



RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE ROMEYER

1. Préambule

La commune de Romeyer a approuvé le PLU communal par délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2010¹.

Depuis l'entrée en vigueur de ce document, différents actes ont été pris par la Communauté des Communes du Diois devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme en 2018. Elle a instauré un Droit de Préemption Urbain et intégré différentes servitudes d'utilité publique².

La loi engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) du 12 juillet 2010, limitait les constructions et installations dans les zones agricoles et naturelles. En Drôme avait été établi une doctrine sur la gestion du bâti existant dans ce contexte ; avec des principes repris par le règlement du PLU de Romeyer.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 avait apporté des modifications notamment sur le changement de destination ou l'extension limitée de bâtiments existants en zone non constructibles.

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 avait assoupli les dispositions relatives à l'extension des bâtiments d'habitation.

Enfin, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Dit Loi Macron) du 6 août 2015 a assoupli les précédentes dispositions puisqu'en plus des extensions des constructions existantes, les annexes à ses constructions peuvent être autorisées en zone non constructibles.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de la Drôme a établi une doctrine sur la gestion des habitations existantes et leurs annexes en zones A et N³.

¹ Voir Annexe 1_Délibérations et décisions PLU Romeyer

² Voir document sur GPU

³ Voir [Doctrines CDPENAF Drôme version 02/12/2021 annexe N°5](#)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Romeyer n'est pas impacté par le dossier de modification qui ne porte que sur la mise à jour juridique du règlement écrit du PLU de Romeyer.

La commune de Romeyer est confrontée à quelques demandes d'extension d'habitations existantes ou la création d'annexes qu'elle ne peut pas autoriser du fait de la non mise à jour de son règlement suite à ces évolutions législatives.

La modification N°1 porte sur la mise à jour du règlement écrit du PLU communal pour gérer l'existant dans l'attente de l'approbation du PLUi qui devrait aboutir pour fin 2025 début 2026 pour entrer en vigueur courant 2026.

2. Les objets de la modification simplifiée

La modification du règlement écrit du PLU de la commune de Romeyer poursuit deux finalités.

☐ Une mise à jour juridique des notions/références

Cet axe vise principalement à supprimer ou remplacer les références à des articles qui n'ont plus d'existences juridiques.

Il s'agit de supprimer/intégrer dans le règlement écrit :

- Supprimer des notions telles que : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S), Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.), Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)
- Intégrer la notion telle que : surface de plancher
- Supprimer les références aux articles abrogés du code de l'urbanisme ou des notions inutiles ou inappropriées (Abris chevaux, ZAC, ...)
- Revoir la partie « définitions de base »
- Supprimer la section III et/ou l'article 14 du règlement (zone U, AU, A et N) faisant référence au COS

☐ Actualiser le règlement écrit des zones A et N

Cet objectif consiste à reformuler et intégrer la possibilité d'autorisations réglementaires en zone A et N telle que l'extension des habitations existantes et la création d'annexes. Cette évolution se fait à partir des éléments de la doctrine CDPENAF de la Drôme.

Il s'agit d'intégrer/modifier dans le règlement écrit :

- Zone A

Intégrer des compléments d'écriture de « **l'article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** » en insérant les dispositions de la doctrine CDPENAF de la Drôme au point « **1 Dans les zones A sont admis** ».

Modifier les dispositions de l'article A 10 – Hauteur maximum des constructions en reprenant les éléments de la CDPNAF : passage d'une hauteur de 3 m à 5 m pour une annexe et 8.5 à 9 m pour autres constructions admises dans la zone.

- Zone N

Modification de « **l'article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** » en supprimant certains éléments rédactionnels existant pour y intégrer les éléments rédactionnels de la CDPENAF de la Drôme.

Modifier les dispositions de l'article N 10 – Hauteur maximum des constructions en reprenant les éléments de la CDPNAF : passage d'une hauteur de 3 m à 5 m pour une annexe et 8.5 à 9 m pour autres constructions admises dans la zone.

Bien que l'extension des habitations existantes en zone N ou la création d'atelier de transformation de produits agricoles en zone A aient été prévues en 2010, les variations de la réglementation entre 2010 et 2015 nécessitent de solliciter l'avis de la CDPENAF pour s'appliquer.

En outre certaines notions comme l'abris à cheval pour les activités de loisirs ne sont pas autorisables en zone A et N (puisque les propriétaires de chevaux de loisirs ne peuvent à priori pas justifier de la nécessité agricole) ce qui induit des incompréhensions du public puisque le règlement le prévoit.

