



## PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires  
Unité Territoriale Sud

Affaire suivie par : Christophe BONAL

Tél. : 04 75 26 90 10

courriel : christophe.bonal@drome.gouv.fr

Valence, le **10 MAI 2019**

Le Préfet

à

Monsieur le Président  
de la Communauté d'agglomération  
de Montélimar agglomération

**Objet : Avis sur le projet de modification N°2 du PLU de Saint-Gervais-sur-Roubion**

La commune de Saint-Gervais-sur-Roubion a décidé d'engager la modification N°2 de son PLU. Le projet a été réceptionné le 19 mars 2019. La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 30 juillet 2007. Il a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 21 janvier 2013, exécutoire le 4 février 2013 et d'une modification simplifiée approuvée le 22 avril 2014, exécutoire le 30 avril 2014.

La commune de Saint-Gervais-sur-Roubion est membre de la communauté d'agglomération de Montélimar agglomération (CAMA). La CAMA est compétente en matière d'urbanisme et a prescrit l'élaboration d'un PLU intercommunal le 11 juin 2018.

Cette modification a pour objectifs :

- la prise en compte de la re-codification du Livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme
- la suppression des notions obsolètes et introduction des notions de surface totale, surface de plancher et emprise au sol
- la gestion des bâtiments d'habitation existants et changement de destination en zones A et N
- l'augmentation de l'emprise au sol dans les zones à urbaniser
- la réécriture de la règle concernant l'aspect extérieur des ouvrants en zone UA, l'installation des panneaux solaires en toiture et les clôtures en limite du domaine public et la possibilité d'autoriser les toitures terrasses
- la mise à jour des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.

**En préambule, il est rappelé que les procédures secondaires qui sont engagées ne doivent pas avoir pour effet d'entraver l'élaboration en-cours du PLU intercommunal ou d'en compromettre les objectifs.**

Après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire connaître que celui-ci appelle de ma part les observations suivantes :

- le projet présenté n'a traité que la partie législative du Livre Ier du code de l'urbanisme. Aussi, il est nécessaire de prendre également en compte la re-codification de la partie réglementaire du Livre Ier.
- une application trop restrictive de l'emprise au sol possible notamment dans les zones AU peut avoir des conséquences sur la densification et sur l'urbanisation de petites parcelles.

- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), amenée à se prononcer sur l'évolution des règlements des zones Agricoles et Naturelles, a rendu un avis favorable avec réserves lors de sa réunion du 11 avril 2019. Il conviendra donc de prendre en compte les réserves suivantes :

- Le projet de règlement des zones A et N prend en compte le règlement cadre proposé par la CDPENAF notamment en ce qui concerne les extensions. Concernant les annexes, elles sont limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Ce choix pourrait s'avérer trop restrictif. En effet une annexe de 20 m<sup>2</sup> pourra difficilement accueillir 2 voitures, ou regrouper un garage et un espace de bricolage ou de stockage par exemple. A ce titre la CDPENAF propose dans son règlement cadre une limitation des annexes à 35 m<sup>2</sup>.
- La dernière évolution du règlement des zones A et N de la CDPENAF intègre pour les extensions que *les dispositions s'appliquent également aux changements de destination autorisés pendant la durée du PLU*. Ainsi il serait souhaitable que cette mention soit reprise dans le projet de modification.

- Le règlement proposé dans les articles A2 et N2 limite les changements de destination (L151-11) aux seuls projets d'habitation. En cela, il est plus restrictif que le code de l'urbanisme, articles R151-27 et R151-28. La destination habitation intègre les logements et hébergements hors hébergement hôteliers et touristiques. Toutefois, il est relevé une contradiction dans le projet d'article N2 qui conserve le libellé permettant les *changements de destination à vocation d'habitat ou d'accueil touristique dans le volume du bâti existant* tout en intégrant une règle réservant les *changements de destination aux seules habitations, ce qui exclue de fait les hébergements touristiques*. Par ailleurs, le règlement N2 conserve la possibilité de création d'abris pour équidés dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition, à l'exception des abris en lien avec une activité agricole, est illégale. Il convient de la supprimer.

- Le projet identifie 17 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les dossiers 16, 17 et 28 correspondant respectivement aux parcelles ZP 150, SO 90 et ZH 63 font l'objet d'un avis défavorable en raison des impacts potentiels que pourrait avoir l'implantation d'une habitation sur l'agriculture, notamment en matière de conflit d'usage. Par ailleurs, il convient de s'assurer que les bâtiments identifiés sont couverts et clos afin de répondre à la définition d'un « bâtiment » et qu'ils devront disposer d'une emprise au sol et d'une surface de plancher de 40 m<sup>2</sup> minimum. Le changement de destination de ces bâtiments sera soumis à avis conforme de la CDPENAF dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

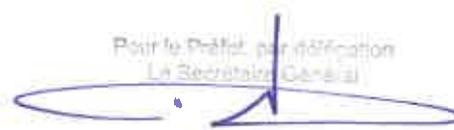
- Concernant l'installation des panneaux solaires (sous entendu thermiques et photovoltaïques) en toiture, la commune choisit de maintenir en zone UA une obligation d'intégration des panneaux en toitures. Cette technique d'implantation a toutefois des conséquences de coût et n'est justifiée par aucune contrainte architecturale sur la commune ( MH, Site Classé...). Ainsi et comme il l'a été fait pour la règle encadrant les ouvrants, il vous est proposé de retirer du règlement la notion d'intégration aux toitures des installations solaires pour la zone UA.

- Il conviendra enfin que la commune intègre au PLU les risques connus en matière d'inondabilité. Ainsi, pourrait être pris en compte l'étude Hydrétude Roubion-Jabron qui permettrait de mettre à jour les zones inondables connues et/ou modélisées.

En conclusion, il est proposé un **avis favorable** à la modification N°2 du PLU de la commune de Saint-Gervais-sur-Roubion sous réserve de la prise en compte de l'ensemble de ces remarques.

Le Préfet,

Pour le Préfet, par délégation  
Le Secrétaire Général



PIERRE VILLALCAZES