

Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération
MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION**



St GERVAIS
sur Roubion



**Commune de
SAINT GERVAIS SUR ROUBION
Plan Local d'Urbanisme**

Modification simplifiée n°2

**NOTICE EXPLICATIVE
ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Table des matières

I. INTRODUCTION.....	3
II. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION.....	3
A - L'objet de la modification.....	3
B - Le cadre juridique et la procédure suivie.....	4
III. EXPOSÉ DES MODIFICATIONS ET LEURS JUSTIFICATIONS.....	5
A - Présentation du site.....	5
B - Présentation du bâtiment.....	9
C - Identification et correction de l'erreur matérielle.....	12
IV. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	13
V. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE.....	14
A - Le choix de la procédure de modification simplifiée.....	14
B - La compatibilité avec les documents de normes supérieures.....	15
VI. LES PIÈCES MODIFIÉES.....	15

I. INTRODUCTION

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite «loi ALUR», dispose que :

« La communauté de communes ou la communauté d'agglomération existant à la date de publication de la présente loi, ou celle créée ou issue d'une fusion après la date de publication de cette même loi, et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi. Si, dans les trois mois précédant le terme du délai de trois ans mentionné précédemment, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu (...). »

L'article 136 II de la loi ALUR a ainsi instauré le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale des communes aux intercommunalités à compter du 27 mars 2017 sauf opposition.

La majorité des communes de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION s'étant prononcée favorablement pour ce transfert, MONTELIMAR AGGLOMERATION est ainsi devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de Carte Communale.

La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION est l'une des 27 communes membres de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION.

Dès lors, les procédures liées à l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme des communes membres sont menées par la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION, en étroite collaboration avec la Mairie.

Le présent dossier a pour objet de présenter la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION.

II. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A - L'objet de la modification

La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juillet 2007.

Le PLU a fait l'objet des procédures suivantes :

- Une modification de droit commun n°1 en date du 21 janvier 2013 visant à ouvrir à l'urbanisation 3 parcelles (zone AUa) ;

- Une modification simplifiée n°1 en date du 22 avril 2014 visant à corriger une erreur matérielle ;
- Une mise à jour en date du 11 mars 2015 modifiant l'étendue des servitudes existantes autour du captage d'eau potable des Reynières, situé sur la commune de BONLIEU SUR ROUBION, dont le périmètre de protection éloigné impacte la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION ;
- Une mise à jour en date du 17 juillet 2017 afin d'intégrer en annexe la servitude prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
- Une modification de droit commun n°2, approuvé en Conseil communautaire en date du 1^{er} juillet 2019, visant à prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires, et apporter quelques autres modifications subsidiaires.

La présente modification simplifiée a pour objet de corriger une erreur matérielle intervenue lors de cette dernière modification de droit commun n°2 concernant la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En effet, un bâtiment situé sur la parcelle référencée E 404 classé dans les bâtiments susceptibles de changer de destination avant la modification n°2 du PLU a été retiré de la liste lors de cette dernière évolution du PLU, suite à des informations visiblement erronées selon lesquelles l'ensemble du bâti avait fait l'objet de travaux de changement de destination. Des travaux de changement de destination restant finalement à accomplir sur une grande partie du bâti, la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION souhaite reclasser le bâtiment.

La présente modification vise donc à corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique et l'annexe concernant les changements de destination du PLU de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION. En sus, le présent rapport sera porté en additif au rapport de présentation du PLU.

Les autres pièces du dossier restent inchangées.

B - Le cadre juridique et la procédure suivie

La procédure de modification simplifiée est réglementée aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées au titre des articles L.132-7 et 132-9 du Code de l'urbanisme.

Le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale obligatoire, il sera transmis à l'Autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas, au titre des articles L.104-1 à L.104-3 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéants les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 seront ensuite mis à disposition du public pendant 1 mois, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme,

selon les modalités définies par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION en date du 9 octobre 2017.

A l'issue de la mise à disposition, le bilan des observations sera tiré et le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier et des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Les nouvelles dispositions seront ensuite intégrées dans le dossier de PLU reconstitué.