La mise à jour juridique du contenu du règlement permettra une clarification vis-à-vis du public dans le cadre de la gestion des dossiers ADS.

3. La portée de la modification simplifiée

La commune est organisée sous la forme d'un urbanisme ramassée de moyenne montagne. Pour 386 bâtiments existant au total sur le territoire communal :

- 292 bâtiments tous usages confondus sont en zone U.
- 94 bâtiments figurant au cadastre sont en zones N et A dont :
 - 75 bâtiments en zone N,
 - 13 bâtiments en zone A, 2 bâtiments en zone Aa, 4 bâtiments en Ap)

Tous ne sont pas des habitations.

Rappel des superficies par zones du PLU communal (voir rapport de présentation disponible sur GPU) :

- Zone U : 10.6 ha
- Zone AU : 0.3 ha
- Zone A : 114.5 ha
- Zone N : 3 674. 6 ha

La mise à jour juridique est donc sans incidences sur l'économie générale du projet et l'environnement. Il est à noter que lors de son arrêt, le Préfet du Département avait jugé le document très vertueux. Ce dernier n'avait donc pas été soumis à évaluation environnementale⁴.

La cartographie ci-dessous illustre la localisation des constructions existantes.

⁴ Voir Annexe 2_ Avis des services de l'Etat lors de l'arrêt

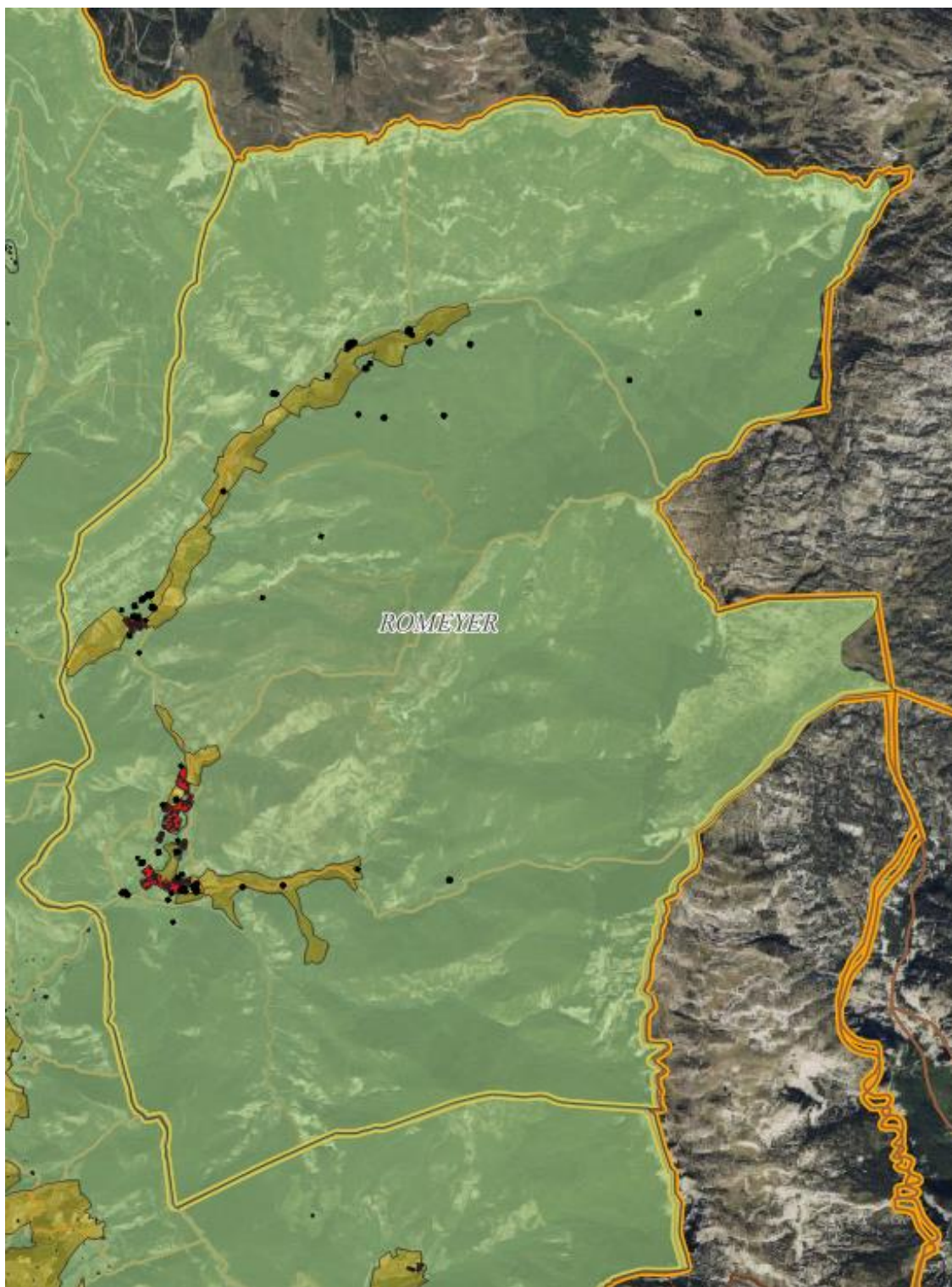


Illustration localisation des constructions en zone A et N (points noirs).

Un dossier de saisine de l'autorité environnementale dans le cadre d'une évaluation cas par cas - ad hoc – au titre du L. 104-6 du code de l'urbanisme est joint à la présente.

4. Contenu du dossier

- ☐ Décision du Président
- ☐ Le présent rapport de présentation et ses 2 annexes
- ☐ Le règlement actuel signalant les éléments supprimés/modifiés/ajoutés
- ☐ Le projet de règlement nouveau
- ☐ Le dossier de saisine de l'autorité environnementale.

5. Champs d'application et modalités de la conduite du projet de modification simplifiée

L'article L 153-36 du code de l'urbanisme dispose : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article [L. 153-31](#), 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.* ».

Le projet de modification du PLU de la commune de Romeyer ne vise que la mise à jour juridique du règlement écrit sans intervenir sur d'autres éléments du PLU.

Cette démarche est donc conduite selon les dispositions de la procédure de modification - L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme - et plus particulièrement les dispositions du L153-45 à L153-48 relatives à la procédure dite simplifiée.

