17 soit supprimé, une habitation étant déjà existante.

Par décision du 09/04/2019, le Tribunal Administratif de Grenoble a désigné Monsieur Joël TAGAND comme commissaire enquêteur. Les avis d'enquête publique ont été affichés en mairie de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, au siège de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION ainsi que sur les sites internet des deux collectivités. Ils sont également parus dans le Dauphiné Libéré et la Tribune (rubrique Annonces Légales) les 18 avril et 09 mai 2019.

L'enquête publique a eu lieu du 06 mai au 21 mai 2019.

Le dossier était consultable par le public en mairie de SAINT GERVAIS SUR ROUBION et à la Direction de l'Urbanisme de MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION, sur un registre dématérialisé et pendant les deux permanences du commissaire enquêteur (06 mai et 21 mai 2019).

Six observations ont été recueillies (cinq sur le registre déposé en mairie et une sur le registre dématérialisé) et seules trois d'entre elles, portant sur la pertinence de deux changements de destination en zones agricoles et naturelles, concernent directement la modification du PLU.

Le commissaire enquêteur a, le 05 juin 2019, émis un avis favorable sous réserve de lever les réserves émises par les services de l'État et la Chambre d'agriculture (intégration des panneaux solaires, Hydrétude Roubion-jabron, suppression des changements de destination n°16, n°17 et n°28).

Pour répondre à ces réserves :

- les changements de destination n°16, n°17 et n°28 sont supprimés ;
- le règlement de la zone N2 est modifié avec :
 - la taille des annexes des constructions existantes qui passent à 35m² (au lieu de 20m²),
 - des extensions rendues possibles pour les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination autorisé depuis l'approbation du PLU,
 - la suppression de la possibilité de créer des abris pour équidés,
 - l'ajout de l'« hébergement hôtelier et touristique » pour les changements de destination ;
- le règlement de la zone A2 est modifié avec :
 - la taille des annexes des constructions existantes qui passent à 35m² (au lieu de 20m²) ,
 - des extensions rendues possibles pour les bâtiments ayant fait l'objet d'un changement de destination autorisé depuis l'approbation du PLU,
 - l'ajout de l'« hébergement hôtelier et touristique » pour les changements de destination ;
- les références à la partie réglementaire du Code de l'urbanisme sont revues pour intégrer la recodification du Livre Ier.
- l'hydrétude Roubion-Jabron est ajoutée en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Toutefois, il n'est pas apporté de changement à :

- l'emprise au sol en zones AUa et AUi, la remarque de l'État ne semblant pas pertinente dans la mesure où la présente procédure a déjà augmenté l'emprise au sol de 20 % à 35 %, permettant une certaine densification. Il s'agit de permettre une extension ou une annexe, sans toutefois remettre en cause le parti pris architectural des opérations existantes, en doublant voire triplant les possibilités de construction.
- la règle d'intégration des panneaux solaires en toiture pour la zone UA dans la mesure où elle garantit un aspect homogène des toitures dans le centre bourg et où l'État propose et n'impose pas le changement réglementaire. L'absence de contraintes architecturales n'empêche pas d'avoir des exigences de qualité d'intégration des projets et d'homogénéité des toitures.

Le dossier ainsi modifié est finalisé et complet. Il est consultable à la Direction de l'Urbanisme - Centre Municipal de Gournier, 19 avenue de Gournier, 26200 MONTÉLIMAR, aux jours et heures d'ouverture des services.

Le dossier de modification est prêt à être approuvé au Conseil Communautaire du 1^{er} juillet 2019.

Il sera opposable dès les formalités de publicité (affichage, insertion dans journal et au recueil des actes administratifs) effectuées et le délai de regard du Préfet passé (1 mois) en l'absence de SCOT opposable sur le territoire.