III. EXPOSÉ DES MODIFICATIONS ET LEURS JUSTIFICATIONS

A - Présentation du site

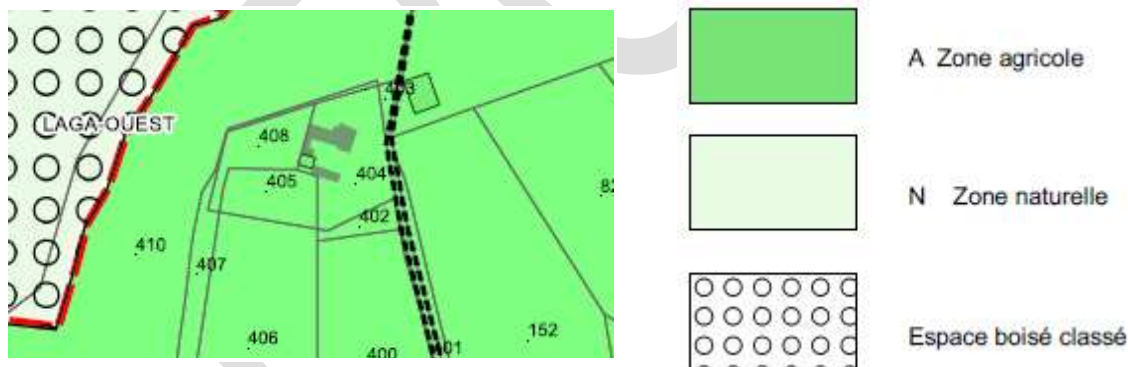
Le site, les documents réglementaires et les prescriptions environnementales

Le bâtiment qui fait l'objet de la présente procédure est situé sur la parcelle E 404 sur la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, anciennement cadastrée E 317.

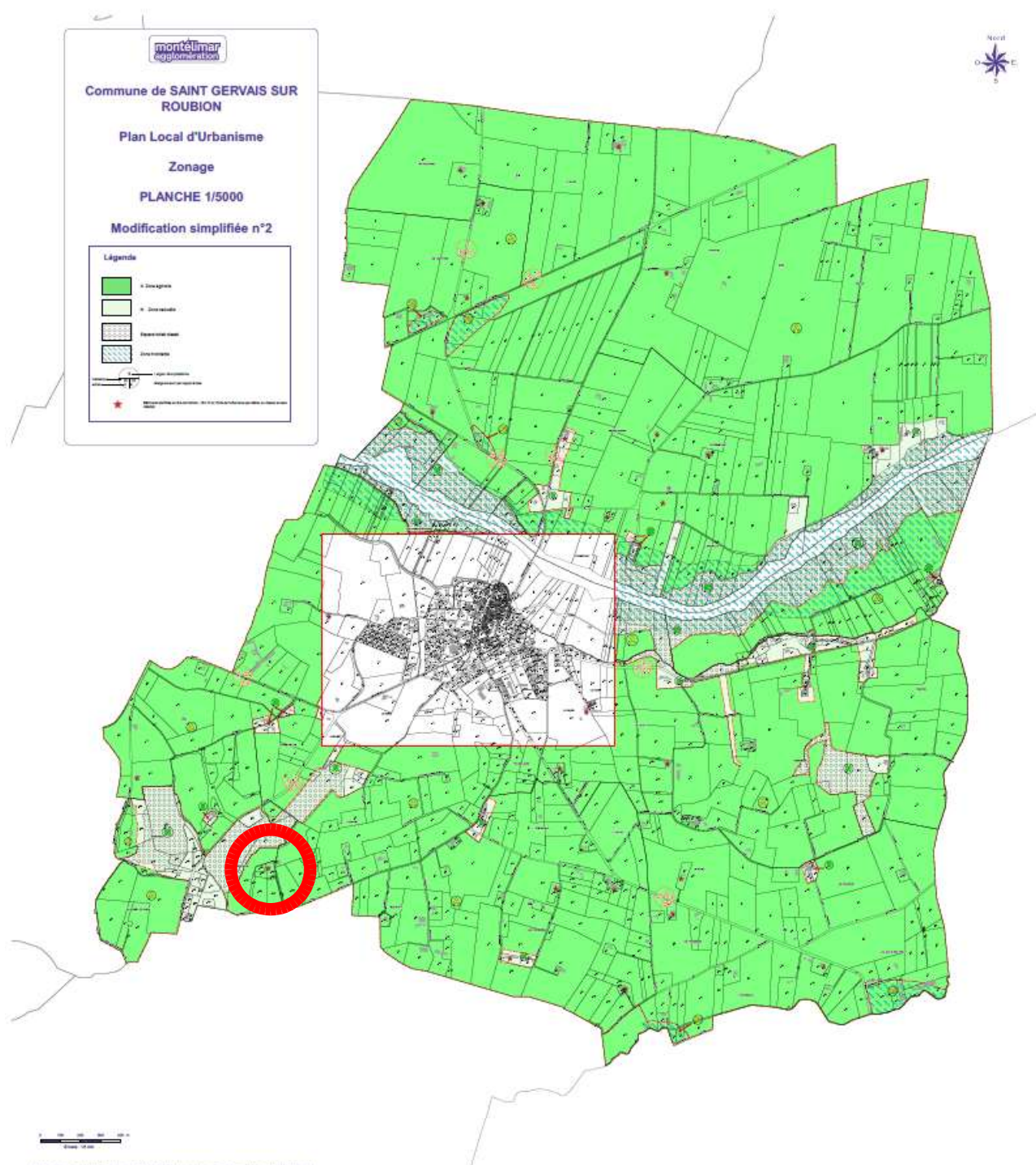
La parcelle E 404 est localisée au Sud de la commune, en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, mais ne présente pas de caractère ou d'activités agricoles.