Les différentes étapes de la conduite de la modification par la voie simplifiée :

- ☐ Courrier du Maire de la commune validant et sollicitant la modification N° 1
- ☐ Décision du Président de lancer la modification N°1 du règlement écrit du PLU de la commune de Romeyer
- ☐ La soumission du projet à :
 - L'avis des personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L 132-7 et 9 du code de l'urbanisme
 - L'avis de la CDPENAF de la Drôme conformément aux dispositions de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.
- ☐ La saisine de l'autorité environnementale au titre d'une évaluation ad hoc – cas par cas L. 104-6 du code de l'urbanisme puisque le dossier de modification N° 1 :
 - Est sans impact sur un site Natura 2000 et que la modification simplifiée n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision (L 131-7 et L 131-8 CU) ce qui aurait nécessité une évaluation systématique
 - Ne concerne pas une rectification d'une erreur matérielle ni une évolution qui a pour seul objet de réduire une zone urbaine ou à urbaniser ce qui entraînerait une dispense d'évaluation
- ☐ La mise à disposition du dossier auprès du public pendant 1 mois (L153-47 du CU) contenant les avis des instances saisies. Ces modalités seront précisées avec la commune et feront l'objet d'une délibération du conseil communautaire. A l'issue de cette mise à disposition le bilan sera tiré.

- ☐ Le règlement sera modifié le cas échéant pour prendre en compte les avis des PPA et du public avant son approbation pour le conseil communautaire après validation du conseil municipal.
- ☐ Les mesures de publicité seront effectuées et le règlement versé au GPU avec les documents associés.

Fait à Die le 19 Décembre 2024

Le Président

Alain MATHERON



PJ :

- 1. Décision portant lancement de la procédure de modification simplifiée**
- 2. Règlement écrit présentant les modifications**
- 3. Règlement écrit après modification simplifiée N°1**
- 4. Annexe 1 _ Délibération et décision PLU Romeyer de 2010 à 2023**
- 5. Annexe 2 _ Avis des services de l'Etat de 2009 sur arrêt du PLU de Romeyer**
- 6. Formulaire de saisine de l'autorité environnementale – examen cas par cas**
- 7. Annexe portant auto-évaluation de la modification simplifiée N° 1 PLU Romeyer**

Interlocuteur technique
Communauté des Communes du Diois
42 rue Camille BUFFARDEL
BP 41
26 150 DIE
Pascal ALBERT
pascal.albert@paysdiois.fr
04 75 22 29 44
06 20 09 57 28