Elle est située à l'Est d'une zone Naturelle classée en Espace Boisé Classé, non concernée par la présente procédure d'urbanisme.

Extrait du PLU en vigueur – Parcelle E 404



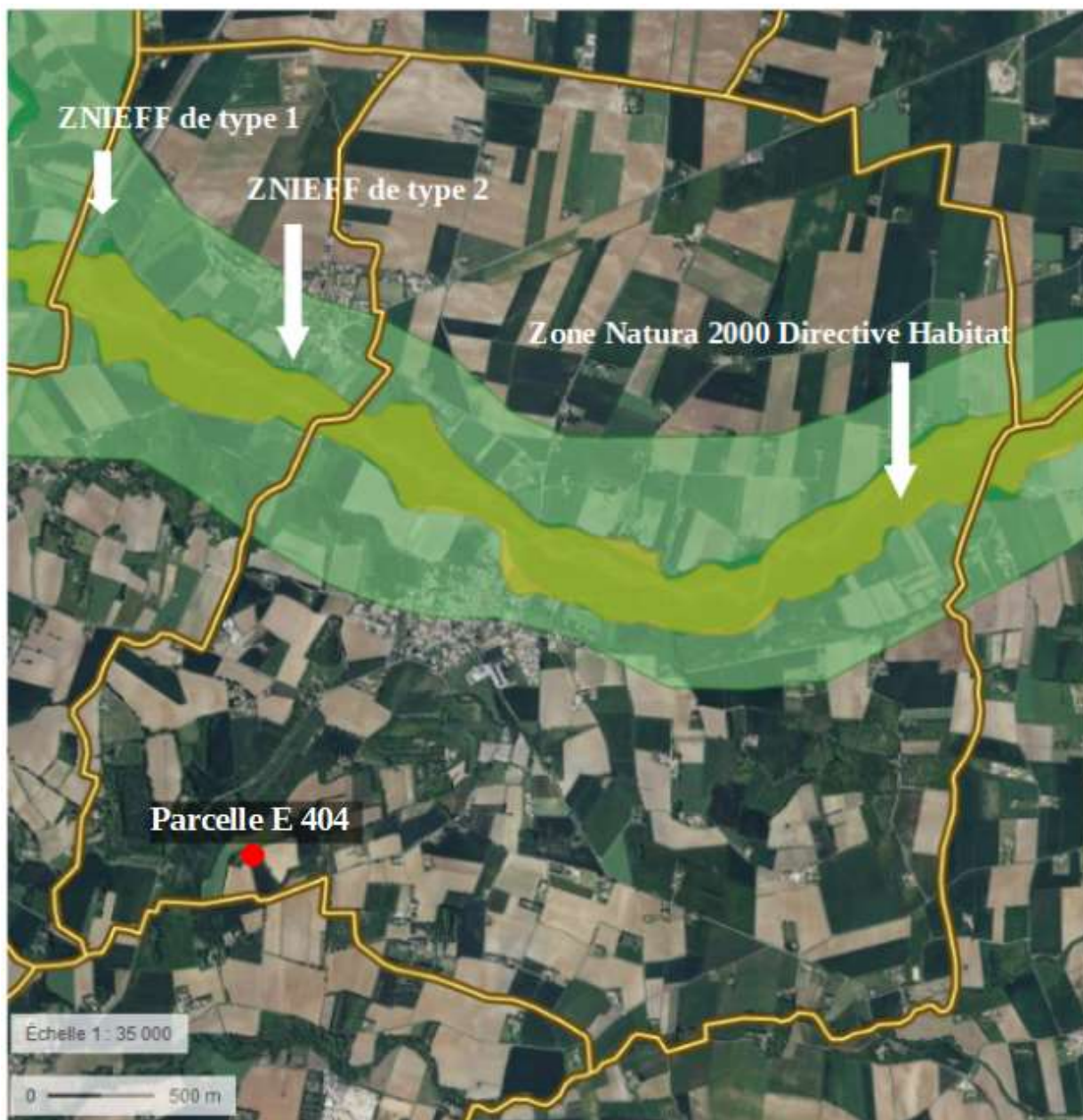
Localisation de la parcelle E 404 à l'échelle de la commune



La commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION est concernée par la zone Natura 2000, Directive Habitats, « Rivière du Roubion », ainsi que par les Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique I et II, respectivement « Ripisylve et lit du Roubion » et « Ensemble fonctionnel du Roubion ». La parcelle E 404, objet de la présente procédure, n'est pas située dans ces zones ou à proximité.

La parcelle E 404 est classée en zone « aléas argile moyen » mais n'est pas concernée par une quelconque servitude.

Prescriptions environnementales sur la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION



Le site dans son environnement

Bien que le bâtiment concerné par la présente procédure soit classé en zone agricole au PLU en vigueur, son environnement immédiat est très naturel et boisé.

Le registre parcellaire graphique de 2019 montre qu'aucune culture n'est présente sur le site et que les parcelles utilisées par l'activité agricole sont assez éloignées du bâtiment, et séparées par des boisements. La présence de ces boisements et haies constitue une véritable barrière naturelle entre

les activités agricoles voisines et le bien immobilier, et permet ainsi de limiter tout conflit d'usage potentiel.

Registre parcellaire graphique 2019 (source : géoportail 2021)



Parcelle E 404 dans son environnement immédiat boisé



Le site et les réseaux

Une partie du bâtiment a déjà fait l'objet d'un changement de destination et est aujourd'hui une habitation principale. L'ensemble des réseaux est donc présent : voirie d'accès, électricité, eau (diamètre 26)...

Le terrain n'est pas irrigué pour l'activité agricole.

B - Présentation du bâtiment

Répartition des surfaces du bâtiment

Une partie du bâtiment a déjà fait l'objet de travaux et a été transformée en habitation principale (en jaune ci-dessous).

La présente procédure porte sur les autres parties du bâtiment, qui n'ont pas encore fait l'objet de travaux. Ces bâtiments sont couverts, clos, les murs sont en dur et de qualité.

L'ensemble des parties non encore rénovées représente une superficie de 318m² (dont 99m² en premier étage), soit un potentiel non négligeable.

Parties de bâtiment susceptibles de changer de destination



Photos des parties du bâtiment concernées par la présente procédure

1 - Partie Sud-Est (ancienne porcherie)



2 - Vue intérieure vers l'Ouest



3 - Vue Nord



Détail des prises de vue



C - Identification et correction de l'erreur matérielle

La présente procédure a pour objectif de corriger une erreur matérielle survenue lors de la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, effectuée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°2 en date du 1^{er} juillet 2019.

Le bâtiment situé sur la parcelle E 404, anciennement cadastré E 317, a été supprimé de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 lors de la modification de droit commun n°2. La raison de cette suppression était que le bâtiment avait fait l'objet de travaux et d'un changement de destination depuis 2007, et que par conséquent il n'était plus nécessaire qu'il soit identifié.

Or, seule une partie du bâtiment (l'actuelle résidence principale) a fait l'objet de travaux de changement de destination. L'ensemble des travaux permettant le changement de destination des 318m² résiduels n'ont pas été réalisés. Ces travaux permettraient d'optimiser le bâti existant, et limiter ainsi les éventuelles constructions neuves ou en extension des zones déjà urbanisées.

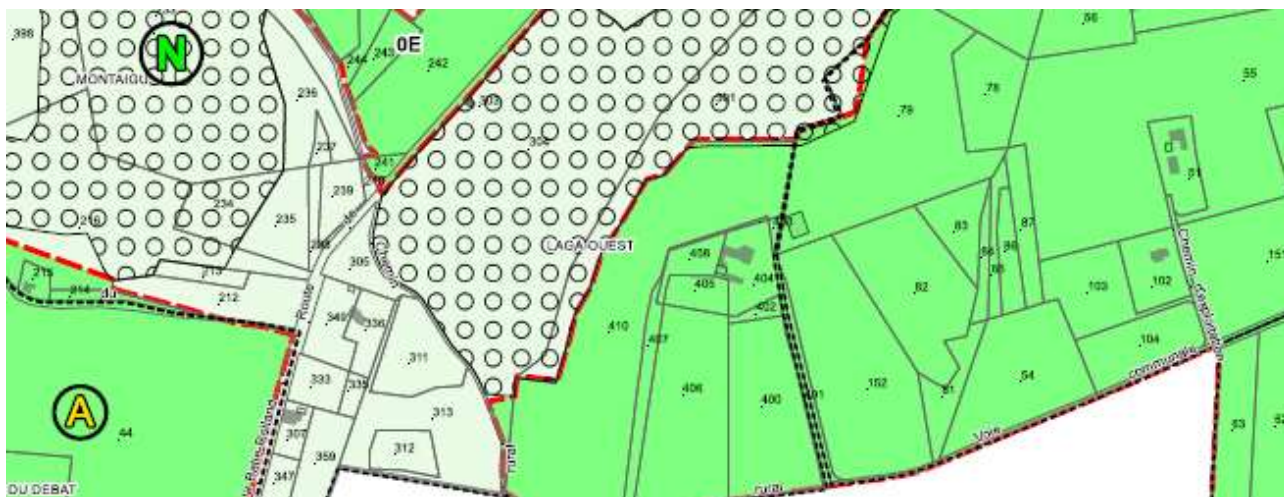
La suppression de ce bâtiment de la liste des changements de destination potentiel lors de la modification de droit commun n°2 s'est donc basé sur des informations erronées.

Afin de corriger l'erreur matérielle et permettre aux propriétaires de mener leur projet à terme, le bâtiment est de nouveau classer dans la liste des changements de destination.

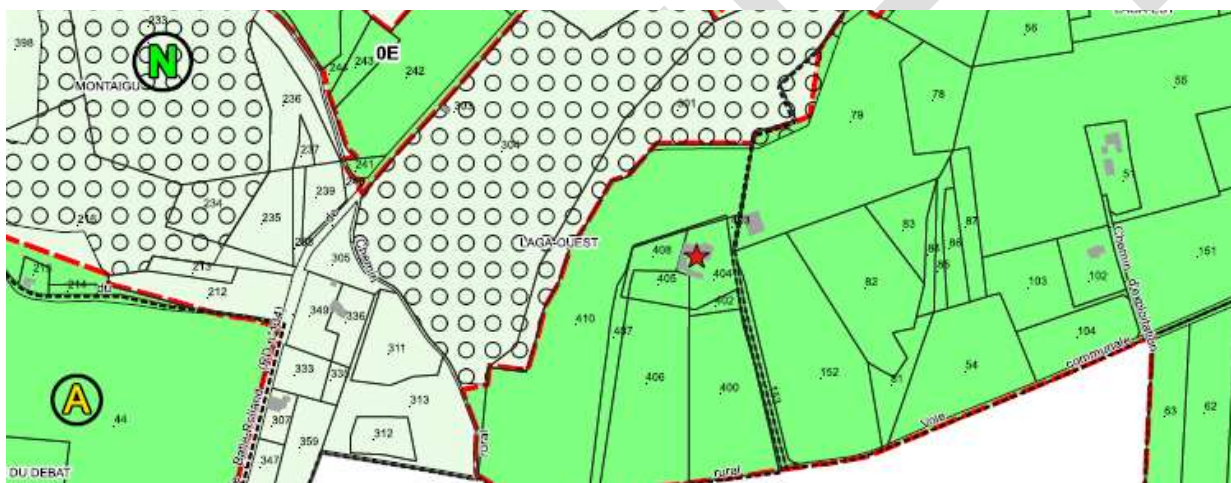
- **Le plan de zonage est corrigé en conséquence ;**
- **L'annexe relative aux changements de destination est corrigée en conséquence.**

Le plan de zonage est corrigé comme suit :

Avant correction :



Après correction :



IV. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations d'urbanisme et d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'articulent autour de cinq grands thèmes :

- Maîtriser le développement de la commune ;
- Préserver un environnement de qualité ;
- Mettre en valeur le patrimoine existant ;
- Maintenir et renforcer les activités existantes ;
- Prévoir des possibilités de développement futur.

Elle ne remet pas non plus en cause les objectifs de développements prioritaires du PADD qui s'articulent autour des thématiques suivantes :

- Préservation et mise en valeur du patrimoine local dans le respect du paysage et du cadre de vie ;
- Gestion des conflits en terme d'utilisation de l'espace ;
- Préservation de l'environnement naturel et agricole ;
- Rationalisation des équipements publics ;
- Gestion du développement pavillonnaire dans un réel souci de cohérence urbaine.

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause non plus la surface des zones urbanisées, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Le changement de destination ne compromet pas l'activité de la zone agricole ou la qualité paysagère du site et ne crée pas de conflits de voisinage.

Le territoire de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION est concerné par un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats (FR8201679, Rivière du Roubion). La parcelle concernée par la présente modification se situe en dehors de la zone Natura 2000 et le projet n'a pas d'impact environnemental, le bâti étant existant. La zone est donc préservée afin de favoriser les habitats faunes et flores, et la biodiversité.

Le territoire est également concerné par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, la ripisylve et le lit du Roubion (identifiée 820030470), ainsi qu'une ZNIEFF de type 2, l'ensemble fonctionnel du Roubion (identifiée 820030472). La parcelle concernée par la présente modification se situe en dehors de la ZNIEFF et le projet n'a pas d'impact environnemental. La zone est donc préservée.

V. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE ET DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS DE NORME SUPÉRIEURE

A - Le choix de la procédure de modification simplifiée

La modification exposée ci-dessus n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Réduire une protection édictée en raison de 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 nuisances ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet d'évolution du PLU de SAINT GERVAIS SUR ROUBION a pour effet la rectification d'une erreur matérielle, dûment démontrée au paragraphe III – C.

La présente procédure ne relève donc pas d'une révision (article L.153-31 du Code de l'urbanisme) mais entre dans le champ d'application de la procédure de modification (article L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme).

Dans la mesure où il s'agit de rectifier une erreur matérielle, la procédure entre dans le cadre d'une modification simplifiée (article L.153-45 du Code de l'urbanisme).

B - La compatibilité avec les documents de normes supérieures

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Il n'existe pas de Programme Local de l'Habitat en vigueur sur le territoire puisque celui-ci est actuellement en cours d'élaboration. L'objectif démographique prévisionnel pour la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, déterminé à ce jour, serait de 0,6%/an, avec une production de 26 logements sur 6 ans.

La superficie totale des bâtiments susceptibles de changer de destination s'élève à 318m² soit un potentiel d'environ 3 ou 4 logements : selon l'INSEE, en 2017, 51,7 % des résidences principales de la commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION serait composée de 5 pièces ou plus, ce qui équivaldrait à une superficie d'environ 80m² ou plus. Dans le cadre de la présente procédure, le nombre de logements potentiels est déterminé sur la base d'une superficie de 80m² à 100m².

La pratique de la Chambre d'Agriculture de la Drôme propose un ratio de 2 pour 1 : 2 logements identifiés pour changer de destination équivalent à 1 logement, en raison du nombre de logements qui, in fine, ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par conséquent, le nombre de logements potentiels à l'issue de la présente procédure reviendrait à 1,5 à 2 logements en plus.

La présente procédure ne remet pas en cause les objectifs du Programme Local de l'Habitat dans la mesure où il s'agit de corriger une erreur matérielle et que le nombre potentiel de logements susceptibles d'être créés reste très faible.

De plus, il est à noter qu'à ce jour, le projet des propriétaires est de transformer le bâtiment en gîtes, aucune habitation permanente ne sera créée dans l'immédiat.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le territoire n'est pas couvert par un SCoT approuvé, il obéit donc au principe de constructibilité limitée. La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de modifier la constructibilité préexistante.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La présente modification simplifiée n'a pas pour objet de modifier quoique ce soit en lien avec l'aménagement ou la gestion des eaux.

VI. LES PIÈCES MODIFIÉES

Le rapport de présentation est complété avec la présente note explicative.

L'annexe relative aux changements de destination est corrigée afin d'intégrer le bâtiment sur la parcelle E 404.

Le plan de zonage (zone A) est corrigé pour ajouter une étoile permettant l'identification du bâtiment sur la parcelle E 404, et indiquant qu'il peut faire l'objet d'un changement de destination, après autorisation préalable déposée en Mairie, une fois la présente procédure achevée.